

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096,
mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

Zadávateľ: LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK2021857310

Číslo objednávky: D900624 zo dňa 25.11.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 15/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v k.ú. Krompachy, obec Krompachy, evidované Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, SKI areál PLEJSY ul. Cintorínska č.1173/3, zapísané na:

- LV č. 2765,
- LV č. 2766,
- LV č. 2550,
- LV č. 2745,
- LV č. 1367,
- LV č. 1727, vrátane príslušenstva, špecifikované v I. kapitole: ÚVOD, bod 1. Úloha znalca, znaleckého posudku, pre účely dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 252 (133)

Počet vyhotovení: 5 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 25.11.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v k.ú. Krompachy, obec Krompachy, evidované Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, zapísané na:

LV č. 2765, a to:

pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 3458/6 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1151 m², na ktorej je postavená stavba č.s. 205,
- stavby: byt č.1 - byt č. 8 (Apartmán A1 - Apartmán A8) na 3. p., vchod č. 1, v spoluvlastníckych podieloch na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku
- nebytový priestor č.1 (SKI servis) na 1. p., vchod č. 1, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku

LV č. 2766, a to:

pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 3458/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 459 m², na ktorej je postavená stavba č.s. 206,
- stavby: byt č.1 - byt č. 8 (Apartmán B1 s podkrovím - Apartmán B8) na 4. p., vchod č. 2, v spoluvlastníckych podieloch na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku
- nebytový priestor č.10 (SKI servis) na 1. p., vchod č. 2, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku

LV č. 2550, a to:

pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 3169/32 - ostatná plocha o výmere 800 m²,
- parcela č. 3169/33 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 104 m²,
- parcela č. 3204/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 176 m²,
- parcela č. 3458/8 - ostatná plocha o výmere 57 m²,
- parcela č. 3458/9 - trvalý trávny porast o výmere 375 m²,
- parcela č. 3458/16 - trvalý trávny porast o výmere 270 m²,
- parcela č. 3458/17 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31 m²,
- parcela č. 3458/18 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 61 m²,
- parcela č. 3458/19 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 47 m²,
- parcela č. 3458/20 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 m²,
- parcela č. 3458/21 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 153 m²,
- parcela č. 3458/22 - ostatná plocha o výmere 625 m²,
- parcela č. 3463/7 - ostatná plocha o výmere 430 m²,
- parcela č. 3463/8 - lesný pozemok o výmere 271 m²,

pozemky parcely registra "E":

- parcela č. 1444 - trvalý trávny porast o výmere 2779 m²,
- parcela č. 1664 - orná pôda o výmere 961 m²,
- parcela č. 1666 - orná pôda o výmere 956 m²,
- parcela č. 1667 - orná pôda o výmere 252 m²,

LV č. 2745, a to:

pozemky parcely registra "E":

- parcela č. 1665 - orná pôda o výmere 713 m²,

LV č. 1367, a to:

pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 3169/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m²,
- parcela č. 3169/30 - trvalý trávny porast o výmere 119 m²,
- parcela č. 3169/41 - ostatná plocha o výmere 62 m²,
- parcela č. 3169/44 - trvalý trávny porast o výmere 31 m²,
- parcela č. 3169/55 - trvalý trávny porast o výmere 310 m²,
- parcela č. 3170/4 - trvalý trávny porast o výmere 2 m²,
- parcela č. 3170/5 - trvalý trávny porast o výmere 2 m²,

pozemky parcely registra "E":

- parcela č. 1447 - orná pôda 4064 m²,
- parcela č. 1656 - orná pôda o výmere 2469 m²,
- parcela č. 1657 - orná pôda o výmere 2872 m²,
- parcela č. 1661 - orná pôda o výmere 3931 m²,
- parcela č. 1662 - orná pôda o výmere 5157 m²,
- parcela č. 1679/1 - orná pôda o výmere 3301 m²,
- parcela č. 1681 - orná pôda o výmere 4017 m²,
- parcela č. 1685 - orná pôda o výmere 4399 m²,

LV č. 1727, a to:

pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 998/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m², ZUO
- parcela č. 3167/2 - lesný pozemok o výmere 11408 m²,
- parcela č. 3167/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
- parcela č. 3167/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
- parcela č. 3169/16 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1102 m²,
- parcela č. 3169/42 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 447 m²,
- parcela č. 3199/2 - lesný pozemok o výmere 3992 m²,
- parcela č. 3204/2 - lesný pozemok o výmere 13395 m²,
- parcela č. 3204/3 - lesný pozemok o výmere 7065 m²,
- parcela č. 3204/5 - lesný pozemok o výmere 78599 m²,
- parcela č. 3204/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
- parcela č. 3204/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
- parcela č. 3210/2 - lesný pozemok o výmere 87930 m²,
- parcela č. 3210/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
- parcela č. 3210/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
- parcela č. 3210/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
- parcela č. 3210/13 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
- parcela č. 3210/14 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
- parcela č. 3215/2 - ostatná plocha o výmere 17643 m²,
- parcela č. 3215/12 - ostatná plocha o výmere 459 m²,
- parcela č. 3215/13 - ostatná plocha o výmere 2 m²,
- parcela č. 3220/2 - lesný pozemok o výmere 10467 m²,
- parcela č. 3220/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 53 m²,
- parcela č. 3220/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 224 m²,
- parcela č. 3452/3 - lesný pozemok o výmere 3132 m²,
- parcela č. 3458/15 - trvalý trávny porast o výmere 408 m²,
- parcela č. 3463/2 - lesný pozemok o výmere 1183 m²,
- parcela č. 3526/8 - lesný pozemok o výmere 15 m²,
- parcela č. 3526/9 - lesný pozemok o výmere 163 m²,
- parcela č. 3526/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 79 m²,

pozemky parcely registra "E":

- parcela č. 1438 - orná pôda 20 m²,
- parcela č. 1669 - orná pôda o výmere 1766 m²,
- parcela č. 1898 - trvalý trávny porast o výmere 16956 m²,
- parcela č. 1902 - trvalý trávny porast o výmere 6941 m².

2. Účel znaleckého posudku: účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

17.12.2024

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

10.4.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. D900624 zo dňa 25.11.2024
- Zaslanie územno-plánovacej informácie č. 19159/2169/2024/BrL, vydalo Mesto Krompachy dňa 19.11.2024 - v archíve znalca
- Kópia z katastrálnej mapy a mapy určeného operátu, k.ú. Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, zo dňa 4.3. - 10.3.2025, vydal Okresný úrad Spišská Nová Ves, katastrálny odbor

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 2765, k.ú. Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, zo dňa 16.12.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 2766, k.ú. Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, zo dňa 16.12.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 2550, k.ú. Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, zo dňa 16.12.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 2745, k.ú. Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, zo dňa 16.12.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1367, k.ú. Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, zo dňa 16.12.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1727, k.ú. Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, zo dňa 16.12.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania časti stavby: "Dostavba hotela Plejsy" - 5 nadzemných podlaží na pozemku parc. č. 3458/7 v k. ú. Krompachy, vydané mestom Krompachy, stavebným úradom číslo 1213-307/KR/ost./04/Gá, zo dňa 22.12.2004, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 22.12.2004
- Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania časti stavby: "RO Krompachy - Plejsy, prístavba hotela Plejsy" - 1. podzemné podlažie a 3 nadzemné podlažia - 1. NP, 2. NP a 4. NP na pozemku parc. č. 3458/6 v k. ú. Krompachy, vydané mestom Krompachy, stavebným úradom číslo 1214 308/KR/ost./04/Gá, zo dňa 22.12.2004, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 22.12.2004
- Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania časti stavby: "Dostavba hotela Plejsy" - 1. podzemné podlažie - rekonštrukcia suterénu na vitálny svet na pozemku parc. č. 3458/7 v k. ú. Krompachy, vydané mestom Krompachy, stavebným úradom číslo 1385-335/KR/ost./04-05/Gá, zo dňa 01.02.2005, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 01.02.2005
- Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania stavby: "RO Krompachy - Plejsy, prístavba hotela Plejsy" - 3. nadzemné podlažie - apartmány a spoločenská miestnosť na pozemku parc. č. 3458/6 v k. ú. Krompachy, vydané mestom Krompachy, stavebným úradom číslo 167-3/KR/ost./2008/Gá, zo dňa 15.04.2008, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 12.05.2008
- Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania vodnej stavby: "RŠA Krompachy - Plejsy, Vodovod 1. tlakové pásmo" na pozemkoch v k. ú. Krompachy, vydal Okresný úrad v Spišskej Novej Vsi - odbor životného prostredia, Markušovská cesta 1, 052 12 Spišská Nová Ves, číslo 3056/2003/JS, zo dňa 10.12.2003, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 11.12.2003
- Rozhodnutie na povolenie užívania vodnej stavby: "RŠA Krompachy - Plejsy, Kanalizácia a čistiareň odpadových vôd /ČOV/" na pozemkoch parc. č. KN 3458/9, 3458/14, 3458/2, 3462/1, 3169/1, 3169/2 v k. ú. Krompachy, vydal Okresný úrad životného prostredia Spišská Nová Ves, Markušovská cesta 1, 052 12 Spišská Nová Ves, číslo 3605/2004/1/Kv-SNV, zo dňa 30.12.2008, bez nadobudnutia právoplatnosti
- Pohľad, rezy a pôdorysy jednotlivých podlaží stavby súp. č. 206 s výpisom podlahových plôch jednotlivých miestností, miestností nebytových priestorov a miestností spoločných priestorov, vitálny svet pôdorys a rez, zodp. projektant Ing. Gromada M.- NAFTOPROJEKT spol. s r. o. Poprad, dátum vypracovania PD: 08/1997
- Prístavba hotela Plejsy súp. č. 205 - reštauračná časť, na parcele KN č. 3458/6 - Pôdorysy, Rezy a Pohľady, zodp. projektant Ing. Gromada M.- NAFTOPROJEKT spol. s r. o. Poprad, dátum vypracovania PD: 06/1997
- Čerpacia stanica - pôdorys, Rezy A-A, B-B, C-C, zodp. projektant Ing. Fotta - Enviroline s.r.o. Košice, dátum vypracovania PD: 12/1998
- Vodojem 2 x 250 m3 - zmena - pôdorys, Rez C-C, zodp. projektant Ing. Siegfried - AQUATECH s.r.o. Košice, dátum vypracovania PD: 09/2003
- Čistička odpadových vôd - ČOV - pôdorys, priečny rez, pozdĺžny rez, zodp. projektant Ing. Záhorák - IDARA, spol. s r. o. Spišská Nová Ves, dátum vypracovania PD: 11/1997

- Vodovod - situácia, zodp. projektant Ing. Dudáš, dátum vypracovania PD: 09/1997
- Znalecký posudok č. 44/2016, vypracoval znalec Ing. Ingrid Faťolová, Kuzmányho 51, 040 01 Košice, dňa 29.12.2016 - v archíve znalca
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk; www.krompachy.sk; mapa.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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, obvykle vrátane dane 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 ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2024: $k_{cu}=3,831$.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 m² 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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:

Všeobecná hodnota je vypočítaná dvomi spôsobmi, a to: metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Metóda polohovej diferenciacie je použitá, nehnuteľnosť má charakter občianskej vybavenosti pre šport a rekreáciu, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Kombinovaná metóda je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť s možnosťou dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto je možné výnosovú hodnotu vypočítať. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je realizovaný, pretože neboli dostupné potrebné podklady pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, 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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

- | | | |
|----|---|--|
| HV | – | výnosová hodnota stavieb [€], |
| TH | – | technická hodnota stavieb [€], |
| a | – | váha výnosovej hodnoty [–], |
| b | – | váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–]. |

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. V metóde polohovej diferenciácie pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľnosti. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je realizovaný, pretože znalec nezískal podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota pozemkov nie je počítaná, nakoľko daný typ nehnuteľnosti je bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

- | | | |
|-----|-----------|--|
| 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 :

Nehnuteľnosti sú evidované v k.ú. Krompachy, obec Krompachy, evidované Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, zapísané na:

LV č. 2765, a to:

pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 3458/6 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1151 m², na ktorej je postavená stavba č.s. 205,
- stavby: byt č.1 - byt č. 8 (Apartmán A1 - Apartmán A8) na 3. p., vchod č. 1, v spoluvlastníckych podieloch na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku 1/1
- nebytový priestor č.1 (SKI servis) na 1. p., vchod č. 1, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku 1/1

LV č. 2766, a to:

pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 3458/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 459 m², na ktorej je postavená stavba č.s. 206,
- stavby: byt č.1 - byt č. 8 (Apartmán B1 s podkrovm - Apartmán B8) na 4. p., vchod č. 2, v spoluvlastníckych podieloch na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku 1/1
- nebytový priestor č.10 (SKI servis) na 1. p., vchod č. 2, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku 1/1

LV č. 2550, a to:

pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 3169/32 - ostatná plocha o výmere 800 m²,
- parcela č. 3169/33 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 104 m²,

- parcela č. 3204/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 176 m²,
- parcela č. 3458/8 - ostatná plocha o výmere 57 m²,
- parcela č. 3458/9 - trvalý trávny porast o výmere 375 m²,
- parcela č. 3458/16 - trvalý trávny porast o výmere 270 m²,
- parcela č. 3458/17 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31 m²,
- parcela č. 3458/18 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 61 m²,
- parcela č. 3458/19 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 47 m²,
- parcela č. 3458/20 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 m²,
- parcela č. 3458/21 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 153 m²,
- parcela č. 3458/22 - ostatná plocha o výmere 625 m²,
- parcela č. 3463/7 - ostatná plocha o výmere 430 m²,
- parcela č. 3463/8 - lesný pozemok o výmere 271 m²,

pozemky parcely registra "E":

- parcela č. 1444 - trvalý trávny porast o výmere 2779 m²,
- parcela č. 1664 - orná pôda o výmere 961 m²,
- parcela č. 1666 - orná pôda o výmere 956 m²,
- parcela č. 1667 - orná pôda o výmere 252 m²,
so spoluvlastníckym podielom na pozemku 1/1

LV č. 2745, a to:

pozemky parcely registra "E":

- parcela č. 1665 - orná pôda o výmere 713 m²,
so spoluvlastníckym podielom na pozemku 7/12

LV č. 1367, a to:

pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 3169/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m²,
- parcela č. 3169/30 - trvalý trávny porast o výmere 119 m²,
- parcela č. 3169/41 - ostatná plocha o výmere 62 m²,
- parcela č. 3169/44 - trvalý trávny porast o výmere 31 m²,
- parcela č. 3169/55 - trvalý trávny porast o výmere 310 m²,
- parcela č. 3170/4 - trvalý trávny porast o výmere 2 m²,
- parcela č. 3170/5 - trvalý trávny porast o výmere 2 m²,

pozemky parcely registra "E":

- parcela č. 1447 - orná pôda 4064 m²,
- parcela č. 1656 - orná pôda o výmere 2469 m²,
- parcela č. 1657 - orná pôda o výmere 2872 m²,
- parcela č. 1661 - orná pôda o výmere 3931 m²,
- parcela č. 1662 - orná pôda o výmere 5157 m²,
- parcela č. 1679/1 - orná pôda o výmere 3301 m²,
- parcela č. 1681 - orná pôda o výmere 4017 m²,
- parcela č. 1685 - orná pôda o výmere 4399 m²,
so spoluvlastníckym podielom na pozemku 1/1

LV č. 1727, a to:

pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 998/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m², ZUO
- parcela č. 3167/2 - lesný pozemok o výmere 11408 m²,
- parcela č. 3167/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
- parcela č. 3167/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
- parcela č. 3169/16 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1102 m²,
- parcela č. 3169/42 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 447 m²,
- parcela č. 3199/2 - lesný pozemok o výmere 3992 m²,
- parcela č. 3204/2 - lesný pozemok o výmere 13395 m²,
- parcela č. 3204/3 - lesný pozemok o výmere 7065 m²,
- parcela č. 3204/5 - lesný pozemok o výmere 78599 m²,
- parcela č. 3204/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
- parcela č. 3204/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
- parcela č. 3210/2 - lesný pozemok o výmere 87930 m²,
- parcela č. 3210/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
- parcela č. 3210/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,

- parcela č. 3210/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
 - parcela č. 3210/13 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
 - parcela č. 3210/14 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
 - parcela č. 3215/2 - ostatná plocha o výmere 17643 m²,
 - parcela č. 3215/12 - ostatná plocha o výmere 459 m²,
 - parcela č. 3215/13 - ostatná plocha o výmere 2 m²,
 - parcela č. 3220/2 - lesný pozemok o výmere 10467 m²,
 - parcela č. 3220/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 53 m²,
 - parcela č. 3220/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 224 m²,
 - parcela č. 3452/3 - lesný pozemok o výmere 3132 m²,
 - parcela č. 3458/15 - trvalý trávny porast o výmere 408 m²,
 - parcela č. 3463/2 - lesný pozemok o výmere 1183 m²,
 - parcela č. 3526/8 - lesný pozemok o výmere 15 m²,
 - parcela č. 3526/9 - lesný pozemok o výmere 163 m²,
 - parcela č. 3526/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 79 m²,
- pozemky parcely registra "E":

- parcela č. 1438 - orná pôda 20 m²,
 - parcela č. 1669 - orná pôda o výmere 1766 m²,
 - parcela č. 1898 - trvalý trávny porast o výmere 16956 m²,
 - parcela č. 1902 - trvalý trávny porast o výmere 6941 m²,
- so spoluvlastníckym podielom na pozemku 1/1

B. Vlastníci: (na všetkých hore uvedených listoch vlastníctva)

MM CLASS s.r.o., Cintorínska 1173/3, 053 42 Krompachy, IČO: 45387133

C. Ľarchy:

Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov strieť právo prechodu, uloženia a vedenia rozvodu splaškovej kanalizácie, dažďovej kanalizácie

Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov strieť právo prechodu, uloženia a vedenia rozvodu pitnej vody

Záložné právo v prospech FIO banka a.s., Praha

Rozhodnutie Daňového radu Košice o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam s obmedzujúcim zákazom nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu správcu dane

Exekútorský úrad Košice - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva

Iné údaje: nie sú

Poznámka:

Informácia o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v prospech FIO banka, a.s.

Podrobný popis Listov vlastníctva č. 2765, č. 2766. č. 2550, č. 2745, č. 1367 a č. 1727 je uvedený v prílohe tohto posudku.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.12.2024, na ktorej sa okrem znalca zúčastnil za vlastníka a umožnil obhliadku p. Melo.

Zameranie vykonané dňa 17.12.2024

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.12.2024

d) Technická dokumentácia:

Projektová a stavebná technická dokumentácia predmetných nehnuteľností znalec získal čiastočne od vlastníka a čiastočne od znalca Ing. Ingrid Faťolová, poskytnuté v rozsahu v prílohe. Skutkový stav jednotlivých miestností nehnuteľností a rozmery boli zistené meraním a porovnané s predloženou projektovou dokumentáciou. Pri zameraní a obhliadke boli zistené dispozičné zmeny na 1.PP (vitálny svet) v budove súp. č. 206 na parcele č. 3458/7, ktoré neboli zakreslené v pôvodnej projektovej dokumentácii, a tieto zmeny nie sú uvažované ani pri výpočtoch podielov na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku. Do výpočtu použijem údaje podľa nového skutkového stavu uvedenom v legende pri pôdoryse suterénu - Rekonštrukcia suterénu hotela Plejsy na vitálny svet, Plejsy, Krompachy, vyhotovený ARCHEM - Ing. Marek Merjavý, september 2004 (v prílohe posudku). Na pozemku parc. č. 3458/21 bola dodatočne postavená, v tesnej blízkosti stavby súp. č. 205 v jej severozápadnom rohu, prízemná budova bez označenia súpisným číslom ako prístavba k hlavnej stavbe, ktorá je jednopodlažná prízemná situovaná pod terasou a využívaná ako priestor pod konštrukciou terasy, prístupnej z budovy súp.

č. 205 z 1.NP. Projektová dokumentácia k tejto stavbe nebola znalcovi predložená. Priestory tejto stavby nie sú uvažované ani pri výpočtoch podielov na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, nakoľko sa stavba nachádza na samostatnom pozemku parc. č. 3458/21. Túto časť stavby bez súpisného čísla na parc. č. 3158/21 hodnotím ako samostatnú stavbu ma m3 obostavaného priestoru. Pôdorysy a rezy nehnuteľností s uvedením výkazov výmer podlahových plôch jednotlivých miestností v predmetných nehnuteľnostiach súp. č. 205 a 206 sú v prílohách tohoto znaleckého posudku. V prílohách je aj projektová dokumentácia čerpacej stanice, vodojemu, ČOV, situácia vodovodu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutočným stavom podľa obhliadky. Právna dokumentácia evidencie bytov a nebytových priestorov je v súlade so skutkovým stavom. Právna dokumentácia evidencie pozemkov je v súlade so skutkovým stavom. Popisné údaje v katastri nehnuteľností nie sú v súlade so skutočnosťou. V LV je uvedený popis stavieb "turistická ubytovňa" pričom v skutočnosti stavba po rekonštrukcii nadstavbe a prístavbe časti stavby "Hotel Plejsy", spĺňa charakter a využívanie ako hotel. Stavba "Dostavba hotela Plejsy súp. č. 206 - ubytovacia časť" vznikla prestavbou z pôvodnej turistickej ubytovne, evidovaná na LV č. 2766 je postavená na parc. KN č. 3458/7 je zakreslená na katastrálnej mape a zodpovedá skutočnosti. Stavba "Prístavba hotela Plejsy súp. č. 205 - reštauračná časť" vznikla prístavbou k pôvodnej stavbe, evidovaná na LV č. 2765 je postavená na parc. KN č. 3458/6 je zakreslená na katastrálnej mape a zodpovedá skutočnosti. Na pozemku parc. č. 3458/21 bola dodatočne postavená, v tesnej blízkosti stavby súp. č. 205 v jej severozápadnom rohu, prízemná budova bez označenia súpisným číslom ako prístavba k hlavnej stavbe, ktorá je jednopodlažná prízemná situovaná pod terasou a využívaná ako priestor pod konštrukciou terasy, ktorá je sprístupnená z budovy súp. č. 205 z 1.NP z miestnosti č. 1.07 (bowling). Tento priestor sa nepodieľa na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ani k pozemku parc. č. 3458/6, nebol tam uvažovaný a započítaný pri výpočtoch podielov na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, nakoľko je stavba postavená na samostatnom pozemku parc. č. 3458/21. V liste vlastníctva nie je predmetná stavba zapísaná, nakoľko vznikla vstavbou pod terasou. Stavba terasy nie je zapísaná na LV, je len uvedené na LV pri pozemku, že na pozemku je postavená budova bez označenia súpisným číslom. Pozemky, ktoré sú predmetom ohodnotenia sú evidované na LV č. 2765, 2766, 2550, 1367 a 1727 a sú zakreslené v katastri a zodpovedajú skutočnosti, až na malé rozdiely, a týkajú sa parciel KN-C č. 3526/8 - lesný pozemok, a KN-C č. 3526/9 - lesný pozemok, ktoré sú v skutočnosti zastavané stavou, nie sú pokryté lesom.

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

LV č. 2765, a to:

pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 3458/6 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1151 m², na ktorej je postavená stavba č.s. 205,
- stavby: byt č.1 - byt č. 8 (Apartmán A1 - Apartmán A8) na 3. p., vchod č. 1, v spoluvlastníckych podieloch na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku
- nebytový priestor č.1 (SKI servis) na 1. p., vchod č. 1, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku

LV č. 2766, a to:

pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 3458/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 459 m², na ktorej je postavená stavba č.s. 206,
- stavby: byt č.1 - byt č. 8 (Apartmán B1 s podkrovím - Apartmán B8) na 4. p., vchod č. 2, v spoluvlastníckych podieloch na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku
- nebytový priestor č.10 (SKI servis) na 1. p., vchod č. 2, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku

LV č. 2550, a to:

pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 3169/32 - ostatná plocha o výmere 800 m²,
- parcela č. 3169/33 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 104 m²,
- parcela č. 3204/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 176 m²,
- parcela č. 3458/8 - ostatná plocha o výmere 57 m²,

parcela č. 3458/9 - trvalý trávny porast o výmere 375 m²,

parcela č. 3458/16 - trvalý trávny porast o výmere 270 m²,

- parcela č. 3458/17 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31 m²,

- parcela č. 3458/18 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 61 m²,
- parcela č. 3458/19 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 47 m²,
- parcela č. 3458/20 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 m²,
- parcela č. 3458/21 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 153 m²,
- parcela č. 3458/22 - ostatná plocha o výmere 625 m²,
- parcela č. 3463/7 - ostatná plocha o výmere 430 m²,

pozemky parcely registra "E":

parcela č. 1444 - trvalý trávny porast o výmere 2779 m²,
parcela č. 1664 - orná pôda o výmere 961 m²,
parcela č. 1666 - orná pôda o výmere 956 m²,
parcela č. 1667 - orná pôda o výmere 252 m²,

LV č. 2745, a to:

pozemky parcely registra "E":

parcela č. 1665 - orná pôda o výmere 713 m²,

LV č. 1367, a to:

pozemky parcely registra "C":

parcela č. 3169/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m²,
parcela č. 3169/30 - trvalý trávny porast o výmere 119 m²,
parcela č. 3169/41 - ostatná plocha o výmere 62 m²,
parcela č. 3169/44 - trvalý trávny porast o výmere 31 m²,
parcela č. 3169/55 - trvalý trávny porast o výmere 310 m²,
parcela č. 3170/4 - trvalý trávny porast o výmere 2 m²,
parcela č. 3170/5 - trvalý trávny porast o výmere 2 m²,

pozemky parcely registra "E":

parcela č. 1447 - orná pôda 4064 m²,
parcela č. 1656 - orná pôda o výmere 2469 m²,
parcela č. 1657 - orná pôda o výmere 2872 m²,
parcela č. 1661 - orná pôda o výmere 3931 m²,
parcela č. 1662 - orná pôda o výmere 5157 m²,
parcela č. 1679/1 - orná pôda o výmere 3151 m² (3301-150 lesný=3151m²)
parcela č. 1681 - orná pôda o výmere 2456 m² (4017-1561 lesný=2456 m²)
parcela č. 1685 - orná pôda o výmere 3776 m² (4399-623 lesný= 3776 m²)

LV č. 1727, a to:

pozemky parcely registra "C":

parcela č. 998/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m², ZUO
parcela č. 3167/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
parcela č. 3167/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
parcela č. 3169/16 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1102 m²,
parcela č. 3169/42 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 447 m²,
parcela č. 3204/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
parcela č. 3204/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
parcela č. 3210/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
parcela č. 3210/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
parcela č. 3210/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
parcela č. 3210/13 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
parcela č. 3210/14 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
parcela č. 3215/2 - ostatná plocha o výmere 17643 m²,
parcela č. 3215/12 - ostatná plocha o výmere 459 m²,
parcela č. 3215/13 - ostatná plocha o výmere 2 m²,
parcela č. 3220/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 53 m²,
parcela č. 3220/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 224 m²,
parcela č. 3458/15 - trvalý trávny porast o výmere 408 m²,
parcela č. 3526/8 - lesný pozemok o výmere 15 m², (zastavaný stavbou)
parcela č. 3526/9 - lesný pozemok o výmere 163 m², (zastavaný stavbou)
parcela č. 3526/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 79 m²,
pozemky parcely registra "E":
parcela č. 1438 - orná pôda 20 m²,

parcely č. 1669 - orná pôda o výmere 1766 m²,
parcely č. 1898 - trvalý trávny porast o výmere 16956 m²,
parcely č. 1902 - trvalý trávny porast o výmere 6941 m².

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

Stavby: nie sú

Pozemky, ktoré nie sú v kompetencii znalca:

- LV č. 2550:

parcely registra "C" č.:

3463/8 lesný pozemok o výmere 271 m²

- LV č. 1367:

pozemky parcely registra "E":

parcely č. 1679/1 - orná pôda o výmere 150 m² (3301-150 lesný=3151m²)

parcely č. 1681 - orná pôda o výmere 1561 m² (4017-1561 lesný=2456 m²)

parcely č. 1685 - orná pôda o výmere 623 m² (4399-623 lesný= 3776 m²)

- LV č. 1727:

pozemky parcely registra "C":

parcely č. 3167/2 - lesný pozemok o výmere 11408 m²,

parcely č. 3199/2 - lesný pozemok o výmere 3992 m²,

parcely č. 3204/2 - lesný pozemok o výmere 13395 m²,

parcely č. 3204/3 - lesný pozemok o výmere 7065 m²,

parcely č. 3204/5 - lesný pozemok o výmere 78599 m²,

parcely č. 3210/2 - lesný pozemok o výmere 87930 m²,

parcely č. 3220/2 - lesný pozemok o výmere 10467 m²,

parcely č. 3452/3 - lesný pozemok o výmere 3132 m²,

parcely č. 3463/2 - lesný pozemok o výmere 1183 m²,

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Podľa platného územného plánu mesta Krompachy je jedná o rekreačnú a turistickú lokalitu, s plochami rekreačných zariadení a s plochami pre extenzívne využívané rekreačné priestory.

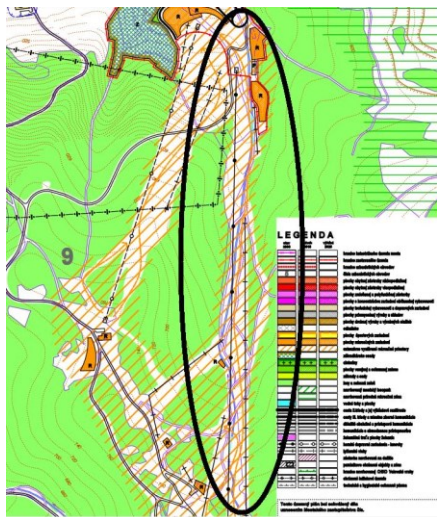
<https://www.krompachy.sk/files/00003860/1472022448.pdf>

Územie koncentrovanej športovej vybavenosti:

- na území je prípustné umiestňovať športové objekty a zariadenia, objekty pre ubytovanie, stravovanie a doplnkovú športovú vybavenosť

Územie koncentrovanej rekreačnej vybavenosti:

- na území je prípustné umiestňovať verejné a individuálne rekreačné objekty a zariadenia, verejné kultúrne a športové zariadenia, doplnujúcu maloobchodnú a servisnú vybavenosť charakteru rekreačných služieb, verejné stravovanie a ubytovanie, objekty cestovného ruchu a organizovanej turistiky, technické objekty slúžiace rekreačnej vybavenosti



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba bez súp. čísla na parc. KN-C č. 3458/21

POPIS STAVBY

POPIS STAVBY

SITUOVANIE STAVBY:

Stavba bez súpisného čísla na parc. č. 3458/21 na ulici Cintorínska č. 1173/3 v k. ú. Krompachy, mimo zastavaného územia obce Krompachy, okres Spišská Nová Ves, postavená na pozemku parc. KN č. 3458/21 je situovaná na celej výmere pozemku na ploche 153 m², tesne v bezprostrednej blízkosti pri stavbe súp. č. 205 v jej severozápadnom rohu a využíva priestor pod jestvujúcou terasou ako vstavba. V liste vlastníctva nie je predmetná stavba zapísaná, nakoľko vznikla vstavbou pod terasou. Stavba terasy nie je zapísaná na LV, je uvedené na LV len pri pozemku, že na pozemku je postavená budova bez označenia súpisným číslom. Objekt je atypický, pravidelného pôdorysného tvaru "L", je prízemný jednopodlažný a je prevádzkovo prepojený s hlavnou stavbou hotela súp. č. 205. Objekt bol dodatočne postavený pod priestorom terasy po roku 2006 a bol využívaný ako SKI servis. K tejto dodatočne realizovanej vstavbe pod terasou neboli znalcovi poskytnuté žiadne doklady, podklady a dokumentácia z jej realizácie. Terasa je uložená na stĺpovej zvislej nosnej kovovej konštrukcii a je zastrešená prístreškom z drevenej konštrukcie a je situovaná na pozemku parc. č. 3458/21. Terasa nie je zahrnutá v prvotnej projektovej dokumentácii. Terasa je prístupná z budovy hotela Plejsy súp. č. 205 z bowlingovej miestnosti č. 1.07 a tiež z predsadeného hlavného schodiska.

SPRÍSTUPNENIE BUDOVY:

Predmetný pozemok parc. č. 3458/21 je priamo a voľne prístupný zo západnej, severnej aj z východnej strany z predmetného pozemku parc. č. 3458/9, vo vlastníctve majiteľov hotela Plejsy, na ktorom je trávnatý porast. Tento pozemok parc. č. 3458/9 je zo západnej strany sprístupnený z verejného priestranstva pozemkom parc. č. 3458/14, ktorý je vo vlastníctve Mesta Krompachy, ktorý sa pred hotelom napája na plochu pozemku parc. č. 3462/2, na ktorý nie je založený LV a zo severnej a východnej strany pri budove s napojením na predmetný pozemok parc. č. 3458/22 (odstavná plocha pre autá). Z východnej strany pozemku parc. č. 3458/21, na ktorom je stavba, sa nachádza aj úzky pás predmetného pozemku parc. č. 3458/17, ktorý je zo severnej strany sprístupnený z predmetného pozemku parc. č. 3458/9 a tiež v prevažnej dĺžke pozemok parc. č. 3458/6, na ktorom je postavená hlavná stavba budovy hotela plejsy súp. č. 205. Z južnej strany budovy je predmetný pozemok parc. č. 3458/19, vo vlastníctve majiteľov hotela Plejsy, na ktorom sú situované vonkajšie schody, ktoré sú prevádzkovo prepojené s predmetnou stavbou bez súp. čísla a s hlavnou budovou súp. č. 205, ktorý je sprístupnený z pozemku 3458/20, na ktorý nie je založený LV. Budova (priestor) bez súpisného čísla dodatočne postavená na pozemku parc. č. 3458/21 je sprístupnená priamo z úrovne upraveného terénu na 1.NP zo západnej strany z ulice z dvoch podchodov s hlavnými vstupmi do budovy súp. č. 205 situovanej na parc. č. 3458/6 odkiaľ je do priestorov prístup z interiéru.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE STAVBY:

Stavba bez súp. čísla pod terasou na parc. č. 3458/21 postavená dodatočne s využitím priestoru pod terasou. Stavba má jedno nadzemné podlažie v úrovni upraveného terénu. Hlavným účelom objektu je zabezpečenie služieb návštevníkov ale aj širokej verejnosti a návštevníkov lyžiarskeho strediska ako SKI servis. Stavba bez súpisného čísla pozostáva z nebytového priestoru (SKI servis) a v časti je časť baru v suteréne, sprístupneného z hlavnej budovy. Tento priestor sa nepodieľa na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ani k pozemku parc. č. 3458/6, nakoľko je stavba postavená na samostatnom pozemku parc. č. 3458/21. Budova má priestory pozostávajúce zo súboru miestností na 1.NP stavebne určené na prevádzkovanie SKI Servisu, čo predstavuje predaj (maloobchod), požičovňa a servis športových potrieb a zariadení, určených pre zimné športy a na prevádzkovanie lyžiarskej školy. Stavba bola postavená a daná do užívania odhadom v roku 2008.

STAVEBNO-TECHNICKÉ VYHOTOVENIE A VYBAVENIE STAVBY:

Stavba bez súpisného čísla na parc. č. 3458/21 - SKI servis, je osadená na železobetónových základových pásoch s hydroizoláciou. Zvislá obvodová nosná konštrukcia objektu je murovaná. Pričky sú murované. Obvodový plášť je s dodatočným zateplením s tepelnou izoláciou polystyrénom hr. 50 mm. Strop je

železobetónový monolitický s rovným podhlľadom. Strecha je tvorená vodorovnou nosnou konštrukciou terasy, ktorá je uložená na nosnej stĺpovej kovovej konštrukcii. Klampiarske konštrukcie okapového systému sa nenachádzajú, ostatné z pozinkovaného plechu. Fasádna omietka je na báze umelých látok, obvodový plášť je zateplený kontaktným zatepľovacím systémom. Vnútorne povrchy stien sú zo štukových omietok s maľbou. Na podlahách je keramická dlažba. Dvere interiérové sú prevažne plné na báze dreva. Okná a výklady sú plastové s izolačným dvojsklom. Vykurovanie je vlastné ústredné z reštauračnej časti hotela z budovy súp. č. 205, kde sa na 1.NP nachádza plynová kotolňa. Radiátory sú oceľové panelové typu KORAD - VSŽ. Elektroinštalácia je svetelná, zásuvková aj motorická, rozvody pod omietkou, svietidlá stropné aj nástenné. Bleskozvod sa nenachádza. V stavbe je rozvod studenej pitnej aj teplej úžitkovej vody z vlastnej výmenníkovej stanice zo zásobníkov TÚV, umiestnených na 1.NP v objekte reštauračnej časti hotela v budove súp. č. 205, kde sa nachádza aj domová vodáreň. Vnútorň rozvod vody a kanalizácie je z plastového potrubia. Stavba nie je v súčasnosti v prevádzke, je v dobrom stavebno-technickom stave, bez viditeľných statických porúch a bez nedostatkov.

POSÚDENIE CHARAKTERU STAVBY:

Budova: Stavba nemá prevažne voľné nadzemné priestory s pôdorysnými rozmermi nad 10,00 m x 10,00 m. Z toho vyplýva záver, že stavba má charakter budovy. Stavba má charakter jednoduchej stavby podľa § 139b, ods. 1) zákona číslo 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení zmien a doplnkov (zastavaná plocha do 300 m² a výška do 15 m).

ZATRIEDENIE OBJEKTU PODĽA JKSO A ŠTATISTICKEJ KLASIFIKÁCIE STAVIEB:

- Odbor JKSO: 801 Budovy občianskej výstavby
- Kód JKSO: 801 8 Budovy pre obchod a spoločné stravovanie
- JKSO: 801 84 Budovy pre obchod a spoločné stravovanie - ostatné
- Typ ŠKS: 1 Budovy - Oddiel ŠKS: 12 Nebytové budovy
- Skupina ŠKS: 123 Budovy pre obchod a služby
- Trieda ŠKS: 1230 Budovy pre obchod a služby (Vyhláška č. 323/2010 Z. z. Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb, s účinnosťou od 15. júla 2010).

Základná hodnota rozpočtového ukazovateľa za 1 m³ zastavanej plochy budovy pre obchod a spoločné stravovanie je 86,90 EUR/m³, t. j. 2.618,- Sk/m³ v zmysle citovanej metodiky. Koeficient vplyvu vybavenia objektu znalec stanovil na základe štandardu a cenových podielov obstarávacích cien jednotlivých konštrukcií a vybavení.

POPIS TECHNICKÉHO STAVU:

Stavba prístavby (vstavby) situovanej pod terasou, bez súpisného čísla na parc. č. 3458/21 - časť SKI servis a bar, vznikla novostavbou v roku cca 2008. K tejto stavbe neboli predložené žiadne doklady o realizácii. Budova je v súčasnosti v technickom stave primeranom svojmu veku. Prvky dlhodobej životnosti sú v dobrom pôvodnom stavebno-technickom stave, nevykazujú vážne statické poruchy. Prvky krátkodobej životnosti a vybavenie stavby je v pôvodnom veľmi zachovalom stave. Stavba, jej konštrukčné prvky a zariadenia sú primerane opotrebované k svojmu veku s v súčasnosti s dobrou bežnou údržbou. Technický stav budovy je v dobrom stave. Počas celej doby užívania stavby predpokladám, že boli na objekte priebežne vykonávané bežné udržiavacie práce. Vzhľadom na vek stavby, jej technický stav, konštrukčno-materiálové riešenie, použitú technológiu výstavby s prihliadnutím na súčasný stavebno-technický stav budovy, vykonávanú údržbu, vykonané stavebné úpravy, spôsob a intenzitu užívania, základnú životnosť stavby ako celku stanovujem s ohľadom na stavebno-technické vyhotovenie prvkov dlhodobej životnosti budovy občianskej výstavby murovanej s obvodovým plášťom hr. cca 40 cm /prevládajúca konštrukcia/ v kombinácii so stĺpovou nosnou konštrukciou, na 90 rokov. Na základe skutočného vyhotovenia a súčasného stavebno-technického stavu jednotlivých konštrukcií s bežnou údržbou je vypočítané opotrebenie lineárnou metódou. Budova je primerane opotrebená k svojmu veku a technickému stavu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
ZP*vz	0,00
153,00*0,35	53,55
Vrchná stavba	
ZP*vt	0,00
153,00*3,0	459,00
Zastrešenie	
ZP*vs	0,00
153,00*0,6	91,80
Obstavaný priestor stavby celkom	604,35

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

$$RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	153,00	153	Repr. 3,00		3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(153) / 1 = 153,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(153 * 3) / (153) = 3,00 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 153) = 1,0769$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$$

Výpočet a určenie 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	8,55
2	Zvislé konštrukcie	15,00	0,80	12,00	17,09
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,40
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,55
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,27
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,71
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	9,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,27
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	0,50	2,00	2,85
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	8,55
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,27
15	Vykurovanie	5,00	0,50	2,50	3,56
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	4,27
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00

18	Vnútrotný vodovod	3,00	0,50	1,50	2,14
19	Vnútrotná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	2,14
20	Vnútrotný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,50	2,00	2,85
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,80	3,20	4,56
	Spolu	100,00		70,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 70,20 / 100 = 0,7020$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 3,831 * 0,7020 * 1,0769 * 1,0000 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 236,3252 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba bez súp. čísla na parc. KN-C č. 3458/21	2008	17	73	90	18,89	81,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$236,3252 \text{ €/m}^3 * 604,35 \text{ m}^3$	142 823,13
Technická hodnota	81,11 % z 142 823,13 €	115 843,84

2.2 BYTY

2.2.1 Apartmán A1 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 1

POPIS

POPIS NEHNUTEĽNOSTI:

Hotel Plejsy sa nachádza v lyžiarskom areáli RELAX CENTER PLEJSY mimo zastavaného územia obce Krompachy, k. ú. Krompachy, okres Spišská Nová Ves. Umiestnený je v rekreačnej oblasti. Predmetná lokalita je sprístupnená spevnenou verejnou miestnou komunikáciou v mierne svahovitom teréne. Podľa predložených dokladov bola stavba po realizácii dostavby a prístavby daná do užívania v roku 2003 a skolaudovaná v roku 2004. "Dostavba Hotela Plejsy" súp. č. 206, situovaná na parc. č. 3458/7 a "RO Krompachy - Plejsy, prístavba hotela Plejsy" súp. č. 205, situovaná na parc. č. 3458/6, boli zrealizované na základe stavebného povolenia vydaného Okresným úradom v Spišskej Novej Vsi, odbor životného prostredia č. 659/ŠS/98/Má zo dňa 07.12.1998 ako dostavba Hotela Plejsy Krompachy na parc. č. 3458/2 (3458/7) a č. 105/ŠS/96/Gá zo dňa 20.12.1996 ako prístavba Hotela Plejsy na parcele č. 3458/6 ako aj na základe oznámenia o predĺžení výstavby zo dňa 26.03.2003 vydaného mestom Krompachy, stavebný úrad. Predmetná budova Hotela Plejsy pred dokončením bola na základe rozhodnutia Mesta Krompachy - stavebný úrad č. 1176 241/skúš.pr./03/Gá a 1176-240/skúš.pr./03/Gá daná do skúšobnej prevádzky a v roku 2004 aj do trvalej prevádzky a to na základe kolaudačného rozhodnutia vydaného mestom Krompachy. Hotel PLEJSY bol rozdelený na ubytovaciu časť a na stravovaciu časť, na budovy so samostatnými súpisnými číslami, a následne rozdelený na bytové a nebytové priestory so spoluvlastníckymi podielmi na

spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Východiskovú hodnotu vypočítam ako súčet ohodnotení jednotlivých bytových priestorov samostatne v obidvoch budovách, nebytových priestorov v jednotlivých budovách, a ohodnotenie stavby bez súp. čísla a stavby príslušenstva. Do jednotlivých skupín sú zatriedené aj pozemky prináležiace k jednotlivým budovám.

SPOLOČNÝ POPIS PRE APARTMÁNY A1 - A8, a NEBYTOVÝ PRIESTOR SKI SERVIS, V BUDOVE HOTEL PLEJSY č.s. 205, na parcele KN-C č. 3458/6, KROMPACHY

SITUOVANIE STAVBY REŠTAURAČNEJ ČASTI:

Stavba "Prístavba hotela Plejsy" súp. č. 205 na parc. č. 3458/6 - reštauračná časť, vchod č. 1 na ulici Cintorínska č. 1173/3 v k. ú. Krompachy, mimo zastavaného územia obce Krompachy, okres Spišská Nová Ves, postavená na pozemku parc. KN č. 3458/6 je situovaná na celej výmere pozemku v radovej zástavbe v bezprostrednej blízkosti pri stavbe súp. č. 206, z jej severnej strany. Príslušenstvom hlavnej stavby sú hlavné vonkajšie predsadené schody zo západnej strany sprístupňujúce 1.NP, postavené na pozemku parc. č. 3458/19. Okolie stavby je čisté, nezastavané, čiastočne svahovité v smere na severnú stranu, okolie je čiastočne upravené prevažne spevnenými plochami a tiež trávnatým porastom, v bezprostrednej blízkosti je les. Objekt je atypický, pravidelného štvorcového tvaru, šírky cca 32,95 m cez celú šírku pozemku a dĺžky cca 35,00 m cez celú dĺžku pozemku.

SPRÍSTUPNENIE BUDOVY REŠTAURAČNEJ ČASTI:

Predmetný pozemok parc. č. 3458/6 je priamo a voľne prístupný zo západnej strany z verejného priestranstva vonkajšími schodmi, ktoré sú na predmetnom pozemku parc. č. 3458/19, vo vlastníctve MM CLASS s.r.o., ktorý je sprístupnený z pozemku 3458/20, na ktorý nie je založený LV. Zo severozápadnej strany budovy je predmetný pozemok parc. č. 3458/21, vo vlastníctve MM CLASS s.r.o., na ktorom je postavená stavba bez súpisného čísla a je prevádzkovo prepojená s hlavnou budovou súp. č. 205. Pred pozemkom parc. č. 3458/21 je predmetný pozemok parc. č. 3458/9, vo vlastníctve MM CLASS s.r.o., na ktorom je trávnatý porast. Tento pozemok je sprístupnený pozemkom parc. č. 3458/14, ktorý je vo vlastníctve Mesta Krompachy, ktorý sa pred hotelom napája na plochu pozemku parc. č. 3462/2, na ktorý nie je založený LV. Zo severnej aj východnej strany pozemku parc. č. 3458/6, na ktorom je stavba, sa nachádza úzky pás predmetného pozemku parc. č. 3458/17, ktorý je zo severnej strany sprístupnený z predmetného pozemku parc. č. 3458/9 s napojením na predmetný pozemok parc. č. 3458/22 (odstavná plocha pre autá). Zo západnej strany sa nachádzajú prevažne pozemky na ktorých nie je založený LV. Budova súp. č. 205 je sprístupnená vonkajším predsadeným schodiskom zo západnej strany z ulice hlavným vstupom do zádveria s prechodom do vstupnej haly s recepciou. Do budovy sú aj vedľajšie vstupy zo západnej strany vstupnými dverami priamo z úrovne upraveného terénu cez časť stavby bez súp. čísla situovanej v tesnej blízkosti pri budove súp. č. 205 v jej severozápadnom rohu (SKI servis).

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE STAVBY REŠTAURAČNEJ ČASTI:

"Prístavba hotela Plejsy" súp. č. 205 na parc. č. 3458/6 - reštauračná časť, vchod č. 1, bola pristavená k pôvodnej stavbe jednopodlažnej turistickej ubytovne. Reštauračná časť má jedno podzemné podlažie a tri nadzemné podlažia. Oddelená je dilatčne od susediacej stavby, a prepojená je s ňou v mieste 1. NP prechodnými dverami, na ostatných podlažiach je prepojená časť chodby z dôvodu prístupu k výťahu z budovy súp. č. 206. Hlavným účelom objektu je zabezpečenie stravovania návštevníkov v ubytovacej časti hotela ale aj širokej verejnosti a návštevníkov lyžiarskeho strediska. Stavba súp. č. 205 pozostáva z ôsmich samostatných bytov (apartmánov A1-A8) nachádzajúcich sa na 3.NP a jedného nebytového priestoru (SKI servis) nachádzajúceho sa na 1.PP, 1.NP, 2.NP a 3.NP s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku. Bytmi je osem samostatných apartmánov A1-A8.

Nebytový priestor pozostáva zo súboru miestností na:

- 1.PP je lyžiareň, úschovňa, SKI servis, požičovňa, nočného baru, šatní, sociálnych zariadení, chodieb, vrátnice, miestnosti upratovačky, strojovne kuchynského výťahu, skladov rôznych potravinových zásob, miestnosť údržbára a skladníka;
- 1.NP je bowlingová miestnosť so zázemím, šatňa a sociálne zariadenia, sklad špinavého prádla;
- 2.NP je reštaurácia so zázemím varne - kuchyne, salónik, kongresová hala, sociálne zariadenia a kancelárie;
- 3.NP je spoločenská miestnosť - kino so sociálnymi zariadeniami. Ostatné miestnosti sú spoločnými priestormi.

Spoločným priestorom sú na 1.PP, 1.NP, 2.NP vnútorné schodiská, nákladný výťah, strojovňa výťahov, dva osobné výťahy; na 1.NP terasa pri vstupe, zádverie, chodby, vstupná hala, recepcia, elektrorozvodňa, doregulačná stanica plynu, príprava TUV, inštalačné šachty a pod.; na 2.NP chodba pred výťahom, inštalačné šachty; na 3.NP chodba, kotolňa, inštalačné šachty a pod.

Stavba bola daná do dočasného užívania v roku 2003, kolaudačné rozhodnutie bolo vydané v roku 2004 na 1.PP, 1.NP, 2.NP, 4.NP (pôjd), a v roku 2008 bolo skolaudované 3. NP v prístavbe - APARTMÁNY. Dispozícia: Na 1. PP je riešený príjem, skladovanie a príprava potravín a tovaru, sociálne zariadenie personálu, úschovne a SKI servis so samostatným vstupom cez predsadenú prízemnú budovu, chladiace boxy a šatne personálu, nočný bar a kaviareň. Na 1. NP je vstupná hala hotela s recepciou, bowlingová miestnosť s dráhou, sociálne zariadenie, kancelária, príprava TUV a regulačná stanica plynu a iné príslušenstvo. Na 2. NP je reštaurácia s kapacitou 100 miest so zázemím, salónik, sklad audiotechniky, office, kongresová sála s kapacitou 120 osôb, sociálne zariadenia a iné. Na 3. NP je spoločenská miestnosť - kino so sociálnymi zariadeniami, 8 apartmánov a spoločné priestory. V podstrešnom priestore je strojovňa vzduchotechniky. Apartmány A1-A8 na 3. NP sú dvojizbové a trojizbové, v každom apartmáne je kuchynka (okrem A8), predsieň, kúpeľňa a WC. Apartmány sú sprístupnené cez spoločnú chodbu, ktorá je spoločným priestorom, z ktorej je prístup do jednotlivých apartmánov samostatnými dverami. Jednotlivé poschodia sú sprístupnené tromi vnútornými schodišťami (z toho jedno je hlavné pre verejnosť, dve sú v zázemí) a jedným osobným výťahom, pričom v budove sa nachádzajú dva osobné výťahy, z toho jeden je využívaný pre budovu súp. č. 206, započítané sú obidva v budove súp. č. 205.

STAVEBNO-TECHNICKÉ VYHOTOVENIE A VYBAVENIE SPOLOČNÝCH ČASTÍ A ZARIADENÍ, APARTMÁNOV A NEBYTOVÉHO PRIESTORU V REŠTauračnej časti:

Stavba súp. č. 205 na parc. č. 3458/6 - reštauračná časť, vchod č. 1, je osadená na železobetónovej doske so železobetónovými základovými pásmi a pätkami s hydroizoláciou, suterén je čiastočne zapustený pod úroveň upraveného terénu z východnej strany. Zvislá nosná konštrukcia objektu je z monolitického železobetónu bez prievlakového stĺpového skeletu s monolitickými stenami s výplňovým murivom. Stĺpy sú železobetónové kruhového priemeru 400 mm a štvorcové 400/400 mm. Obvodový plášť je siporexový Hebel hrúbky 400 mm. Priečky sú murované z pórobetónových tvárnic. Obvodový plášť je s dodatočným zateplením s tepelnou izoláciou polystyrénom hr. 50 mm. Stropy sú na 1.PP a 1.NP a 2.NP železobetónové monolitické s rovným podhľadom, na 3.NP je drevený strop s rovným podhľadom. Pod stropom je v prevažnej miere sadrokartónový podhľad kazetový resp. plný. Objekt má tri samostatné vnútorné schodištia prefabrikované železobetónové dvojramenné s medzipodestou 2 ks a trojramenné s medzipodestami 1 ks. Strecha je šikmá tvarom sedlová so stojatou stolicou s väznicami s vikiermi v kombinácii dreva a oceľových nosníkov. Krytina je z asfaltových šindlí. Klampiarske konštrukcie okapového systému, strechy, parapetov okien a iné sú prevažne s pozinkovaného plechu. Fasádna omietka je na báze umelých látok, obvodový plášť je zateplený kontaktným zatepľovacím systémom. Vnútorné povrchy stien sú zo štukových omietok s maľbou. Vnútorné obklady stien v spoločnom priestore sa nenachádzajú. Vnútorné obklady stien vo všetkých v kúpeľniach, sprchách a vo WC, ktoré sú príslušenstvom apartmánov, vo varni, sú do výšky 2,10 m resp. až po strop. Vo všetkých sociálnych zariadeniach, ktoré sú príslušenstvom apartmánov, je všade na podlahe keramická dlažba vo veľmi dobrom a udržiavanom stave. Na podlahách vnútorné schodištia na schodiskových stupňoch aj podestách je podlahová krytina z PVC povlaku v zachovalom a udržiavanom stave. Podlahy na spoločných chodbách aj v obytných miestnostiach v apartmánoch a v nebytovom priestore časti reštaurácie, bowlingu, v spoločenskej miestnosti - kino, sú s podlahovou krytinou celoplošne textilný koberec. V ostatných priestoroch vstupná hala, recepcia, varňa, kuchynky v apartmánoch je keramická dlažba. V kongresovej sále je plávajúca laminátová podlaha, miestami poškodená. Dvere interiérové sú do apartmánov plné na báze dreva protipožiarne na ovládanie kartou s čipom, vnútorné dvere sú prevažne plné na báze dreva osadené v drevených zárubniach. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Vykurovanie je vlastné ústredné v tejto reštauračnej časti hotela v budove súp. č. 205, kde sa na 1.NP nachádza plynová kotolňa. Vo vlastnej plynovej kotolni sú umiestnené tri kotle so zásobníkmi teplej vody OVL 6300 a 4000 litrov. Radiátory sú oceľové panelové typu KORAD - VSŽ. Elektroinštalácia je svetelná, zásuvková aj motorická, rozvody pod omietkou, svietidlá stropné aj nástenné. Bleskozvod sa nachádza. V budove je rozvod studenej pitnej aj teplej úžitkovej vody z vlastnej výmenníkovej stanice zo zásobníkov TUV, umiestnených na 1.NP v objekte reštauračnej časti hotela v budove súp. č. 205, kde sa nachádza aj domová vodáreň. Na streche sa nachádza kolektorový systém pre ohrev TUV, využívaný hlavne v letnom období. Vnútorný rozvod vody je prevažne z plastového potrubia, v nebytovom priestore v sociálnych zariadeniach sú pripojovacie potrubia k zariadeniam predmetom umývadlám, sprchám, záchodom, ku kuchynským drezom. Na 3.NP v apartmánoch vo všetkých sociálnych zariadeniach sú pripojovacie potrubia k zariadeniam predmetom umývadlám, vaniam, sprchám, záchodom, v A8 bez dresu. Spoločnými časťami sú

vnútorné vodorovné a zvislé rozvody studenej aj teplej vody. Zdrojom pitnej vody je prameň Pri trati - voda vyteká zo starej banskej štôlne č. 5. Prívodné potrubie dopravuje vodu do čerpacej stanice, umiestnenej pod úrovňou terénu, kde sa voda akumuluje a prečerpáva cez výtlačné potrubie do vodojemu 2 x 250 m³. Voda z vodojemu je vedená zásobným potrubím do areálu hotela Plejsy, kde sa napájajú vnútorné rozvody jednotlivých prevádzok. Celá táto vodovodná sústava vodnej stavby "RŠA Krompachy - Plejsy, vodovod 1. tlakové pásmo" je vo vlastníctve vlastníka predmetnej nehnuteľnosti hotela Plejsy a slúži výlučne tomuto areálu /viď. kolaudačné rozhodnutie/. Vnútorná kanalizácia je prevažne z plastového potrubia, v nebytovom priestore vo všetkých sociálnych zariadeniach sú pripojovacie potrubia k zariadeným predmetom umývadlám, sprchám, záchodom, vo varni v kuchyni ku drezom. Na 3.NP v nebytovom priestore apartmánov vo všetkých sociálnych zariadeniach sú pripojovacie potrubia k zariadeným predmetom umývadlám, vaniam, sprchám, záchodom, v kuchyni ku dresom (okrem A8). Spoločnými časťami sú vnútorné vodorovné a zvislé kanalizačné rozvody. Odkanalizovanie objektu je riešené vlastnou kanalizačnou prípojkou do vlastnej ČOV, ktorá slúži na čistenie splaškových odpadových vôd zvedených kanalizáciou z rekreačno - športového areálu Plejsy s vyústením prečistených vôd do povrchových vôd - vodný tok č. 77 - Krompašský potok, ľavý breh, číslo hydrolog. poradia 4-32-01-106, rkm 1,3.. ČOV typ BIOMASS-P 2x500 je mechanicko-biologická s dlhodobou aktiváciou, nitrifikáciou, denitrifikáciou a s úplnou stabilizáciou kalu. Povolenie na vypúšťanie odpadových vôd z ČOV do povrchových vôd je časovo obmedzené - platí do 21.12.2018 /viď. kolaudačné rozhodnutie/. Vnútorný rozvod plynu je realizovaný v nebytovom priestore v časti budovy súp. č. 205 v kotolni na 1.NP, vo varni pri reštaurácii na 2.NP. V objekte sú dva osobné výtahy a tri nákladné výtahy. Vybavenie kuchýň sa v apartmánoch A1-A7 nachádza štandardná kuchynská linka s nerezovým drezom a zabudovanou dvojplatničkovou varnou doskou. V apartmáne A8 sa vybavenie kuchyne nenachádza. Vnútorné hygienické zariadenie kúpeľní v každom apartmáne A1-A8 tvoria dve keramické umývadlá, rohová vaňa laminátová s keramickým obkladom, sprchovací kút murovaný, a zariadením samostatného WC je záchod so zabudovanou nádržou v stene s umývadkom keramickým. Vodovodné batérie sú všade pákové zmiešavacie stojankové resp. nástenné, pri všetkých sprchách a vaniach aj so sprchou. Reštauračná časť má slúžiť širokej verejnosti, je vo výbornom stavebno-technickom stave, bez viditeľných statických porúch a bez nedostatkov. S vlastníctvom priestoru je spojené aj užívanie a spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení stavby v príslušnom podiele. Spoločnými časťami budovy hotela sú: základy domu, strecha, priečelia, obvodové múry, vodorovné, nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, schodiská, chodby, recepcia, vstupná hala. Spoločnými zariadeniami budovy hotela sú: plynová prípojka, bleskozvod, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, anténny rozvod, strojovne výtahov, výtahy, kotolňa s vybavením, príprava TUV, doregulačná stanica plynu, inštalácie šachty, technické zázemie a technické miestnosti.

POSÚDENIE CHARAKTERU STAVBY:

Budova: Stavba nemá prevažne voľné nadzemné priestory s pôdorysnými rozmermi nad 10,00 m x 10,00 m. Z toho vyplýva záver, že stavba má charakter budovy.

Stavba nemá charakter jednoduchej stavby podľa § 139b, ods. 1) zákona číslo 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení zmien a doplnkov (zastavaná plocha do 300 m² a výška do 15 m).

ZATRIEDENIE OBJEKTU PODĽA JKSO A ŠTATISTICKEJ KLASIFIKÁCIE STAVIEB:

- Odbor JKSO: 801 Budovy občianskej výstavby
- Kód JKSO: 801 8 Budovy pre obchod a spoločné stravovanie
- JKSO: 801 84 Budovy jedální, reštaurácii a kaviarní
- Typ ŠKS: 1 Budovy
- Oddiel ŠKS: 12 Nebytové budovy
- Skupina ŠKS: 121 Hotely a podobné budovy
- Trieda ŠKS: 1211 Hotelové budovy

(Vyhláška č. 323/2010 Z. z. Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb, s účinnosťou od 15. júla 2010).

Nakoľko v LV sú jednotlivé priestory v budove evidované ako byty a nebytový priestor znalec vykonal ohodnotenie týchto jednotlivých priestorov samostatne ako byty a nebytový priestor, a nie ako budovu. Základná hodnota rozpočtového ukazovateľa za 1 m² podlahovej plochy bytu aj nebytového priestoru je 325,30 EUR/m², t. j. 9.800,- Sk/m² v zmysle citovanej metodiky. Koeficient vplyvu vybavenia objektu znalec stanovil na základe štandardu a cenových podielov obstarávacích cien jednotlivých konštrukcií a vybavení pre každý byt č. 1 až byt č. 8 (apartmán A1-A8) a nebytový priestor č. 1 (SKI servis) samostatne.

POPIS TECHNICKÉHO STAVU:

Stavba časti súčasného hotela Plejsy vchod č. 1 súp. č. 205 na parc. č. 3458/6 - reštauračná časť, vznikla novostavbou prístavby k jednopodlažnej turistickej ubytovne s podpivničením. Stavebné práce boli realizované dlhšie časové obdobie začali pred rokom 1999, bývalými majiteľmi a pokračovali ďalšími majiteľmi s úspešným dokončením a skolaudovaním stavby v roku 2004. Budova je v súčasnosti v technickom stave primeranom svojmu veku. Prvky dlhodobej životnosti sú v dobrom pôvodnom stave, nevykazujú vážne statické poruchy. Prvky krátkodobej životnosti a vybavenie stavby je v pôvodnom zachovalom stave, niektoré prvky krátkodobej životnosti sú už po výmene. Stavba, jej konštrukčné prvky a zariadenia sú primerane opotrebované k svojmu veku, v súčasnosti bez údržby. Technický stav budovy je v dobrom stave, niektoré konštrukcie potrebujú údržbu až opravu. Počas celej doby užívania stavby predpokladám, že na objekte budú priebežne vykonávané bežné udržiavacie práce. Vzhľadom na vek stavby, jej technický stav, konštrukčno-materiálové riešenie, použitú technológiu výstavby s prihliadnutím na súčasný stavebno-technický stav budovy, vykonávanú údržbu, vykonané stavebné úpravy, spôsob a intenzitu užívania stanovujem opotrebenie lineárnou metódou. Základnú životnosť stavby ako celku stanovujem s ohľadom na stavebno-technické vyhotovenie prvkov dlhodobej životnosti budovy občianskej výstavby murovanej s obvodovým plášťom hr. cca 40 cm /prevládajúca konštrukcia/ v kombinácii so stípmou nosnou konštrukciou, na 100 rokov. Na základe skutočného vyhotovenia a súčasného stavebno-technického stavu jednotlivých konštrukcií je vypočítané opotrebenie lineárnou metódou, ktoré objektívne vystihuje daný stav. Budova je primerane opotrebená k svojmu veku a technickému stavu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
spálňa 12,94	12,94
spálňa 13,30	13,30
obývacia miestnosť 27,95	27,95
predsieň 15,66	15,66
kuchyňa 4,92	4,92
kúpeľňa 6,05	6,05
WC 1,85	1,85
Vypočítaná podlahová plocha	82,67

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

$$3$$

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,42
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	17,58
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,08

4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,65
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,31
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,77
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,19
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,12
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,44
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,58
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,19
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,58
14	Vykurovanie	2,50	1,60	4,00	3,54
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,77
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,77
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,77
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,30
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,65
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,89
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,88
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,95
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,21
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,21
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,65
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,77
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,60
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,31
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,65
	Spolu	100,00		113,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 113,00 / 100 = 1,13$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,993 * 1,1300 * 1,00$$

$$V_H = 1\,398,38 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Apartmán A1 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 1	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 398,38 €/m ² * 82,67m ²	115 604,07
Technická hodnota	78,00% z 115 604,07 €	90 171,17

2.2.2 Apartmán A2 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 2**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy
PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
spálňa 13,04	13,04
obývacia miestnosť 21,42	21,42
predsieň 7,96	7,96
kuchyňa 8,92	8,92
kúpeľňa 6,51	6,51
WC 1,84	1,84
Vypočítaná podlahová plocha	59,69

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,831
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00
Počet izieb: 2

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,42
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	17,58
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,08
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,65
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,31
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,77
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,19
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,12
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,44
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,58
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,19
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,58
14	Vykurovanie	2,50	1,60	4,00	3,54

15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,77
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
17	Vnútrotný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,77
18	Vnútrotná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,77
19	Vnútrotný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,30
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,65
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,89
23	Vnútrotné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,88
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,95
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,21
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,21
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,65
28	Vnútrotný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútrotný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,77
33	Vnútrotné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,60
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,31
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,65
	Spolu	100,00		113,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 113,00 / 100 = 1,13$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,831 * 0,993 * 1,1300 * 1,00$$

$$VH = 1\,398,38 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Apartmán A2 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 2	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,398,38 \text{ €/m}^2 * 59,69 \text{ m}^2$	83 469,30
Technická hodnota	$78,00\% \text{ z } 83\,469,30 \text{ €}$	65 106,05

2.2.3 Apartmán A3 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 3**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
spálňa 13,53	13,53
obývacia miestnosť 25,27	25,27
predsieň 11,65	11,65
kuchyňa 4,32	4,32
kúpeľňa 6,81	6,81
WC 1,62	1,62
Vypočítaná podlahová plocha	63,20

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m ²
Koeficient konštrukcie:	k _K = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,831
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,00
Počet izieb:	2

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,42
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	17,58
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,08
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,65
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,31
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,77
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,19
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,12
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,44
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,58
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,19
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,58
14	Vykurovanie	2,50	1,60	4,00	3,54
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,77
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,77
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,77
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,30
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,65
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,89
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,88
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,95
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,21

26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,21
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,65
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,77
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,60
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,31
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,65
Spolu		100,00		113,00	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 113,00 / 100 = 1,13$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,993 * 1,1300 * 1,00$$

$$VH = 1\,398,38 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Apartmán A3 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 3	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 398,38 €/m ² * 63,2m ²	88 377,62
Technická hodnota	78,00% z 88 377,62 €	68 934,54

2.2.4 Apartmán A4 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 4**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
spálňa 16,62	16,62
obývacia miestnosť 25,69	25,69
predsieň 11,92	11,92
kuchyňa 4,20	4,20
kúpeľňa 4,16	4,16
WC 1,53	1,53
Vypočítaná podlahová plocha	64,12

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²

Koeficient konštrukcie:

k_K = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 3,831

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,00

Počet izieb:

2

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,42
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	17,58
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,08
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,65
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,31
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,77
7	Klampierske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,19
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,12
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,44
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,58
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,19
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,58
14	Vykurovanie	2,50	1,60	4,00	3,54
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,77
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,77
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,77
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,30
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,65
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,89
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,88
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,95
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,21
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,21
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,65
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,77
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,60
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,31
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,65
Spolu		100,00		113,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 113,00 / 100 = 1,13$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,831 * 0,993 * 1,1300 * 1,00$$

$$VH = 1\,398,38 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Apartmán A4 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 4	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,398,38 \text{ €/m}^2 * 64,12 \text{ m}^2$	89 664,13
Technická hodnota	78,00% z 89 664,13 €	69 938,02

2.2.5 Apartmán A5 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 5**ZATRIEDENIE STAVBY****JKSO:** 803 5 Domy obytné netypové**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
spálňa 17,82	17,82
spálňa 16,47	16,47
obývacia miestnosť 17,44	17,44
predsieň 10,19	10,19
kuchyňa 15,91	15,91
kúpeľňa 7,52	7,52
WC 1,53	1,53
Vypočítaná podlahová plocha	86,88

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

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

$$3$$

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,42

2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	17,58
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,08
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,65
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,31
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,77
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,19
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,12
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,44
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,58
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,19
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,58
14	Vykurovanie	2,50	1,60	4,00	3,54
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,77
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,77
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,77
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výtahy	2,00	1,30	2,60	2,30
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,65
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,89
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,88
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,95
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,21
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,21
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,65
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,77
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,60
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,31
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,65
Spolu		100,00		113,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 113,00 / 100 = 1,13$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,993 * 1,1300 * 1,00$$

$$VH = 1\,398,38 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Apartmán A5 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 5	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,398,38 \text{ €/m}^2 * 86,88\text{m}^2$	121 491,25
Technická hodnota	78,00% z 121 491,25 €	94 763,18

2.2.6 Apartmán A6 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 6**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
spálňa 11,81	11,81
obývacia miestnosť 14,79	14,79
predsieň 3,82	3,82
kuchyňa 6,84	6,84
kúpeľňa s WC 6,52	6,52
Vypočítaná podlahová plocha	43,78

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,42
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	17,58
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,08
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,65
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,31
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,77
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,19
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,12
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,44
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,58
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,19
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,58
14	Vykurovanie	2,50	1,60	4,00	3,54

15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,77
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
17	Vnútrotný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,77
18	Vnútrotná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,77
19	Vnútrotný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,30
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,65
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,89
23	Vnútrotné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,88
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,95
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,21
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,21
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,65
28	Vnútrotný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútrotný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,77
33	Vnútrotné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,60
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,31
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,65
	Spolu	100,00		113,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 113,00 / 100 = 1,13$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,831 * 0,993 * 1,1300 * 1,00$$

$$VH = 1\,398,38 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Apartmán A6 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 6	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,398,38 \text{ €/m}^2 * 43,78 \text{ m}^2$	61 221,08
Technická hodnota	$78,00\% \text{ z } 61\,221,08 \text{ €}$	47 752,44

2.2.7 Apartmán A7 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 7**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
spálňa 16,73	16,73
spálňa 14,59	14,59
obývacia miestnosť 26,62	26,62
predsieň 5,71	5,71
kuchyňa 10,41	10,41
kúpeľňa 8,81	8,81
WC 2,05	2,05
Vypočítaná podlahová plocha	84,92

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Počet izieb:	3

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,42
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	17,58
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,08
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,65
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,31
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,77
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,19
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,12
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,44
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,58
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,19
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,58
14	Vykurovanie	2,50	1,60	4,00	3,54
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,77
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,77
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,77
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,30
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,65
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,89
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,88
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,95

25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,21
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,21
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,65
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,77
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,60
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,31
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,65
	Spolu	100,00		113,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 113,00 / 100 = 1,13$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,831 * 0,993 * 1,1300 * 1,00$$

$$VH = 1\,398,38 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Apartmán A7 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 7	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 398,38 €/m ² * 84,92m ²	118 750,43
Technická hodnota	78,00% z 118 750,43 €	92 625,34

2.2.8 Apartmán A8 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 8**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
spálňa 15,38	15,38
obývacia miestnosť 14,75	14,75
predsieň 13,25	13,25
kúpeľňa 8,81	8,81
WC 2,60	2,60
Vypočítaná podlahová plocha	54,79

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²

Koeficient konštrukcie:

k_K = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 3,831

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,00

Počet izieb:

2

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,50
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	17,87
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,21
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,70
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,41
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,80
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,90
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,24
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,16
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,45
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,59
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,31
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,59
14	Vykurovanie	2,50	1,60	4,00	3,60
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,80
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,90
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,80
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,80
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,90
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,34
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,70
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,96
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,90
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,98
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,25
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,25
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,70
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,90
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,90
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,80
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,68
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,41
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,70
Spolu		100,00		111,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 111,00 / 100 = 1,11$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,993 * 1,1100 * 1,00$$

$$VH = 1\,373,63 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Apartmán A8 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 8	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 373,63 €/m ² * 54,79m ²	75 261,19
Technická hodnota	78,00% z 75 261,19 €	58 703,73

2.2.9 Apartmán B1 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 1**POPIS****SPOLOČNÝ POPIS APARTMÁNY B1-B8, NEBYTOVÝ PRIESTOR č. 10 - SKI SERVIS, V BUDOVE HOTEL PLEJSY s.č. 206, na parcele KN-C č. 3458/7, KROMPACHY****SITUOVANIE STAVBY UBYTOVACEJ ČASTI:**

Stavba "Dostavba hotela Plejsy" súp. č. 206 na parc. č. 3458/7 - ubytovacia časť, vchod č. 2 na ulici Cintorínska č. 1173/3 v k. ú. Krompachy, mimo zastavaného územia obce Krompachy, okres Spišská Nová Ves, postavená na pozemku parc. KN č. 3458/7 je situovaná na celej výmere pozemku v radovej zástavbe v bezprostrednej blízkosti pri stavbe súp. č. 205, z jej južnej strany. Okolie stavby nie je zastavané hlavnými stavbami. Príslušenstvom hlavnej stavby sú zadné vonkajšie predsadené schody z východnej strany sprístupňujúce 2.PP, postavené na pozemku parc. č. 3458/18. Okolie stavby je čisté, nezastavané, rovinaté, miestami svahovité, okolie je čiastočne upravené prevažne spevnenými plochami a tiež trávnatým porastom, v bezprostrednej blízkosti je les. Objekt je atypický pravidelného obdĺžnikového tvaru, šírky 14,00 m cez celú šírku pozemku a dĺžky 32,90 m cez celú dĺžku pozemku.

SPRÍSTUPNENIE BUDOVY UBYTOVACEJ ČASTI:

Predmetný pozemok parc. č. 3458/7 je priamo a voľne prístupný zo západnej strany z verejného priestranstva z pozemku parc. č. 3458/2, na ktorý nie je založený LV. Z východnej strany je prístup k predmetnému pozemku parc. č. 3458/7 z predmetného pozemku parc. č. 3458/18 vo vlastníctve MM CLASS s.r.o., ktorý je sprístupnený z pozemku 3458/1, na ktorý nie je založený LV. Budova súp. č. 206 je sprístupnená len z interiéru cez spoločný priestor budovy súp. č. 205, ktorá je sprístupnená vonkajším predsadeným schodiskom zo západnej strany z ulice hlavným vstupom do zádveria s prechodom do vstupnej haly. Zadný vedľajší vstup do budovy je jeden z východnej strany vstupnými dverami priamo do schodiskového priestoru na medzipodestu medzi 1.PP a 1.NP. Do budovy na 2.PP je priamy vstup z východnej strany vonkajším predsadeným schodiskom.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE STAVBY UBYTOVACEJ ČASTI:

"Dostavba hotela Plejsy" súp. č. 206 na parc. č. 3458/7 - ubytovacia časť, vchod č. 2, vznikla prestavbou z jednopodlažnej turistickej ubytovne. Ubytovacia časť je celá podpivničená, má jedno podzemné podlažie, v časti pod bazénom a wirpool má 2. podzemné technické podlažie, tri nadzemné podlažia a dve podkrovné podlažia. Stavba súp. č. 206 pozostáva z ôsmich samostatných bytov (sedem mezonetových apartmánov s podkrovím B1-B7 a jedného apartmánu B8) nachádzajúcich sa na 4.NP (v 1. podkroví) a jedného nebytového priestoru č. 10 (SKI servis) nachádzajúceho sa na 1.PP, 1.NP, 2.NP a 3.NP s podielom priestoru

na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku. Bytmi je osem samostatných apartmánov B1-B8.

Nebytový priestor pozostáva zo súboru všetkých miestností na celom 1.PP vitálny svet s beauty centrom; na 1.NP, 2.NP a 3.NP na každom podlaží z 15 samostatných ubytovacích izieb (spolu 45 izieb), z jednej bunky pre chyžnú (spolu 3 bunky) a spoločnej chodby na 1.NP, 2.NP a 3.NP. Ostatné miestnosti sú spoločnými priestormi.

Spoločným priestorom sú dve samostatné vnútorné schodiská na 1.NP, 2.NP a 3.NP a spoločná chodba na 4.NP (v 1. podkroví) pred apartmánmi a tiež technické podlažie na 2.PP. Na 1. PP sa nachádza vitálny svet s beauty centrom, ktorý bol zrealizovaný v rámci rekonštrukcie suterénu a skolaudovaný v roku 2005 /vid' príloha/. Stavba bola daná do dočasného užívania v roku 2003, kolaudačné rozhodnutie na stavbu bolo vydané v roku 2004.

1.NP pozostáva z miestností: vnútorné schodisko, recepcia a výdaj prádla, sklad pod schodiskom, sklad špinavého prádla, sklad čistého prádla, samostatný priestor so sociálnym zariadením, chodba, masérňa m. č. 07 a miestnosť s hydromasážnymi vaňami m. č. 45 vybavená v ostatnom období so samostatným sociálnym zariadením, samostatné priestory šatní mužov a žien, samostatné sociálne zariadenia a umývárky mužov a žien, miestnosť upratovačky, sklad, zázemie baru, bar s posedením, vitálna cesta, z ktorej sú po oboch stranách umiestnené 4 druhy sáun (suchá, parná, bilinková inhalácia a infra sauna), vodná cesta, sprchy - ladopád, ľadové vedro, vodný stĺp, vitálny dážď, prameň života, škótsky dážď, prameň večnej mladosti, drevené sedenie, tepidárium (oddychová miestnosť), whirlpool, bazén s protiprúdom, samostatné WC pri wirpool, 2x strojovňa, elektrorozvodňa.

Na 2.PP je technické podlažie, nachádzajú sa tam priestory, kde je umiestnená technológia bazéna a whirlpoolu. Prístup do 2.PP je vonkajším predsadeným schodiskom z východnej strany s priamym vstupom na 2.PP.

Na 1.NP, 2.NP a 3.NP sú dispozične a typologicky riešené izby s predsieňou, kúpeľňou a WC, ktoré sú samostatnými ubytovacími bunkami a sú zahrnuté do nebytového priestoru č. 10 - SKI servis vo vchode č. 2. Na každom typickom podlaží sa nachádza 15 ubytovacích izieb so samostatným sociálnym zariadením v každej izbe, jedna bunka pre chyžnú a spoločná chodba s dvomi samostatnými schodiskami.

V podkroví na 4.NP sa nachádza 8 samostatných apartmánov (sedem mezonetových apartmánov s podkrovím B1-B7 a jeden apartmán B8, ktorý sa skladá z dvoch samostatných jednoizbových buniek, každá na opačnom konci spoločnej chodby, tak je B8 plochou zapísaný v katastri nehnuteľností /vid' výkres IV.NP s. č. 206 v prílohe/. Mezonetové apartmány s podkrovím B1-B7 na 4. NP (1. podkroví) sú dvojizbové a trojizbové, v každom apartmáne je kúpeľňa, WC a schodisko sprístupňujúce izby na 5.NP (2. podkrovie). Apartmán B8 na 4.NP (1. podkroví), pozostáva z dvoch samostatných jednoizbových buniek, v každej bunke je samostatné WC s umývadlom, v jednej bunke je samostatný sprchový kút, jedna bunka (m. č. 4.00) je vybavená kuchynskou linkou. Stredom traktu vedie spoločná chodba, ktorá je spoločným priestorom, z ktorej je prístup do jednotlivých apartmánov samostatnými dverami. Jednotlivé poschodia sú sprístupnené dvoma vnútornými schodišťami a jedným osobným výťahom, ktorý je umiestnený vo vedľajšej budove súp. č. 205. Tento výťah je započítaný v spoločných častiach budovy súp. č. 205, nakoľko je stavebnou konštrukciou a súčasťou stavby súp. č. 205.

STAVEBNO-TECHNICKÉ VYHOTOVENIE A VYBAVENIE SPOLOČNÝCH ČASTÍ A ZARIADENÍ, APARTMÁNOV A NEBYTOVÉHO PRIESTORU V UBYTOVACEJ ČASTI:

Stavba súp. č. 206 na parc. č. 3458/7 - ubytovacia časť, vchod č. 2, je osadená na betónových základových pásoch s hydroizoláciou, suterén je čiastočne zapustený pod úroveň upraveného terénu. Zvislá nosná konštrukcia 1.PP aj na nadzemných podlažiach je stĺpová skeletová zo železobetónových nosných stĺpov s výplňovým murivom z tehál porotherm, priečky sú murované z pórobetónových tvárnic. Obvodový plášť je z kombinovaného muriva z kvádrov hrúbky 350 mm s dodatočným zateplením obvodového plášťa s tepelnou izoláciou polystyrénom hr. 50 mm (konštrukcia navyše). Stropy sú na 1.PP a 1.NP až 3.NP železobetonové prefabrikované s rovným podhl'adom z monolitickými prievlakmi, v 1. a 2. podkroví je rovný čiastočne zošíkmený drevený strop s rovným podhl'adom tvorený strešnou konštrukciou. Dve samostatné vnútorné schodišťa sú prefabrikované železobetónové dvojramenné s medzipodestou. Strecha je šikmá tvarom sedlová so stojatou stolicou s väznicami s vikiermi a strešnými oknami v kombinácii dreva a oceľových nosníkov. Krytina je z asfaltových šindlí. Klampiarske konštrukcie okapového systému, strechy, parapetov okien a iné sú prevažne s pozinkovaného plechu. Fasádna omietka je na báze umelých látok, obvodový plášť je zateplený kontaktným zatepl'ovacím systémom. Vnútorné povrchy stien sú zo štukových omietok s maľbou. Vnútorné obklady stien v spoločnom priestore sa nenachádzajú, na spoločných chodbách sú na stenách drevené madlá. Vnútorné obklady stien vo všetkých v kúpeľniach, sprchách a vo WC, ktoré sú príslušenstvom apartmánov a izieb sú do výšky 2,10 m. Vo všetkých sociálnych zariadeniach, ktoré sú príslušenstvom apartmánov, izieb aj vo všetkých priestoroch vitálneho sveta na 1.PP je všade na podlahe keramická dlažba vo veľmi dobrom a udržiavanom stave. Na podlahách vnútorné schodišťa na

schodiskových stupňoch aj podestách je podlahová krytina celoplošne textilný koberec v zachovalom a udržiavanom stave. Podlahy na spoločných chodbách aj v izbách aj v obytných miestnostiach v apartmánoch sú s podlahovou krytinou celoplošne textilným kobercom. Dvere interiérové sú do izieb a do apartmánov plné na báze dreva protipožiarne na ovládanie kartou s čipom, vnútorné dvere sú prevažne plné na báze dreva osadené v drevených zárubniach. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Vykurovanie je vlastné ústredné pripojené na objekt reštauračnej časti hotela na budovu súp. č. 205, kde sa v suteréne nachádza plynová kotolňa. Radiátory sú oceľové panelové typu KORAD - VSŽ. Elektroinštalácia je svetelná, zásuvková aj motorická, rozvody pod omietkou, svietidlá stropné aj nástenné v podkrovi na spoločnej chodbe bodové v sadrokartónovom kazetovom podhlade. Bleskozvod sa nachádza. V budove je rozvod studenej pitnej aj teplej úžitkovej vody z vlastnej výmenníkovej stanice zo zásobníkov TÚV, umiestnených v suteréne v objekte reštauračnej časti hotela v budove súp. č. 205, kde sa nachádza aj domová vodáreň. Vnútorný rozvod vody je prevažne z plastového potrubia, v 1.PP v celom nebytovom priestore v sociálnych zariadeniach sú pripojovacie potrubia k zariadeníacim predmetom umývadlám, sprchám, záchodom, k bazénu, whirlpool. Na 1.NP až 1. podkrovi v izbách a apartmánoch vo všetkých sociálnych zariadeniach sú pripojovacie potrubia k zariadeníacim predmetom umývadlám, sprchám, záchodom, v B8 ku dresu. Spoločnými časťami sú vnútorné vodorovné a zvislé rozvody studenej aj teplej vody. Zdrojom pitnej vody je prameň Pri trati - voda vyteká zo starej banskej štôlne č. 5. Prírodné potrubie dopravuje vodu do čerpacej stanice, umiestnenej pod úrovňou terénu, kde sa voda akumuluje a prečerpáva cez výtlačné potrubie do vodojemu 2 x 250 m³. Voda z vodojemu je vedená zásobným potrubím do areálu hotela Plejsy, kde sa napájajú vnútorné rozvody jednotlivých prevádzok. Celá táto vodovodná sústava vodnej stavby "RŠA Krompachy - Plejsy, vodovod 1. tlakové pásmo" je vo vlastníctve vlastníka predmetnej nehnuteľnosti hotela Plejsy a slúži výlučne tomuto areálu. Vnútorná kanalizácia je prevažne z plastového potrubia, v 1.PP v celom nebytovom priestore v sociálnych zariadeniach sú pripojovacie potrubia k zariadeníacim predmetom umývadlám, sprchám, záchodom, k bazénu, whirlpool. Na 1.NP až 1. podkrovi v izbách a apartmánoch vo všetkých sociálnych zariadeniach sú pripojovacie potrubia k zariadeníacim predmetom umývadlám, sprchám, záchodom, v B8 ku dresu. Spoločnými časťami sú vnútorné vodorovné a zvislé kanalizačné rozvody. Odkanalizovanie objektu je riešené vlastnou kanalizačnou prípojkou do vlastnej ČOV, ktorá slúži na čistenie splaškových odpadových vôd zvedených kanalizáciou z rekreačno - športového areálu Plejsy s vyústením prečistených vôd do povrchových vôd - vodný tok č. 77 - Krompašský potok, ľavý breh, číslo hydrolog. poradia 4-32-01-106, rkm 1,3. ČOV typ BIOMASS-P 2x500 je mechanicko-biologická s dlhodobou aktiváciou, nitrifikáciou, denitrifikáciou a s úplnou stabilizáciou kalu. povolenie na vypúšťanie odpadových vôd z ČOV do povrchových vôd je časovo obmedzené - platí do 21.12.2018 /viď. kolaudačné rozhodnutie/. Vnútorný rozvod plynu v spoločných priestoroch, v apartmánoch ani v nebytovom priestore v tejto časti budovy súp. č. 206 nie je realizovaný. Výťah sa v tejto budove nenachádza. Vybavenie kuchýň sa v apartmánoch B1-B7 nenachádza, apartmán B8 je vybavený štandardnou kuchynskou linkou. V izbách a ostatných nebytových priestoroch sa vybavenie kuchyne nenachádza. Vnútorné hygienické zariadenie kúpeľní v každom apartmáne B1-B7 tvorí keramické umývadlo, rohová vaňa laminátová s keramickým obkladom, záchod so zabudovanou nádržou v stene, a zariadením samostatného WC je záchod so zabudovanou nádržou v stene. Vnútorné hygienické zariadenie kúpeľne v apartmáne B8 tvoria dve keramické umývadlá, dva záchody so zabudovanou nádržou v stene a jeden samostatný sprchovací kút. Vnútorné hygienické zariadenie kúpeľní v časti nebytového priestoru ako príslušenstvo izieb na 1.NP až 3.NP tvorí keramické umývadlo, záchod so zabudovanou nádržou v stene a sprchovací kút. Vnútorné hygienické zariadenie v časti nebytového priestoru vitálny svet na 1.PP tvoria keramické umývadlá, záchody so zabudovanou nádržou v stene, sprchovacie kúty, vírivé vane. Vybavenie zariadením ako sú sauny, bazén, lehátka murované a pod. je zohľadnené v konštrukciách naviac vo vybavení nebytového priestoru. Vodovodné batérie sú všade pákové zmiešavacie stojankové resp. nástenné, pri všetkých sprchách a vaniach aj so sprchou. Ubytovacia časť aj s vitálnym svetom nie je v súčasnosti v prevádzke, je vo výbornom stavebno-technickom stave, bez viditeľných statických porúch a bez nedostatkov. S vlastníctvom priestoru je spojené aj užívanie a spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení stavby v príslušnom podiele. Spoločnými časťami budovy hotela sú: základy domu, strecha, priečelia, obvodové múry, vodorovné, nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, schodiská a chodba na 4.NP. Spoločnými zariadeniami budovy hotela sú: plynová prípojka, bleskozvod, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, anténny rozvod, strojovne, technické miestnosti v 2.PP, technické zázemie a technické miestnosti.

POSÚDENIE CHARAKTERU STAVBY:

Budova: Stavba nemá prevažne voľné nadzemné priestory s pôdorysnými rozmermi nad 10,00 m x 10,00 m. Z toho vyplýva záver, že stavba má charakter budovy.

Stavba nemá charakter jednoduchej stavby podľa § 139b, ods. 1) zákona číslo 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení zmien a doplnkov (zastavaná plocha do 300 m² a výška do 15 m).

ZATRIEDENIE OBJEKTU PODĽA JKSO A ŠTATISTICKEJ KLASIFIKÁCIE STAVIEB:

- Odbor JKSO: 801 Budovy občianskej výstavby
 - Kód JKSO: 801 7 Budovy pre spoločné ubytovanie a rekreáciu
 - JKSO: 801 71 Budovy hotelov a motelov
 - Typ ŠKS: 1 Budovy
 - Oddiel ŠKS: 12 Nebytové budovy
 - Skupina ŠKS: 121 Hotely a podobné budovy
 - Trieda ŠKS: 1211 Hotelové budovy
- (Vyhláška č. 323/2010 Z. z. Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb, s účinnosťou od 15. júla 2010).

Nakoľko v LV sú jednotlivé priestory v budove evidované ako byty a nebytový priestor znalec vykonal ohodnotenie týchto jednotlivých priestorov samostatne ako byty a nebytový priestor, a nie ako budovu. Základná hodnota rozpočtového ukazovateľa za 1 m² podlahovej plochy bytu aj nebytového priestoru je 325,30 EUR/m², t. j. 9.800,- Sk/m² v zmysle citovanej metodiky.

Koeficient vplyvu vybavenia objektu znalec stanovil na základe štandardu a cenových podielov obstarávacích cien jednotlivých konštrukcií a vybavení pre každý byt č. 1 až byt č. 8 (apartmán B1-B8) a nebytový priestor č. 4 (SKI servis) samostatne.

POPIS TECHNICKÉHO STAVU:

Stavba časti súčasného hotela Plejsy vchod č. 2 súp. č. 206 na parc. č. 3458/7 - ubytovacia časť, vznikla kompletnou rekonštrukciou, stavebnými úpravami a dostavbou ďalších nadzemných podlaží z pôvodnej jednopodlažnej turistickej ubytovne s pospivničením. Stavebné práce boli realizované dlhšie časové obdobie začali pred rokom 1999, bývalými majiteľmi a pokračovali s úspešným dokončením a skolaudovaním stavby v roku 2004. Budova je v súčasnosti v technickom stave primeranom svojmu veku. Prvky dlhodobej životnosti sú v dobrom pôvodnom stavebno-technickom stave, nevykazujú vážne statické poruchy. Prvky krátkodobej životnosti a vybavenie stavby je v pôvodnom veľmi zachovalom stave, niektoré prvky krátkodobej životnosti sú už po výmene (napr. koberce v izbách v ubytovacej časti). Stavba, jej konštrukčné prvky a zariadenia sú primerane opotrebované k svojmu veku s v súčasnosti s minimálnou údržbou. Technický stav budovy je v dobrom stave. Počas celej doby užívania stavby predpokladám, že budú na objekte priebežne vykonávané bežné udržiavacie práce. Vzhľadom na vek stavby 22 rokov, jej technický stav, konštrukčno-materiálové riešenie, použitú technológiu výstavby, stavebné úpravy pôvodnej časti stavby kompletne, s prihliadnutím na súčasný stavebno-technický stav domu, vykonávanú údržbu, vykonané stavebné úpravy, spôsob a intenzitu užívania stanovujem opotrebenie lineárnou metódou. Základnú životnosť stavby ako celku stanovujem s ohľadom na stavebno-technické vyhotovenie prvkov dlhodobej životnosti budovy občianskej výstavby murovanej s obvodovým plášťom hr. cca 40 cm /prevládajúca konštrukcia/ v kombinácii so stĺpovou nosnou konštrukciou, na 100 rokov. Na základe skutočného vyhotovenia a súčasného stavebno-technického stavu jednotlivých konštrukcií s bežnou údržbou je vypočítané opotrebenie lineárnou metódou, ktoré objektívne vystihuje daný stav. Budova je primerane opotrebovaná k svojmu veku a technickému stavu.

ZATRIEDENIE STAVBY JKSO:

KS: 803 5 Domy obytné netypové
112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 18,66	18,66
izba 19,02	19,02
obývací izba 26,84	26,84
predsieň 4,12	4,12
kúpeľňa 4,76	4,76

WC 1,01	1,01
Vypočítaná podlahová plocha	74,41

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Počet izieb:	3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,72
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,73
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,55
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,83
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,67
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,89
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,40
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,27
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,61
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,61
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,61
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,83
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,83
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	4,15
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,08
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,36
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,36
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,83
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,91

34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,67
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,83
	Spolu	100,00		105,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 105,90 / 100 = 1,059$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,993 * 1,0590 * 1,00$$

$$VH = 1\,310,51 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Apartmán B1 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 1	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 310,51 €/m ² * 74,41m ²	97 515,05
Technická hodnota	78,00% z 97 515,05 €	76 061,74

2.2.10 Apartmán B2 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 2**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 20,26	20,26
obývacia izba 26,84	26,84
predsieň 4,12	4,12
kúpeľňa 4,76	4,76
WC 1,01	1,01
Vypočítaná podlahová plocha	56,99

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

$$2$$

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,72
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,73
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,55
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,83
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,67
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,89
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,40
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,27
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,61
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,61
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,61
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,83
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,83
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	4,15
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,08
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,36
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,36
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,83
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,91
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,67
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,83
Spolu		100,00		105,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 105,90 / 100 = 1,059$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,993 * 1,0590 * 1,00$$

$$VH = 1\,310,51 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Apartmán B2 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 2	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 310,51 €/m ² * 56,99m ²	74 685,96
Technická hodnota	78,00% z 74 685,96 €	58 255,05

2.2.11 Apartmán B3 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 3

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 20,26	20,26
obývacia izba 26,84	26,84
predsieň 4,12	4,12
kúpeľňa 4,76	4,76
WC 1,01	1,01
Vypočítaná podlahová plocha	56,99

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Počet izieb: 2

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,72
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,73
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,55
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,83
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,67
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,89
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,40
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,27
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,61
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,61
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,61
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,83
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,83
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	4,15
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,08
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,36
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,36
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,83
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,91
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,67
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,83
	Spolu	100,00		105,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 105,90 / 100 = 1,059$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,831 * 0,993 * 1,0590 * 1,00$$

$$VH = 1\,310,51 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Apartmán B3 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 3	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 310,51 €/m ² * 56,99m ²	74 685,96
Technická hodnota	78,00% z 74 685,96 €	58 255,05

2.2.12 Apartmán B4 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 4

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 20,30	20,30
izba 18,46	18,46
obývacia izba 26,84	26,84
predsieň 4,12	4,12
kúpeľňa 4,76	4,76
WC 1,01	1,01
Vypočítaná podlahová plocha	75,49

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Počet izieb: 3

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,72
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,73
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,55
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,83
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,67
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,89
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,40
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,27
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,61
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,61
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,61
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,83
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00

21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,83
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	4,15
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,08
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,36
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,36
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,83
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,91
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,67
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,83
	Spolu	100,00		105,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 105,90 / 100 = 1,059$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,831 * 0,993 * 1,0590 * 1,00$$

$$VH = 1\,310,51 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Apartmán B4 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 4	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 310,51 €/m ² * 75,49m ²	98 930,40
Technická hodnota	78,00% z 98 930,40 €	77 165,71

2.2.13 Apartmán B5 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 5**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 18,66	18,66
obývacia izba 25,50	25,50

predsieň 4,55	4,55
kúpeľňa 3,97	3,97
WC 1,19	1,19
Vypočítaná podlahová plocha	53,87

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Počet izieb:	2

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,72
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,73
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,55
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,83
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,67
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,89
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,40
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,27
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,61
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,61
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,61
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,83
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,83
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	4,15
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,08
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,36
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,36
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,83
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89

32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,91
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,67
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,83
	Spolu	100,00		105,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 105,90 / 100 = 1,059$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,993 * 1,0590 * 1,00$$

$$VH = 1\,310,51 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Apartmán B5 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 5	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 310,51 €/m ² * 53,87m ²	70 597,17
Technická hodnota	78,00% z 70 597,17 €	55 065,79

2.2.14 Apartmán B6 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 6**ZATRIEDENIE STAVBY****JKSO:** 803 5 Domy obytné netypové**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 18,66	18,66
obývacia izba 25,50	25,50
predsieň 4,55	4,55
kúpeľňa 3,97	3,97
WC 1,19	1,19
Vypočítaná podlahová plocha	53,87

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

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

$$2$$

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,72
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,73
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,55
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,83
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,67
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,89
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,40
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,27
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,61
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,61
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,61
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,83
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,83
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	4,15
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,08
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,36
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,36
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,83
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,91
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,67
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,83
Spolu		100,00		105,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$\begin{aligned}
 k_v &= 105,90 / 100 = 1,059 \\
 V_H &= RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2] \\
 V_H &= 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,993 * 1,0590 * 1,00 \\
 V_H &= 1\,310,51 €/m^2
 \end{aligned}$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Apartmán B6 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 6	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,310,51 \text{ €/m}^2 * 53,87\text{m}^2$	70 597,17
Technická hodnota	78,00% z 70 597,17 €	55 065,79

2.2.15 Apartmán B7 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 7

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 18,66	18,66
obývacia izba 25,50	25,50
predsieň 4,55	4,55
kúpeľňa 3,97	3,97
WC 1,19	1,19
Vypočítaná podlahová plocha	53,87

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Počet izieb: 2

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,72
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,73
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,55
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,83
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,67
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,89
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,40

9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,27
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,61
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,61
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,61
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,83
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,83
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	4,15
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,08
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,36
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,36
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,83
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,91
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,67
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,83
	Spolu	100,00		105,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 105,90 / 100 = 1,059$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,993 * 1,0590 * 1,00$$

$$V_H = 1\,310,51 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Apartmán B7 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 7	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,310,51 €/m^2 * 53,87m^2$	70 597,17
Technická hodnota	78,00% z 70 597,17 €	55 065,79

2.2.16 Apartmán B8 na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 8

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
kuchynka 13,41	13,41
predsieň 2,10	2,10
sprcha + WC 2,27	2,27
šatňa personál 12,53	12,53
predsieň 2,92	2,92
sprcha 0,93	0,93
WC 3,07	3,07
Vypočítaná podlahová plocha	37,23

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Počet izieb: 2

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,63
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,36
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,41
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,78
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,56
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,85
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,34
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,22
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,60
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,49
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,60
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,78
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,85
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,85
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,85
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00

20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,78
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	4,08
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,93
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,04
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,32
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,32
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,78
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,85
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,85
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,82
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,56
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,78
	Spolu	100,00		107,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 107,90 / 100 = 1,079$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,993 * 1,0790 * 1,00$$

$$VH = 1\,335,26 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Apartmán B8 na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 8	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 335,26 €/m ² * 37,23m ²	49 711,73
Technická hodnota	78,00% z 49 711,73 €	38 775,15

2.3 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.3.1 Nebytový priestor č. 1, vchod 1, budova č.s. 205

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
1, PP	
lyžiareň 32,40	32,40
úschovňa 28,60	28,60
SKI servis 25,47	25,47
požičovňa 46,14	46,14
predsieň šatňa ženy zamestnanci 5,70	5,70
šatňa ženy zamestnanci 28,31	28,31
WC ženy zamestnanci 4,73	4,73
umyváreň ženy zamestnanci 8,55	8,55
WC muži zamestnanci 4,87	4,87
umyváreň muži zamestnanci 8,55	8,55
predsieň šatňa muži zamestnanci 5,93	5,93
šatňa muži zamestnanci 22,81	22,81
chodba 11,85	11,85
chodba 10,06	10,06
vrátnik 8,28	8,28
upratovačka 2,61	2,61
výt'ah 1,34	1,34
príjem zásob 25,92	25,92
vykladacia rampa 6,58	6,58
suchý sklad potravín 30,56	30,56
sklad mrazených rýb, hydiny a mäsa 29,82	29,82
sklad a hrubá príprava mäsa 8,82	8,82
sklad chladených tukov a mlieka 8,82	8,82
sklad zemiakov 12,22	12,22
chladený sklad odpadov 4,80	4,80
údržbár 11,70	11,70
chodba 13,13	13,13
príjem tovaru 86,50	86,50
sklad nápojov a piva 51,80	51,80
sklad čistého prádla 14,37	14,37
skladník 5,51	5,51
1,NP	
šatňa 28,49	28,49
samoobslužná jedáleň 376,26	376,26
výdaj jedál 40,22	40,22
umyváreň bieleho riadu 10,50	10,50
sklad bieleho riadu 18,69	18,69
predsieň WC ženy 2,28	2,28
WC ženy 3,22	3,22
upratovačka 2,21	2,21
WC muži 3,01	3,01
predsieň WČ muži 2,05	2,05
denná miestnosť 15,33	15,33
denná miestnosť personálu 11,29	11,29
výt'ah 1,08	1,08

chodba 11,80	11,80
predsieň 4,87	4,87
WC ženy 7,00	7,00
predsieň WC muži 4,16	4,16
WC muži 9,07	9,07
upratovačka 2,27	2,27
sklad špinavého prádla 10,07	10,07
predsieň WC ženy 2,70	2,70
WC ženy 7,00	7,00
WC muži 4,00	4,00
predsieň WC muži 2,70	2,70
sklad recepčnej 11,86	11,86
recepčia 11,28	11,28
2, NP	
salónik 46,99	46,99
reštaurácia 281,06	281,06
varňa 130,50	130,50
výťah 1,52	1,52
predsieň WC ženy 2,28	2,28
WC ženy 3,22	3,22
upratovačka 2,21	2,21
WC muži 3,01	3,01
predsieň WC muži 2,05	2,05
denná miestnosť 15,33	15,33
sklad 8,45	8,45
predsieň WC ženy 4,87	4,87
WC ženy 7,00	7,00
predsieň WC muži 4,16	4,16
WC muži 9,07	9,07
upratovačka 2,27	2,27
kongresová hala 177,40	177,40
loggia 30,37	30,37
miestnosť pre údržbára 14,85	14,85
chodba 7,42	7,42
predsieň WC ženy 2,70	2,70
WC ženy 7,00	7,00
WC muži 4,00	4,00
predsieň WC muži 2,70	2,70
sklad audiovizuálnej techniky 11,86	11,86
kancelária 24,00	24,00
kancelária 17,40	17,40
kancelária 29,70	29,70
studená kuchynka 13,96	13,96
umývareň čierneho riadu 14,59	14,59
umývareň bieleho riadu 11,29	11,29
čistá príprava mäsa 8,60	8,60
príprava cesta 7,42	7,42

3, NP	
spoločenská miestnosť KINO 84,70	84,70
zádverie 4,80	4,80
upratovačka 4,00	4,00
WČ ženy 4,90	4,90
WČ muži 7,30	7,30
Vypočítaná podlahová plocha	2 185,11

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²**Koeficient konštrukcie:**k_K = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**k_{CU} = 3,831**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**k_M = 1,00**Počet miestností:**

95

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,28
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	16,92
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,85
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,57
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,13
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,71
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,86
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,08
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,05
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,43
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,56
12	Okná	5,00	1,40	7,00	5,99
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,56
14	Vykurovanie	2,50	1,60	4,00	3,42
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,71
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,86
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,71
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,71
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,86
20	Výtahy	2,00	1,30	2,60	2,23
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,57
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,42
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,86
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,88
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,35
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,14
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,57
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,86

29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,86
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,43
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,71
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,57
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,42
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,45
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,14
	Ďalšie konštrukcie				
36	golfový klub, bowlingová dráha, kino	-	-	5,00	4,28
	Spolu	100,00		116,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 116,85 / 100 = 1,1685$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,831 * 0,993 * 1,1685 * 1,00$$

$$VH = 1\,446,02 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť nebytového priestoru: 100,00 %

Nedokončenosť nebytového priestoru: 0,00 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 1, vchod 1, budova č.s. 205	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,446,02 \text{ €/m}^2 * 2185,11 \text{ m}^2$	3 159 712,76
Technická hodnota	$78,00\% \text{ z } 3\,159\,712,76 \text{ €}$	2 464 575,95

2.3.2 Nebytový priestor č. 10, vchod 2, budova č.s. 206**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
1, PP	
sklad 7,27	7,27
sklad špinavého prádla 1,32	1,32
sklad čistého prádla 1,58	1,58
chodba 13,23	13,23
recepčia, výdaj prádla 3,00	3,00
masérňa (fitness) 18,32	18,32

šatňa ženy 7,01	7,01
WC 1,28	1,28
WC 1,28	1,28
Sprchy 4,27	4,27
Úmývarka 4,17	4,17
Sprcha 0,79	0,79
Úpratovačka 1,41	1,41
Šatňa muži 5,97	5,97
Pisoár 0,81	0,81
WC 1,19	1,19
Sprchy 2,61	2,61
Úmývarka a chodba 5,86	5,86
Sklad 0,88	0,88
Zázemie baru 2,51	2,51
Bar s posedením 11,03	11,03
Neobsadené 16,75	16,75
Vodná cesta 3,38	3,38
Ladopád 1,00	1,00
Vitálna cesta 67,70	67,70
Suchá sauna 4,32	4,32
Ladové vedro 1,70	1,70
Parná sauna 7,07	7,07
Vodný stĺp 3,50	3,50
Strojovňa 6,11	6,11
Bilinková inhalácia 9,38	9,38
Vitálny dážď 0,79	0,79
Tepidárium 34,60	34,60
Strojovňa 5,89	5,89
Infra sauna 7,45	7,45
Prameň života 0,55	0,55
Drevené sedenie 2,14	2,14
Elektrorozvodňa 17,89	17,89
WC 1,64	1,64
Škótsky dážď 1,83	1,83
Prameň večnej mladosti 0,78	0,78
Whirpool 8,50	8,50
Bazén s protiprúdom 52,32	52,32
Miestnosť s hydromasážnymi vaňami (beauty centrum) 18,50	18,50
Šatňa 1,28	1,28
WC 1,80	1,80
Sprcha 1,05	1,05
1, NP	
chodba 56,97	56,97
šatňa personál 8,75	8,75
chodba 3,48	3,48
ekonomat 1,20	1,20
sprcha 0,81	0,81

[illegible]

[illegible]

izba 12,21	12,21
chodba 1,98	1,98
kúpeľňa 3,29	3,29
izba 12,21	12,21
chodba 1,98	1,98
kúpeľňa 3,29	3,29
izba 12,21	12,21
chodba 1,98	1,98
kúpeľňa 3,29	3,29
Vypočítaná podlahová plocha	1 381,92

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Počet miestností:	200

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,54
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	17,94
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,26
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,72
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,44
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,81
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,91
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,27
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,18
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,59
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,35
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,59
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,72
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,81
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,81
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,81
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,72
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,63
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,91
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,49

26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,27
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,72
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,91
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,91
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,81
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,63
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,72
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,27
	Ďalšie konštrukcie				
36	Bazán, solárium, sauny, murované lehátka a pod.	-	-	7,00	6,35
	Spolu	100,00		110,25	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 110,25 / 100 = 1,1025$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,993 * 1,1025 * 1,00$$

$$VH = 1\,364,34 €/m^2$$

Rozostavanosť nebytového priestoru: 100,00 %

Nedokončenosť nebytového priestoru: 0,00 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 10, vchod 2, budova č.s. 206	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,364,34 €/m^2 * 1381,92m^2$	1 885 408,73
Technická hodnota	$78,00\% z 1\,885\,408,73 €$	1 470 618,81

2.4 PRÍSLUŠENSTVO**2.4.1 Plot okolo tenisového ihriska na parc. č. 3169/32**

Plot okolo tenisového ihriska na pozemku parc. č. 3169/32 oplocuje pozemok po celej dĺžke obvodu pozemku. Výplň plotu je zo strojového pletiva osadeného na kovových stĺpoch, ktoré sú ukotvené v betónovom monolitickom základe okolo stĺpov. Dĺžka plotu je 120 m, výška výplne plotu je 5,00 m, v plote sú jedny vrátko a jedny vráta. Plot bol podľa odhadu znalca a výpovede vlastníka realizovaný cca. v roku 2006. Životnosť plotu zo strojového pletiva stanovujem v zmysle použitej metodiky a stavebno-technického stavu na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	120,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	600,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 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: 120,00 m
Pohľadová plocha výplne: 120*5,0 = 600,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot okolo tenisového ihriska na parc. č. 3169/32	2006	19	21	40	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(120,00m * 5,64 €/m + 600,00m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,831 * 1,00$	33 027,20
Technická hodnota	52,50 % z 33 027,20 €	17 339,28

2.4.2 Prístrešok terasy na parc. 3458/21

POPIS STAVBY

Prístrešok (porovnateľná konštrukcia Altánok) bol dodatočne postavený na terase na parc. č. 3458/21 na ulici Cintorínska č. 1173/3 v k. ú. Krompachy, mimo zastavaného územia obce Krompachy, okres Spišská Nová Ves, je situovaný na celej západnej časti terasy o ploche 15,00 m * 5,00 m = 75 m², tesne v bezprostrednej blízkosti pri stavbe súp. č. 205 v jej severozápadnom rohu nad terasou. Stavba terasy nie je zapísaná na LV, je uvedené na LV len pri pozemku, že na pozemku je postavená budova bez označenia súpisným číslom. Prístrešok je pravidelného pôdorysného obdĺžnikového tvaru, je situovaný na terase na 1.NP a je prevádzkovo prepojený s hlavnou stavbou hotela súp. č. 205. Objekt bol dodatočne postavený na terase po roku 2009 cca. v roku 2011 a je využívaný spolu s terasou. K tejto dodatočne realizovanej stavbe na terase neboli znalcovi poskytnuté žiadne doklady, podklady a dokumentácia z jej realizácie. Prístrešok je vyhotovený zo stĺpovej drevenej konštrukcie, bez obvodového plášťa. Strop sa nenachádza. Strecha je šikmá tvarom pultová, zhotovená z drevených priehradových väzníkov, ktoré sú priznané. Na väzníkoch je plné debnenie a strešná krytina s bituménových pásov. Klampiarske konštrukcie okapového systému z pozinkovaného lakoplastového plechu. Podlaha je z drevených dosák, je uvažovaná ako súčasť strechy

budovy situovanej pod terasou. Terasa nie je zahrnutá v prvotnej projektovej dokumentácii. Terasa je prístupná z budovy hotela Plejsy súp. č. 205 z bowlingovej miestnosti č. 1.07 a tiež z predsadeného hlavného schodiska.

TECHNICKÝ STAV

Stavba prístrešku nie je v súčasnosti v prevádzke, je v dobrom stavebno-technickom stave, bez viditeľných statických porúch a bez nedostatkov, primerane opotrebovaná svojmu veku, s predpokladanou bežnou údržbou.

Základnú životnosť prístrešku ako celku stanovujem s ohľadom na stavebno-technické vyhotovenie prvkov drevenej konštrukcie na 20 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $15,00 \times 5,00 = 75 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok terasy na parc. 3458/21	2011	14	6	20	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$75 \text{ m}^2 \text{ ZP} \times 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \times 3,831 \times 1,00$	29 758,25
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 29 758,25 \text{ €}$	8 927,48

2.4.3 Vstupné predsadené schody na parc. č. 3458/19

Vstupné predsadené schody predstavujú hlavné vonkajšie predložené schody sprístupňujúce hotel zo západnej strany z upraveného terénu na 1.NP, situované na pozemku parc. č. 3458/19. Schody sú na železobetónovej monolitckej doske s povrchom z betónových dosiek z terazza, dĺžka stupňa 9,4 m, počet stupňov 9 ks. Zrealizované boli spolu s hlavnou stavbou v roku 2004. Životnosť stanovujem na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z príř. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $830/30,1260 = 27,55 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $9 \cdot 9,40 = 84,6 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vstupné predsadené schody na parc. č. 3458/19	2004	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$84,6 \text{ bm stupňa} \cdot 27,55 \text{ €/bm stupňa} \cdot 3,831 \cdot 1,00$	8 929,03
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 8 929,03 \text{ €}$	5 803,87

2.4.4 Vstupné schody do suterénu na parc. č. 3458/18

Vstupné schody do suterénu sú hlavné vonkajšie predložené schody sprístupňujúce ubytovaciu časť hotela na 2.PP z východnej strany z upraveného terénu, situované na pozemku parc. č. 3458/18. Schody sú železobetónové na terén s povrchom z dlažby, dĺžka stupňa 1,80 m, počet stupňov 7 ks a 1,00 m počet stupňov 9 ks. Zrealizované boli spolu s hlavnou stavbou v roku 2004. Životnosť stanovujem na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $7 \cdot 1,80 + 9 \cdot 1,00 = 21,6 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vstupné schody do suterénu na parc. č. 3458/18	2004	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,6 \text{ bm stupňa} \cdot 12,78 \text{ €/bm stupňa} \cdot 3,831 \cdot 1,00$	1 057,54
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 1 057,54 \text{ €}$	687,40

2.4.5 Rampa do hotela na parc. č. 3458/20

Rampa do hotela (porovnateľná konštrukcia spevnená plocha) pre imobilných sprístupňuje hotel, situovaná z južnej strany budovy s napojením na budovu súp. č. 205 s prístupom z upraveného terénu na 1.NP, situovaná na pozemku parc. č. 3458/20. Rampa je zo železobetónovej monolitckej dosky s povrchom z betónovej dlažby dĺžka rampy je 11 m, šírka rampy je 2 m. Zrealizovaná bola spolu s hlavnou stavbou v roku 2004. Životnosť stanovujem na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $11,00 \cdot 2,00 = 22 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rampa do hotela na parc. č. 3458/20	2004	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,831 \cdot 1,00$	1 119,26
Technická hodnota	65,00 % z 1 119,26 €	727,52

2.4.6 Prečerpávacía stanica na parc. č. 3204/3

Prečerpávacía stanica vody situovaná na parc. č. 3204/3, je monolitická železobetónová konštrukcia osadená pod terénom. Zrealizovaná bola v roku 2003. Životnosť stanovujem na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.8. Vodojemy a nádrže na vodu (JKSO 814 2)
 Položka: 1.8.a) Vnútorného obsahu do 500 m³

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4560/30,1260 = 151,36 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $4,30*4,10*3,00 = 52,89 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prečerpávací stanica na parc. č. 3204/3	2003	22	38	60	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$52,89 \text{ m}^3 \text{ OP} * 151,36 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,00$	30 668,80
Technická hodnota	$63,33 \% \text{ z } 30\,668,80 \text{ €}$	19 422,55

2.4.7 Vodojem na parc. č. 3204/6

Ohodnotená stavba vodojemu situovaná na parc. č. 3240/6, je monolitická železobetónová konštrukcia osadená pod terénom v zhutnenom zásype. Vodojem pozostáva z dvoch 250 m³ komôr s vybavením a príslušenstvom. Zrealizovaná bola v roku 2003. Životnosť stanovujem na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.8. Vodojemy a nádrže na vodu (JKSO 814 2)
Položka: 1.8.a) Vnútorného obsahu do 500 m³

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4560/30,1260 = 151,36 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $9,90*12,65*4,10+2,50*12,65*5,15+4,15*3,80*2,60 = 717,33 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodojem na parc. č. 3204/6	2003	22	38	60	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$717,33 \text{ m}^3 \text{ OP} * 151,36 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,00$	415 951,09
Technická hodnota	$63,33 \% \text{ z } 415\,951,09 \text{ €}$	263 421,83

2.4.8 Prípojka vody od zdroja k prečerpávacej stanici na p.č. 3167/2 a 3204/3

Ohodnotená je vodovodné privodné potrubie od zdroja prameňa pitnej vody Pri trati - voda vyteká zo starej banskej štôlne č. 5 k prečerpávacej stanici. Privodné potrubie je z PVC DN 100 a dopravuje vodu do čerpacej stanice umiestnenej pod úrovňou terénu. Dĺžka potrubia je cca 195 m (odhadom znalca z predloženej situácie, nakoľko nebola znalcovi k dispozícii projektová dokumentácia tejto stavby). Realizovaná bola v roku 2003. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

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.e) Rozvod vody DN 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1190/30,1260 = 39,50 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 195,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody od zdroja k prečerpávacej stanici na p.č. 3167/2 a 3204/3	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$195 \text{ bm} * 39,5 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	29 508,28
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 29 508,28 \text{ €}$	16 524,64

2.4.9 Prípojka vody od prečerpávacej stanici k vodojemu

Ohodnotená je vodovodné výtlačné potrubie od prečerpávacej stanici k vodojemu. Výtlačné potrubie je liatinové DN 80 a dopravuje vodu z prečerpávacej stanice umiestnenej pod úrovňou terénu do vodojemu. Dĺžka potrubia je cca 94 m (odhadom znalca z predloženej situácie, nakoľko nebola znalcovi k dispozícii projektová dokumentácia tejto stavby). Realizovaná bola v roku 2003. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.3. Vodovodné prípojky a rády liatinové potrubie
Položka: 1.3.a) Prípojka vody DN 80 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1740/30,1260 = 57,76 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 94,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody od prečerpávacej stanici k vodojemu	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$94 \text{ bm} * 57,76 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	20 800,18
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 20\,800,18 \text{ €}$	11 648,10

2.4.10 Prípojka vody od vodojemu k hotelu

Ohodnotená je vodovodné zásobné potrubie od vodojemu k hotelu. Zásobné potrubie je liatinové DN 100 a privádza vodu z vodojemu k Hotelu Plejsy. Dĺžka potrubia je cca 502 m (odhadom znalca z predloženej situácie, nakoľko nebola znalcovi k dispozícii projektová dokumentácia tejto stavby). Realizovaná bola v roku 2003. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.3. Vodovodné prípojky a rády liatinové potrubie
Položka: 1.3.b) Rozvod vody DN 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1860/30,1260 = 61,74 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $94,0 + 408,00 = 502 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody od vodojemu k hotelu	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	502 bm * 61,74 €/bm * 3,831 * 1,00	118 736,02
Technická hodnota	56,00 % z 118 736,02 €	66 492,17

2.4.11 Vodomerná šachta na p.č. 3458/20

Ohodnotená je vodomerná šachta z monolitického betónu s oceľovým poklopom vrátane vybavenia. Vonkajšie rozmery šachty sú 1,20 m x 1,20 m, hĺbka 1,20 m. Situovaná je na pozemku parc. č. 3458/20 pred dostavbou hotela. Vybudovaná bola v roku 2003. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20*1,20*1,20 = 1,73 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p.č. 3458/20	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,73 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,00$	1 685,21
Technická hodnota	56,00 % z 1 685,21 €	943,72

2.4.12 Čistička odpadových vôd (ČOV)

Ohodnotená stavba čističky odpadových vôd, ktorá slúži výlučne pre Hotel Plejsy, je monolitická železobetónová konštrukcia osadená pod terénom, o objeme 176,34 m³. Zrealizovaná bola v roku 2003. Životnosť stanovujem na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.6. Septik - betónový monolitický aj montovaný (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3520/30,1260 = 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $55,74+120,60 = 176,34 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Čistička odpadových vôd (ČOV)	2003	22	48	70	31,43	68,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$176,34 \text{ m}^3 \text{ OP} * 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,00$	78 932,26
Technická hodnota	$68,57 \% \text{ z } 78 932,26 \text{ €}$	54 123,85

2.4.13 Kanalizačná prípojka od hotela k ČOV

Ohodnotená je kanalizačná prípojka od hotela k ČOV smerom na severozápadnú stranu. Dĺžka potrubia je cca. 450 m a priemer cca. DN 200 mm, plastová (odhadom znalca, nakoľko nebola znalcovi k dispozícii projektová dokumentácia tejto stavby prípojky). Realizovaná bola v roku 2003. Životnosť stanovujem na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 450,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka od hotela k ČOV	2003	22	58	80	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	450 bm * 33,53 €/bm * 3,831 * 1,00	57 804,04
Technická hodnota	72,50 % z 57 804,04 €	41 907,93

2.4.14 Kanalizačné šachty na parc. č. 3458/20

Ohodnotené sú kanalizačné šachty z prefabrikovaných skruží betónových s oceľovým poklopom situované na pozemku parc. č. 3458/20 pred dostavbou hotela. Vybudované boli v roku 2003. Životnosť stanovujem na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 11 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačné šachty na parc. č. 3458/20	2003	22	58	80	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11 Ks * 303,72 €/Ks * 3,831 * 1,00	12 799,06
Technická hodnota	72,50 % z 12 799,06 €	9 279,32

2.4.15 Prípojka zemného plynu

Plynová prípojka podzemná DN 80 mm, dĺžky 627 bm (odhadom znalca, nakoľko nebola znalcovi k dispozícii projektová dokumentácia tejto stavby plynovej prípojky). Zrealizovaná bola v roku 2003. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

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: 5.4. Prípojka plynu DN 80 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $680/30,1260 = 22,57 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 627,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka zemného plynu	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$627 \text{ bm} * 22,57 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	54 213,98
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 54 213,98 \text{ €}$	30 359,83

2.4.16 Elektrická prípojka vzdušná

Ohodnotená je elektrická prípojka kábelová vzdušná dĺžky cca 1200 m (odhadom znalca, nakoľko nebola znalcovi k dispozícii projektová dokumentácia tejto stavby prípojky). Zrealizovaná bola v roku 1995. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.3. VN prípojky
Položka: 7.3.a) 22 kV vzdušná 1*22

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $580/30,1260 = 19,25 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 1200,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka vzdušná	1995	30	10	40	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1200 \text{ bm} * 19,25 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	88 496,10
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 88 496,10 \text{ €}$	22 124,03

2.4.17 Antuková plocha tenisového ihriska na parc. č. 3169/32

Ohodnotená je spevnená plocha s prašným povrchom antuková, situovaná na pozemku parc. č. 3169/32. Antuková plocha je hracou plochou tenisového ihriska o ploche 288 m². Zrealizovaná bola odhadom znalca v roku 2006. Životnosť stanovujem na 20 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.1. Plochy s prašným povrchom
Položka: 8.1.c) Antukové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $230/30,1260 = 7,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $24,00 \cdot 12,00 = 288 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Antuková plocha tenisového ihriska na parc. č. 3169/32	2006	19	1	20	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$288 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 7,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,831 \cdot 1,00$	8 418,39
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 8\,418,39 \text{ €}$	420,92

2.4.18 Trávnatá plocha tenisového ihriska na parc. č. 3169/32

Ohodnotená je spevnená plocha s prašným povrchom pestovaného trávniku situovaná na pozemku parc. č. 3169/32. Plocha pestovaného trávniku je okolo hracej plochy tenisového ihriska o ploche 432 m². Zrealizovaná bola odhadom znalca v roku 2006. Životnosť stanovujem na 20 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.1. Plochy s prašným povrchom
Položka: 8.1.d) Trávniky pestované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$40,00 * 18,00 - 24,00 * 12,00 = 432 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Trávnatá plocha tenisového ihriska na parc. č. 3169/32	2006	19	1	20	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$432 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 1,00$	12 081,44
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 12 081,44 \text{ €}$	604,07

2.4.19 Spevnená plocha chodníka pri tenisovom ihrisku na parc. č. 3169/33

Ohodnotená je spevnená plocha s povrchom asfaltovým situovaná na pozemku parc. č. 3169/33. Spevnená plocha je pred vstupom na tenisové ihrisko z juhovýchodnej strany o výmere 104 m² na celej parcele. Zrealizovaná bola odhadom znalca v roku 2006. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

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:	8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka:	8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obalované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$104,00 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha chodníka pri tenisovom ihrisku na parc. č. 3169/33	2006	19	21	40	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

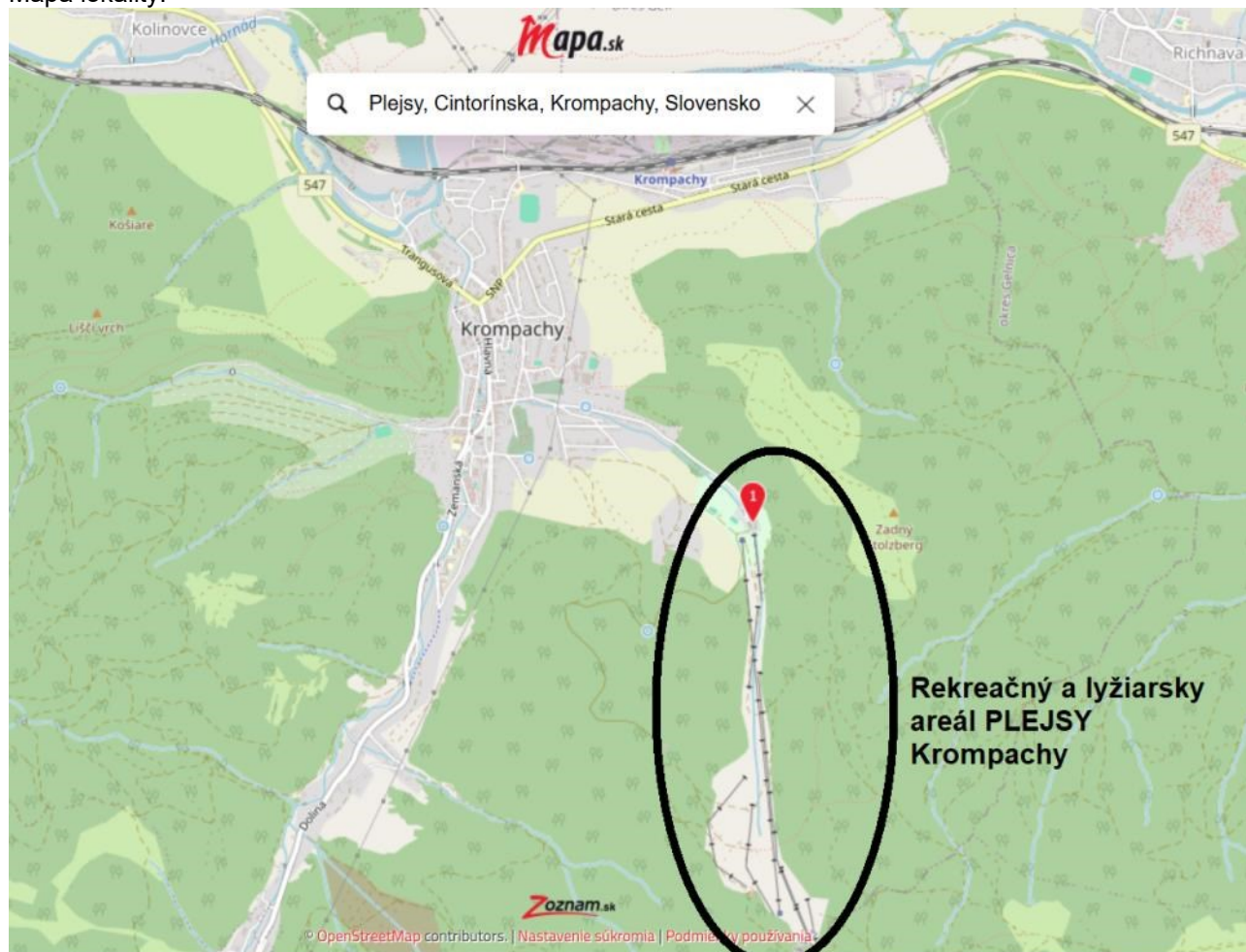
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$104 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 1,00$	5 952,45
Technická hodnota	$52,50 \% \text{ z } 5 952,45 \text{ €}$	3 125,04

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Stavba bez súp. čísla na parc. KN-C č. 3458/21	142 823,13	115 843,84
Apartmán A1 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 1	115 604,07	90 171,17
Apartmán A2 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 2	83 469,30	65 106,05
Apartmán A3 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 3	88 377,62	68 934,54
Apartmán A4 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 4	89 664,13	69 938,02
Apartmán A5 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 5	121 491,25	94 763,18
Apartmán A6 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 6	61 221,08	47 752,44
Apartmán A7 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 7	118 750,43	92 625,34
Apartmán A8 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 8	75 261,19	58 703,73
Apartmán B1 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 1	97 515,05	76 061,74
Apartmán B2 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 2	74 685,96	58 255,05
Apartmán B3 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 3	74 685,96	58 255,05
Apartmán B4 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 4	98 930,40	77 165,71
Apartmán B5 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 5	70 597,17	55 065,79
Apartmán B6 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 6	70 597,17	55 065,79
Apartmán B7 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 7	70 597,17	55 065,79
Apartmán B8 na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 8	49 711,73	38 775,15
Nebytový priestor č. 1, vchod 1, budova č.s. 205	3 159 712,76	2 464 575,95
Nebytový priestor č. 10, vchod 2, budova č.s. 206	1 885 408,73	1 470 618,81
Plot okolo tenisového ihriska na parc. č. 3169/32	33 027,20	17 339,28
Prístrešok terasy na parc. 3458/21	29 758,25	8 927,48
Vstupné predsadené schody na parc. č. 3458/19	8 929,03	5 803,87
Vstupné schody do suterénu na parc. č. 3458/18	1 057,54	687,40
Rampa do hotela na parc. č. 3458/20	1 119,26	727,52
Prečerpávací stanica na parc. č. 3204/3	30 668,80	19 422,55
Vodojem na parc. č. 3204/6	415 951,09	263 421,83
Prípojka vody od zdroja k prečerpávacej stanici na p.č. 3167/2 a 3204/3	29 508,28	16 524,64
Prípojka vody od prečerpávacej stanici k vodojemu	20 800,18	11 648,10
Prípojka vody od vodojemu k hotelu	118 736,02	66 492,17
Vodomerná šachta na p.č. 3458/20	1 685,21	943,72
Čistička odpadových vôd (ČOV)	78 932,26	54 123,85
Kanalizačná prípojka od hotela k ČOV	57 804,04	41 907,93
Kanalizačné šachty na parc. č. 3458/20	12 799,06	9 279,32
Prípojka zemného plynu	54 213,98	30 359,83
Elektrická prípojka vzdušná	88 496,10	22 124,03
Antuková plocha tenisového ihriska na parc. č. 3169/32	8 418,39	420,92
Trávnatá plocha tenisového ihriska na parc. č. 3169/32	12 081,44	604,07
Spevnená plocha chodníka pri tenisovom ihrisku na parc. č. 3169/33	5 952,45	3 125,04
Celkom:	7 559 042,88	5 686 626,69

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Byty č. 1 - 8 (Apartmány A1 - A8) budovy č.s. 205 a byty č. 1 - 8 (Apartmány B1 - B8 s podkrovím) budovy č.s. 206

Mapa lokality:



SPOLOČNÝ POPIS:

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť hotel Plešy s príslušenstvom sa nachádza mimo zastavaného územia obce Krompachy, okres Spišská Nová Ves, k. ú. Krompachy. Relax Centrum Plešy patrilo k najkrajším lyžiarskym strediskám na Slovensku. História lyžovania na Plešoch siaha až do roku 1952. Objekt slúžil na ubytovanie a stravovanie hostí lyžiarskeho strediska SKI Plešy a širokej verejnosti. Hotel Plešy*** je samostatne stojaci objekt, pozostáva z dvoch častí, ktoré sa účelom využitia líšia. Jedna časť objektu budova súp. č. 206 "Dostavba hotela Plešy" je ubytovacou časťou a druhá časť objektu budova súp. č. 205 "Prístavba hotela Plešy" je reštauračnou aj ubytovacou časťou. Podľa zatriedenia do štatistickej klasifikácie stavieb však obidve spadajú do triedy ŠKS: 1211 Hotelové budovy. Tieto objekty sú vzájomne dilatčne oddelené a prevádzkovo prepojené na 1. NP z priestoru vstupnej haly vnútorným dverným otvorom. Hotel Plešy vznikol prestavbou z turistickej ubytovne a jej prístavbou. Ubytovacia časť má jedno podzemné podlažie, druhé podzemné podlažie technické pod časťou budovy, tri nadzemné podlažia a dve podkrovné podlažia. Reštauračná časť má jedno podzemné podlažie a tri nadzemné podlažia. Lyžiarske stredisko Plešy je vzdialené južne od mesta Krompachy asi 4 km, čo je cca. 70 km východne od Vysokých Tatier. Krompachy sú vzdialené 47 km od Košíc, 41 km od Prešova a 27 km od Spišskej Novej Vsi. Priehrada Ružín je vzdialená len 13 km od mesta Krompachy. V súčasnosti má mesto Krompachy cca. 8950 obyvateľov. V mieste je dostatočná ponuka pracovných možností, nezamestnanosť v okrese Spišská Nová Ves, s podielom disponibilných uchádzačov o zamestnanie je 4,61%, za január 2025, podľa UPSVaR. Krompachy ležia na hlavnej

železničnej trati Bratislava - Žilina, Žilina - Košice. Autobusové spojenie je z Popradu, Spišskej Novej Vsi, Košíc aj Prešova. Podtatranským regiónom vedie diaľnica, trate Ski Centra Plejsy sú tak výborne dostupné pre všetkých obyvateľov Slovenska. Predmetná lokalita lyžiarskeho areálu Plejsy je sprístupnená spevnenou mestskou komunikáciou. Nachádza sa v Slovenskom Rudohorí na severných svahoch Krompašského vrchu. V areáli sú zriadené: 9 zjazdových dráh rôznych stupňov náročnosti celkovej dĺžky 10 km, 11 km bežeckých tratí a turistické trate, parkovisko, občerstvenie, jedna dvojsedačková lanová dráha, 8 lyžiarskych vlekov, k dispozícii bola aj požičovňa lyžiarskej výstroje, ski servis, lyžiarska škola a iné. Lyžiarske stredisko bolo v zimnom období vzhľadom na svoju polohu a dobré lyžiarske podmienky, nezávislé na snehových zrážkach s titulom umelého zasnežovania a bolo vyhľadávaným lyžiarskym strediskom hlavne v zimnom období. Prepravná kapacita celého areálu je približne 6 tisíc osôb za hodinu. Apartmány, aj nebytové priestory (izby a iné miestnosti) majú výborné dispozičné riešenie, apartmány aj izby majú orientáciu na západ aj na východ. Na ich hodnotu priaznivo vplyvajú hotelové služby - bazén, wellness, masáže, sauny, bowlingová dráha, tenisové kurty, reštaurácia s kuchyňou a zázemím, kongresové centrum a iné.

Občianska a technická vybavenosť v meste:

Mestský úrad, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinské odbytové stredisko, predajňa nepotravinárskeho tovaru, predajňa pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, hotel (motel, hotel), penzión, turistická ubytovňa, chatová osada, komerčná poisťovňa, komerčná banka, bankomat, lekárne a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast, samostatné ambulancie praktického lekára stomatológa, samostatné ambulancie praktického lekára gynekológa, telocvičňa, futbalové ihrisko, knižnica, kino, pošta, vlaková zastávka, základná škola, materská škola, gymnázium, Súkromná stredná odborná škola SEZ Krompachy, Základná umelecká škola, mestská polícia, kultúrny dom, múzeum, krytý plavecký bazén, prírodné klzisko a iné, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, káblová televízia.

Technická infraštruktúra v mieste hotela Plejsy: Vlastný zdroj pitnej vody zo záchytného prameňa Pri trati - voda vyteká zo starej banskej štôlne, prírodné potrubie dopravuje vodu do čerpacej stanice, kde sa voda akumuluje a prečerpáva cez výtlačné potrubie do vodojemu 2 x 250 m³. Voda z vodojemu je vedená zásobným potrubím do areálu hotela Plejsy, kde sa napájajú vnútorné rozvody jednotlivých prevádzok. Celá táto vodovodná sústava vodnej stavby "RŠA Krompachy - Plejsy, vodovod 1. tlakové pásmo" je vo vlastníctve vlastníka predmetnej nehnuteľnosti hotela Plejsy a slúži výlučne tomuto areálu. Odkanalizovanie objektu je riešené vlastnou kanalizačnou prípojkou do vlastnej ČOV, ktorá slúži na čistenie splaškových odpadových vôd zvedených kanalizáciou z rekreačno - športového areálu Plejsy s vyústením prečistených vôd do povrchových vôd - vodný tok č. 77 - Krompašský potok. ČOV typ BIOMASS-P 2x500 je mechanicko-biologická s dlhodobou aktiváciou, nitrifikáciou, denitrifikáciou a s úplnou stabilizáciou kalu. Objekt je napojený domovou prípojkou na verejný rozvod zemného plynu. Ústrednú kúrenie a príprava TUV je vo vlastnej kotolni. Hotel má vlastné zásobníky TUV. Orientácia obytných miestností v hoteli je prevažne na západ a na východ. Apartmány aj celé nebytové priestory aj spoločné priestory, sú realizované vo vysokej kvalite stavebných materiálov a stavebných prác. Kombinácia výbornej lokality v rámci rekreačnej oblasti a vyššieho štandardu apartmánov a ostatných priestorov umožňuje nehnuteľnosti celkovo vyhodnotiť ako dobrú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetný hotel Plejsy je využívaný sezónne hlavne v zimnom období pre ubytovanie a stravovanie návštevníkov lyžiarskeho areálu, ktorého využitie primárne súvisí s rekreačným a športovo-relaxačným ubytovaním, s možnosťou dosahovania výnosu formou prenájmu. Využiť sa dá aj v lete, a to v rámci oddychovo relaxačných a turistických aktivít jednotlivcov aj skupín. Iné využitie v danej lokalite je možné vylúčiť. Z dôvodu zvýšenia návštevnosti aj v letnom období boli v dostavbe objektu na 1. PP realizované rozsiahle stavebné úpravy a celková rekonštrukcia podlažia na vitálny svet, ktorý je v prevádzke od roku 2005. Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy, zastavanej plochy, vybavením a veľkosťou okolitých pozemkov je vhodný na rekreačné účely. Iné využitie budovy hotela sa nepredpokladá. Hotel bol kolaudovaný v roku 2004, po jednotlivých častiach. Nachádza sa priamo v stredisku Plejsy, iba 50 m od nástupnej stanice lanovky. Celková kapacita hotela je 148 lôžok v dvojpostelových izbách a apartmánoch. K dispozícii je 45 dvojpostelových izieb: 15 s dvojítmymi lôžkami a 30 s oddelenými lôžkami (možnosť prístelky). Hotel má 7 apartmánov, každý so 4 lôžkami. Hotel Plejsy má k dispozícii: reštauráciu s barom s kapacitou 100 miest, kaviareň, fast food, wellness, bazén, sauny, bowlingovú dráhu, biliard, golfový simulátor, detský kútik, tenisové ihrisko. Podľa názoru znalca je predmetná stavba dobrá nehnuteľnosť, s dobrým stavom prvkov dlhodobej aj krátkodobej životnosti s dobrou údržbou. Predpokladá sa rovnaké využitie aj v budúcnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

K nehnuteľnostiam vedených na LV č. 2550, 2745, 2765, 2766, 1367, 1727 k.ú. Kropachy je vedené: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v prospech FIO banka a.s. Praha.

Ťarchy: Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez pozemky, a v práve zriadiť, uložiť, viesť, pripojiť sa a užívať, opraviť a udržiavať inžinierske siete na pozemkoch.

Záložné právo v prospech FIO banky a.s. Praha.

Príkaz na zriadenie exekučného záložného právav prospech Bukóza Energo a.s. Hencovce, a v prospech Slovenský plynárenský priemysel a.s. Bratislava.

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním danej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej USI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť a lokalitu sídelného útvaru v rekreačnom a lyžiarskom stredisku Plejsy, katastrálne územie Kropachy, polohu v meste Kropachy, situovanie nehnuteľnosti v centre strediska Plejsy, typ nehnuteľnosti budova hotela *** (apartmány - byty apartmánového typu v objekte hotela, slúžiace primárne na účely rekreačného bývania), jej dokončenosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, údržbu a opotrebenie stavby, dopyt po nehnuteľnosti v danej lokalite, keďže obdobná stavba sa tu nenachádza, je vo výpočte uvažované pre dané stavby - BYTY (APARTMÁNY) v meste Kropachy s hodnotou priemerného koeficientu polohovej diferenciacie vo výške 0,3 vzhľadom na obec Kropachy, ktorá je súčasťou okresu Spišská Nová Ves, čo odpovedá stavu na trhu s nehnuteľnosťami. Ostatné znaky sú zrejmé z nasledujúcej tabuľky. Stanovený koeficient polohovej diferenciacie objektívne vyjadruje pomer medzi dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase ohodnotenia a technickou hodnotou hodnotenej stavby.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	10	1,65
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	samostatne stojaci objekt, v nezrastených častiach obcí, poľnohospodárske oblasti a dvory	V.	0,030	30	0,90
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	7	4,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	5	4,50

5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, fitness centrum, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výtah, obchody a služby v prízemnej časti	I.	0,900	6	5,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	8	7,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	0,900	9	8,10
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,600	7	4,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	6	1,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,600	4	2,40
15	Kvalita život. prostredia v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	0,900	5	4,50
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	0,600	20	12,00
	Spolu			145	75,45

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 75,45 / 145$	0,52
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 1\,061\,704,54 \text{ €} * 0,520$	552 086,36 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA**3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

Apartmány A1 - A8 (byt č. 1 - 8) v budove súp. č. 205, a Apartmány B1 - B8 (byt č. 1 - 8) v budove súp. č. 206.

Predmetom ohodnotenia je stavba, ktorá je schopná dosahovať výnos formou prenájmu, z tohto dôvodu je všeobecná hodnota nehnuteľností vyčíslená aj kombinovanou metódou na základe výnosovej hodnoty - ČASŤ BYTY (Apartmány A1-A8 a B1-B8).

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. Pre stanovenie výnosovej hodnoty bola zvolená výpočtová

metóda kapitalizácie budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia s predpokladaným následným predajom.

Doba užitočnosti je vzhľadom na technický stav predpokladaná na 10 rokov (predpokladaná doba výnosovosti pre výpočet výnosovej hodnoty kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom)

Úroková miera (u) = 5,12% v sebe zahŕňa: 1. Základnú úrokovú sadzbu ECB (i) vo výške 2,65% 2. Mieru rizika (r) vo výške 1,50%, a 3. Zaťaženie daňou z príjmu (d) vo výške $d = (i+r) \cdot (100/(100-DZ)) - (i+r) = (2,65+1,50) \cdot (100/(100-19)) - (2,65+1,50) = 0,97\%$.

1. Sadzba pre hlavné refinančné operácie (obchody) sa považuje za základnú úrokovú sadzbu ECB podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR) a od 12.3.2025 je vo výške 2,65%.

2. Stanovená miera rizika vyjadruje riziko likvidity, zohľadňuje riziko možnosti prenájmania v danej lokalite, vplyv polohy nehnuteľnosti na možnú likviditu nehnuteľnosti v prípade nezabezpečeného predaja, riziko inflácie, ktoré znehodnocuje reálnu hodnotu budúcich výnosov. Miera rizika určená odborným odhadom znalca je vo výške 1,50%. Doporučená úroková miera ($i+r$), vychádza z pomeru odčerpateľných zdrojov k dosahovaným všeobecným cenám určitého druhu stavieb na trhu s nehnuteľnosťami. Pre druh stavby Budovy služieb (reštauračné, ubytovacie a pod.) z doporučeného intervalu od 4,00 - 5,50%, znalec na základe odborného úsudku určil doporučenú úrokovú mieru vo výške 5,12%.

3. Zaťaženie daňou z príjmu vlastníka nehnuteľnosti je vo výške 0,97%. Daň z príjmu (DZ) v %: 19% (daň fyzických osôb za rok 2025). Kapitalizačný úrokomer (k) je vo výške 0,0512.

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenájatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m² podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.) Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájomných zmlúv (aktívny výnos). Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov, alebo ak sa odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby (príp. ich časti) nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa dajú obvykle trvalo dosiahnuť, pri poctivom prenájme, keď prenajímateľ aj nájomca budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena za prenájom nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou (pasívny výnos). Budova nie je v súčasnosti využívaná, nie je prenájatá, preto sa vychádza z nájomných sadzieb, ktoré sa dajú dosiahnuť. Stavba bola po jej kompletnej rekonštrukcii, dostavbe a nadstavbe v prevádzke plne využívaná na rekreačné účely s kompletnými službami (ubytovacími, reštauračnými, relaxačnými a pod.) pre širokú verejnosť. Znalci neboli poskytnuté žiadne platné nájomné zmluvy ohľadom prenájmania priestorov resp. budovy. Znalec určuje výšku prenájmu, ktorá sa dá dosiahnuť pri riadnom obhospodarovaní majetku, za celý hotel ako celok v sume 15.000,00 EUR s DPH/mesiac, (DPH je 23%), za rok je to $15.000,00 \times 12 = 180.000,00$ EUR s DPH/rok.

Výpočet pomerov (hrubého výnosu, podielu na pozemku, nákladov, straty, likvidačnej hodnoty) pripadajúceho na byty a na nebytové priestory z celku na základe pomerov výmer podlahových plôch bytov a nebytových priestorov:

Podlahová plocha bytov (A1-A8) vchod č. 1: 540,05 m²

Podlahová plocha bytov (B1-B8) vchod č. 2: 462,72 m²

SPOLU podlahová plocha bytov vchod č. 1 a č. 2: 1.002,77 m²

Podlahová plocha nebytového priestoru č. 1 (SKI servis) vchode č. 1: 2.185,11 m²

Podlahová plocha nebytového priestoru č. 10 (SKI servis) vchode č. 2: 1.381,92 m²

SPOLU podlahová plocha nebytových priestorov vchode č. 1 a č.2: 3.567,03 m²

SPOLU podlahová plocha bytov a nebytových priestorov: 4.569,80 m²

Pomer pripadajúci na byty: $1.002,77 \text{ m}^2 / 4.569,80 \text{ m}^2 \cdot 100 = 21,94\%$ (22%)

Pomer pripadajúci na nebytové priestory: $3.567,03 \text{ m}^2 / 4.569,80 \text{ m}^2 \cdot 100 = 78,06\%$ (78%)

Nájomné a výnos je v budove stanovený za hotel ako celok, pričom na byty z toho pripadá (22% z 180.000, EUR/rok), t. j. 39.600,0 EUR/rok. Takto stanovené ceny nájmu sú porovnateľné s cenami za prenájom nehnuteľností porovnateľného štandardu v meste, s uvažovaním faktorov vplyvujúcich na cenu prenájmu vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. V cene nájmu nie sú zahrnuté prevádzkové náklady a poplatky spojené s využívaním nehnuteľností - t. j. na dodávku vody (vlastný zdroj z prameňa), odvod vody (vlastná ČOV), na spotrebu el. energie, vykurovanie, na odvoz odpadkov, deratizáciu, zimnú údržbu dvora, ktoré následne nie sú zahrnuté do nákladov odpočítaných od hrubého výnosu. Tieto sú v prípade prenájmania priestorov kryté prevodom na nájomníka. Náklady na dodávku vody a odvod vody pre hotel Plejsy nevznikajú, nakoľko zdrojom pitnej vody je vlastný prameň príslušnými stavbami a odvod vody je zabezpečený do vlastnej ČOV, ktoré budú predmetom prevodu spolu s hlavnou stavbou hotela Plejsy.

Budova hotela ako celok pozostáva z dvoch samostatne na liste vlastníctva evidovaných stavieb so samostatnými súpisnými číslami. Stavby sú navzájom konštrukčne aj dilatačne oddelené, sú však navzájom prevádzkovo prepojené na 1.NP prechodom a využívané ako jeden funkčný celok. V ubytovacej časti je budova celá podpivničená, má 4 nadzemné podlažia a mezonetové podkrovia prístupné z apartmánov. V budove sa nachádza 8 bytov (apartmány B1-B7 na 4.NP s mezonetom do podkrovia, apartmán B8 na 4.NP); a tiež 1 nebytový priestor (SKI servis - Wellnes na 1.PP, izby a chodba na 1.NP, 2.NP, 3.NP) a spoločné priestory dvoch schodísk na každom podlaží a chodba na 4.NP. V reštauračnej časti je budova čiastočne podpivničená, má 3 nadzemné podlažia. V budove sa nachádza 8 bytov (apartmány A1-A8 na 3.NP); a tiež jeden nebytový priestor (SKI servis - lyžiareň, požičovňa, sklady ... -1.PP, bowling so zázemím - 1.NP, reštaurácia a kuchyňa so zázemím - 2.NP) a spoločné priestory na každom podlaží. Výťahy sa v komplexe nachádzajú dva osobné a to obidva v budove súp. č. 205 v reštauračnej časti, s tým, že jeden výťah je využívaný aj pre ubytovacie časti. Budova ubytovacej časti s reštauračnou časťou je prevádzkovo prepojená len na 1.NP, na ostatných podlažiach nie je možný prechod medzi dvoma budovami. Pôdorys súboru stavieb Hotela zastavanej plochy je v dvoch pravidelných obdĺžnikových tvaroch s predsadenou terasou a vstupným vonkajším schodiskom situovanými zo západnej strany na ulicu. Obidve budovy sú v dobrom stavebnotechnickom stave, nevyžadujúce si obnovu, resp. rozsiahlu údržbu, nakoľko budova bola v roku 2003 kompletne rekonštruovaná, stavebne upravená a realizáciou nadstavby a prístavby.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
nájom bytov A1-A8 a B1-B8 (22%)	0,22*180000,0	39 600,00		1,00	39 600,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel vlastného pozemku na dosahovaní výnosu stanovený výpočtom všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok len pod hlavnými stavbami ($1151 \text{ m}^2 + 459 \text{ m}^2 = 1610 \text{ m}^2$), prináležiaca pomerom podlahovej plochy na byty 22% vo veľkosti $0,22 \cdot 1610 \text{ m}^2 = 354 \text{ m}^2$, na základe reálne dosiahnuteľného nájomného za pozemok v danom mieste a čase, obdobie predpokladanej návratnosti investície je zvolené na 15 rokov v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. Jedná sa o pozemok s vyšším predpokladom návratnosti s očakávaným vysokým nájomom, umiestnený v dobrej polohe v centre rekreačného a lyžiarskeho strediska Plejsy, s dobrými fyzickými charakteristikami s pripojením na technickú infraštruktúru, čo činí 447,81 EUR/rok (1,13% z HRV). Podiel pozemku na dosahovaní výnosu bytov je stanovený odhadom vo výške 1% z hrubého výnosu čo činí 396,00 EUR/rok, ktorá zodpovedá približne odkapitalizovanej hodnote pozemku, ktorá je vo výške 235,98 EUR/rok (0,60% z HRV).

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	1% z 39 600,00	396,00

Hrubý výnos stavby: $39\,600,00 - 396,00 = 39\,204,00 \text{ €/rok}$

Náklady

Náklady na využívanie nehnuteľnosti neboli znalcovi predložené, a určia sa podľa nevyhnutných nákladov, najmä na daň z nehnuteľností (podľa platného VZN Mesta Krompachy č. 4/2014, O miestnych daniach na území mesta Krompachy, a jeho Doplnenie č. 5, zo 14.12.2023), a poistenia nehnuteľnosti, určené odhadom z východiskovej hodnoty s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu. Model nájomného je uvažovaný taký, pri ktorom nájomca platí všetky prevádzkové priame náklady súvisiace s nájomom, t.j. energie, upratovanie, odvoz smeti atď. Vlastník platí náklady priamo súvisiace s vlastníctvom t.j. daň z nehnuteľnosti, poistné, bežnú údržbu a správu.

Prevádzkové náklady:

Daň z nehnuteľnosti je vypočítaná je podľa "Všeobecne záväzného nariadenia o miestnych daniach na území mesta Krompachy č. 4/2014 a jeho Doplnku č. 5 s účinnosťou od 1.1.2024 (ďalej len "nariadenie"), schválené na rokovaní Mestského zastupiteľstva v Krompachoch uznesením č. 13/D.1 dňa 13.12.2023 v zmysle § 4 ods. 3 písm. c), § 6 a § 11 ods. 4 písm. d), e) a g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade s ustanoveniami § 4, § 22, § 30, § 37, § 44, § 52 a súvisiacich ustanovení a § 98 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady

a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov, zverejnené 28.11.2023, nariadenie nadobudlo účinnosť 1. januára 2024. Správca dane určuje ročnú sadzbu dane zo stavieb za každý aj začatý m² zastavanej plochy stavby nasledovne: Podľa písm h) - pre stavby na ostatné podnikanie a zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a zárobkovou činnosťou, vo výške 1,95 EUR. Podľa ods. (2), Čl. 6, Prvá hlava, Druhá časť, Druhý diel: "Správca dane určuje pri viacpodlažných stavbách pre všetky druhy stavieb príplatok za podlažie 0,09 EUR za každé ďalšie podlažie okrem prvého nadzemného podlažia". Ročná sadzba dane zo stavieb sa určuje za každý aj začatý m² zastavanej plochy stavby nasledovne: Pri základe dane 1610 m² činí daň z predmetnej nehnuteľnosti zo stavby $1,95 \cdot 1610 + 3 \cdot 0,09 = 3.139,77$ EUR/rok, z toho 22% pomer Apartmánov činí 690,75 EUR/rok. Poistenie nehnuteľnosti. Pre výpočet poistného nebola znalcovi predložená poistná zmluva, preto znalec určuje výšku poistného 0,05% z východiskovej hodnoty bytov, Apartmánov A1-A8 a B1-B8, ktorý predstavuje 680,58 Eur/rok.

Náklady na údržbu:

Náklady na bežnú údržbu nehnuteľnosti musia byť vynaložené na zachovanie využitia budovy počas plánovanej životnosti, náklady na riadne odstránenie škôd na stavbe vznikajúcich opotrebovaním, starnutím a poveternostnými vplyvmi, slúžia ku krytiu nákladov na opravy na bežnú údržbu. Údržba je objektivizovaná odhadom znalca podielom z východiskovej hodnoty. Náklady na údržbu sú určené vzhľadom na technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti, so zohľadnením nutnosti vykonania opráv a údržby ako 0,5% z východiskovej hodnoty bytov, Apartmánov A1-A8 a B1-B8, zvýšenej o DPH, čo činí 6.805,80 EUR/rok. Náklady na bežnú údržbu neslúžia na stavebné práce spojené s modernizáciou alebo rekonštrukciou stavby, ale slúžia ku krytiu nákladov na opravy. Náklady na bežnú údržbu nevznikajú priebežne v rovnakej výške, ale sa skôr cyklicky menia a u novostavieb dosahujú prvé maximum po 15 až 20 rokoch. Predmetný objekt bol postavený v roku 2003, kompletnou rekonštrukciou, nadstavbou a prístavbou. Stavba má prvky dlhodobej životnosti v pôvodnom dobrom stave, obnova resp. vykonaná rozsiahlejšia údržba s výmenou niektorých PKŽ s doplnením nových zariadení predmetov a realizáciou povrchových úprav podláh, výmena interiérových dverí, okien, vybavenia reštauračnej kuchyne a pod., ktoré sa v budove aj v súčasnosti nachádzajú.

Správne náklady.

Správa nehnuteľnosti - potrebné ku správe nehnuteľnosti, stavebných zariadení a ich vybavení, vedenie dokumentácie (agendy), predpísané alebo dobrovoľné kontroly ročných uzávierok, prenajímanie a pod.. Náklady spojené so servisom prenájmu sú odhadované na základe skúsenosti znalca, typu nehnuteľnosti, rozsiahlosti, veľkosti spravovaného objektu, odhadom bežnej sadzby 2% z hrubého výnosu stavby, pripadajúce na byty, čo činí 784,08 EUR/rok. Ostatné náklady, a to najmä náklady na: - energie (vodné - vlastný zdroj z prameňa, stočné - vlastná ČOV), zrážkové vody, dodávka elektriny, ústredné kúrenie, zemný plyn, strážnu službu, odvoz odpadov, upratovanie budovy, na čistenie chodníkov a iné špeciálne služby, poplatky za telefóny, poplatky za internet, si hradia nájomníci samostatne. Dodávku týchto služieb je nájomca povinný dohodnúť si na vlastné náklady s jednotlivými dodávateľmi.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľnosti s podielom 22% zastavanej plochy	$(1,95 \cdot 1610,0 + 3 \cdot 0,09) / 100 \cdot 22$	690,75
poistenie bytov - Apartmánov A1-A8 a B1-B8	$1361159,68 / 100 \cdot 0,05$	680,58
Náklady na údržbu		
údržba	$1361159,68 / 100 \cdot 0,5$	6 805,80
Správne náklady		
správa nehnuteľnosti	2,00 % z 39 204,00	784,08
Náklady spolu:		8 961,21

Odhad straty

Je odhadovaný na základe skúsenosti znalca v závislosti na možnom dosiahnuteľnom hrubom výnose v korelácii so situáciou na trhu s prenájmi porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase a na základe skúsenosti znalca o priemernej ročnej prenajatosti obdobných objektov a priestorov. Odhadujem stratu príjmu 10% z hrubého výnosu zníženého o podiel výnosu pozemku. Odhad straty objektivizuje riziko prenajatia objektu počas celého obdobia výnosovosti.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 39 204,00	3 920,40

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
39 204,00	8 961,21	3 920,40	26 322,39

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	10 r.
Základná úroková sadzba ECB:	i = 2,65 %/rok
Miera rizika:	r = 1,50 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	d = 0,97 %/rok
Úroková miera:	u = 2,65 + 1,50 + 0,97 = 5,12 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 5,12 / 100 = 0,0512
Likvidačná hodnota	

Odčerpateľný zdroj.

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

OZt - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [€/rok],

NL - odhadované náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti, najmä daň z prevodu nehnuteľnosti podľa daňového zákona, náklady na inzerciu, náklady na poplatky a pod. (1,0 % zo VŠH).

VŠH - všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia [€],

n - časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet,

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

HL - likvidačná hodnota stavieb [€].

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		552 086,36
Likvidačné náklady:		
náklady spojené s budúcim prevodom	1,00 % z 552 086,36 €	5 520,86
Likvidačná hodnota:		546 565,50

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 26\,322,39 * \frac{(1+0,0512)^{10} - 1}{(1+0,0512)^{10} * 0,0512} + \frac{546\,565,50}{(1+0,0512)^{10}}$$

$$HV = 202\,075,24 + 331\,733,01 = 533\,808,25 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná v zmysle zásad uvedených v prílohe č. 3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a hodnotou technickou, podľa USI, nakoľko $R = 98,89\% < 100\%$, v pomere $HV:TH = 10,89:1$. Tento použitý pomer váh HV a TH plne rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase, so zohľadnením stavebno-technického stavu stavieb.

Technická hodnota stavieb (TH): 1 061 704,54 €
Výnosová hodnota (HV): 533 808,25 €

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{1\,061\,704,54 - 533\,808,25}{533\,808,25} \right| * 100 = 98,89\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1
Váha výnosovej hodnoty: a = 10,89
Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\dot{S}H_S = \frac{(10,89 * 533\,808,25) + (1 * 1\,061\,704,54)}{10,89 + 1} = 578\,206,59 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	552 086,36
Kombinovaná metóda	578 206,59

Ako vhodná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb bola vybratá metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu, ako výslednú objektivizovanú hodnotu nehnuteľností, 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.

VŠH stavieb = 552 086,36 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 podiely pozemku k Apartmánom č. A1 -A8 a k Apartmánu č. B1 - B8 s podkrovím POPIS

SPOLOČNÝ POPIS

Predmetom ohodnotenia sú spoluvlastnícke podiely k pozemkom prináležiace jednotlivým bytom (apartmánom A1-A8 a B1-B8), na ktorých stoja stavby hotela Plejsy, č.s. 205 na parc. č. 3458/6 evidovaný na LV č. 2765 a č.s. 206 parc. č. 3458/7 evidovaný na LV č. 2766, druh pozemkov zastavané plochy a nádvorí, umiestnené mimo zastavaného územia obce Krompachy, k. ú. Krompachy, okres Spišská Nová Ves. Na pozemku parc. č. 3458/6 o výmere 1151 m² je situovaná stavba Hotela Plejsy súp. č. 205 - reštauračná časť - prístavba.

Na pozemku parc. č. 3458/7 o výmere 459 m² je situovaná stavba hotela Plejsy súp. č. 206 - ubytovacia časť - dostavba. Predmetné pozemky sa nachádzajú v rekreačnej oblasti v lyžiarskom stredisku Krompachy. Obec má cca. 8950 obyvateľov.

Z hľadiska všeobecnej situácie ide o pozemky pod vplyvom atraktivity športovo-lyžiarskeho strediska Plejsy. Okolitú zástavbu tvorí stavba hotela Plejsy, stavba pre rekreačné účely s reštauráciou a ubytovaním a apartmánmi (byty a nebytové priestory), stavba vlečkovej stanice a lanových dráh, lyžiarske trate, rôzne vonkajšie úpravy (tenisový kurt, vonkajší bazén a iné), lesy, turistické chodníky a pod. Lokalita je prístupná

spevnenou komunikáciou vo vlastníctve mesta Krompachy parc. č. 3458/14. Predmetné pozemky sú sprístupnené z verejnej komunikácie vo vlastníctve mesta a tiež z vlastných pozemkov.

Intenzita využitia pozemkov - nebytové budovy pre obchod, ubytovanie, so štandardným vybavením.

Pozemky sú v odľahlej lokalite, v meste bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy, doprava autom do centra mesta cca. do 15 min. Spojenie mesta Krompachy s okolím je autobusovou a vlakovou dopravou.

Podľa Územného plánu mesta Krompachy je funkčné využitie hodnotených pozemkov, ako územie koncentrovanej športovej vybavenosti a územie koncentrovanej rekreačnej vybavenosti.

Technická infraštruktúra v danej lokalite: rozvod elektrickej energie, rozvod zemného plynu. Vlastný vodojem s vlastným zdrojom vody z prameňa a čerpacia stanica s prípojkami vody od zdroja až k hotelu Plejsy, kanalizácia je zaústená do vlastnej ČOV, na ktoré sú predmetné pozemky napojené. Vlastný vodojem aj vlastná ČOV s príslušenstvom je predmetom tohto znaleckého posudku.

Povyšujúci faktor zohľadňuje lokalitu pozemkov so silným turistickým ruchom, ako aj zvýšený záujem o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
3458/6 k Apartmánu A1	zastavaná plocha a nádvorie	1151,00	1/1	303/10000	34,88
3458/6 k Apartmánu A2	zastavaná plocha a nádvorie	1151,00	1/1	219/10000	25,21
3458/6 k Apartmánu A3	zastavaná plocha a nádvorie	1151,00	1/1	232/10000	26,70
3458/6 k Apartmánu A4	zastavaná plocha a nádvorie	1151,00	1/1	235/10000	27,05
3458/6 k Apartmánu A5	zastavaná plocha a nádvorie	1151,00	1/1	319/10000	36,72
3458/6 k Apartmánu A6	zastavaná plocha a nádvorie	1151,00	1/1	161/10000	18,53
3458/6 k Apartmánu A7	zastavaná plocha a nádvorie	1151,00	1/1	311/10000	35,80
3458/6 k Apartmánu A8	zastavaná plocha a nádvorie	1151,00	1/1	201/10000	23,14
3458/7 k Apartmánu B1 s podkrovím	zastavaná plocha a nádvorie	459,00	1/1	404/10000	18,54
3458/7 k Apartmánu B2 s podkrovím	zastavaná plocha a nádvorie	459,00	1/1	310/10000	14,23
3458/7 k Apartmánu B3 s podkrovím	zastavaná plocha a nádvorie	459,00	1/1	310/10000	14,23
3458/7 k Apartmánu B4 s podkrovím	zastavaná plocha a nádvorie	459,00	1/1	411/10000	18,86
3458/7 k Apartmánu B5 s podkrovím	zastavaná plocha a nádvorie	459,00	1/1	293/10000	13,45
3458/7 k Apartmánu B6 s podkrovím	zastavaná plocha a nádvorie	459,00	1/1	293/10000	13,45
3458/7 k Apartmánu B7 s podkrovím	zastavaná plocha a nádvorie	459,00	1/1	293/10000	13,45
3458/7 k Apartmánu B8	zastavaná plocha a nádvorie	459,00	1/1	202/10000	9,27
Spolu výmera					343,51

Obec:

Krompachy

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu</i>	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením <i>nebytové budovy pre obchod, ubytovanie, so štandardným vybavením</i>	1,10
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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky, odkiaľ sa možno dostať osobným autom do centra mesta do 15 minút, v meste bez možnosti využitia MHD</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>rekreačno - športová poloha</i>	1,00
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>priamo napojené na verejný rozvod elektrickej energie a plynu</i>	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_s <i>pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, zvýšený záujem o kúpu</i>	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,10 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	2,6136
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,6136$	13,02 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 3458/6 k Apartmánu A1	$1\,151,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 303/10000$	454,08
parc. č. 3458/6 k Apartmánu A2	$1\,151,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 219/10000$	328,19
parc. č. 3458/6 k Apartmánu A3	$1\,151,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 232/10000$	347,68
parc. č. 3458/6 k Apartmánu A4	$1\,151,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 235/10000$	352,17
parc. č. 3458/6 k Apartmánu A5	$1\,151,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 319/10000$	478,05
parc. č. 3458/6 k Apartmánu A6	$1\,151,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 161/10000$	241,27
parc. č. 3458/6 k Apartmánu A7	$1\,151,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 311/10000$	466,07
parc. č. 3458/6 k Apartmánu A8	$1\,151,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 201/10000$	301,22
parc. č. 3458/7 k Apartmánu B1 s podkrovím	$459,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 404/10000$	241,44
parc. č. 3458/7 k Apartmánu B2 s podkrovím	$459,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 310/10000$	185,26
parc. č. 3458/7 k Apartmánu B3 s podkrovím	$459,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 310/10000$	185,26
parc. č. 3458/7 k Apartmánu B4 s podkrovím	$459,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 411/10000$	245,62
parc. č. 3458/7 k Apartmánu B5 s	$459,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 293/10000$	175,10

podkrovím		
parcela č. 3458/7 k Apartmánu B6 s podkrovím	$459,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 293/10000$	175,10
parcela č. 3458/7 k Apartmánu B7 s podkrovím	$459,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 293/10000$	175,10
parcela č. 3458/7 k Apartmánu B8	$459,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 202/10000$	120,72
Spolu		4 472,33

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Nebytový priestor č. 1 (SKI servis) budovy č.s. 205 a Nebytový priestor č. 10 (SKI servis) budovy č.s. 206

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj USI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť a lokalitu sídelného útvaru v rekreačnom a lyžiarskom stredisku Plejsy, katastrálne územie Krompachy, polohu v meste Krompachy, situovanie nehnuteľnosti v centre strediska Plejsy, typ nehnuteľnosti budova hotela *** (nebytové priestory v objekte hotela s účelom využitia predovšetkým ako reštaurácia na spoločné stravovanie, varňa - kuchyňa, kongresová hala, salónik, bar, bowling, sklady, ubytovacie izby, wellness a ich príslušenstvo a pod.), jej dokončenosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, údržbu a opotrebenie stavby, dopyt po nehnuteľnosti v danej lokalite, keďže obdobná stavba sa tu nenachádza, je vo výpočte uvažované pre dané stavby - NEBYTOVÉ PRIESTORY v meste Krompachy s hodnotou priemerného koeficientu polohovej diferenciácie vo výške 0,3 vzhľadom na obec Krompachy, ktorá je súčasťou okresu Spišská Nová Ves, čo odpovedá stavu na trhu s nehnuteľnosťami. Ostatné znaky sú zrejmé z nasledujúcej tabuľky. Stanovený koeficient polohovej diferenciácie objektívne vyjadruje pomer medzi dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase ohodnotenia a technickou hodnotou hodnotenej stavby.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

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	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	10	1,65
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	samostatne stojaci objekt, v nezrastených častiach obcí, poľnohospodárske oblasti a dvory	V.	0,030	30	0,90

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	7	4,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	5	4,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, fitness centrum, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výtah, obchody a služby v prízemnej časti	I.	0,900	6	5,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	8	7,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	výklad do ulice, vstup z pasáže s napojením na ulicu	II.	0,600	5	3,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	0,900	9	8,10
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	priestory služieb	IV.	0,165	7	1,16
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,600	7	4,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	6	1,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,600	4	2,40
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	0,900	5	4,50
16	Názor znalca				
	dobrá nebytový priestor	II.	0,600	20	12,00
	Spolu			145	72,41

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 72,41 / 145$	0,499
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 3\,935\,194,76 \text{ €} * 0,499$	1 963 662,19 €

4.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA**4.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

Nebytový priestor č. 1 - SKI servis v budove súp. č. 205 a Nebytový priestor č. 10 - SKI servis v budove súp. č. 206:

Predmetom ohodnotenia je stavba, ktorá je schopná dosahovať výnos formou prenájmu, z tohto dôvodu je všeobecná hodnota nehnuteľností vyčíslená aj kombinovanou metódou na základe výnosovej hodnoty - ČASŤ NEBYTOVÉ PRIESTORY č.1 a č.10.

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. Pre stanovenie výnosovej hodnoty bola zvolená výpočtová metóda kapitalizácie budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia s predpokladaným následným predajom.

Doba úžitkovosti je vzhľadom na technický stav predpokladaná na 10 rokov (predpokladaná doba výnosovosti pre výpočet výnosovej hodnoty kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom)

Úroková miera (u) = 5,12% v sebe zahŕňa: 1. Základnú úrokovú sadzbu ECB (i) vo výške 2,65% 2. Mieru rizika (r) vo výške 1,50%, a 3. Zaťaženie daňou z príjmu (d) vo výške $d = (i+r) \cdot (100/(100-DZ)) - (i+r) = (2,65+1,50) \cdot (100/(100-19)) - (2,65+1,50) = 0,97\%$.

1. Sadzba pre hlavné refinančné operácie (obchody) sa považuje za základnú úrokovú sadzbu ECB podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR) a od 12.3.2025 je vo výške 2,65%.

2. Stanovená miera rizika vyjadruje riziko likvidity, zohľadňuje riziko možnosti prenájmania v danej lokalite, vplyv polohy nehnuteľnosti na možnú likviditu nehnuteľnosti v prípade nezabezpečeného predaja, riziko inflácie, ktoré znehodnocuje reálnu hodnotu budúcich výnosov. Miera rizika určená odborným odhadom znalca je vo výške 1,50%. Doporučená úroková miera ($i+r$), vychádza z pomeru odčerpateľných zdrojov k dosahovaným všeobecným cenám určitého druhu stavieb na trhu s nehnuteľnosťami. Pre druh stavby Budovy služieb (reštauračné, ubytovacie a pod.) z doporučeného intervalu od 4,00 - 5,50%, znalec na základe odborného úsudku určil doporučenú úrokovú mieru vo výške 5,12%.

3. Zaťaženie daňou z príjmu vlastníka nehnuteľnosti je vo výške 0,97%. Daň z príjmu (DZ) v %: 19% (daň u fyzických osôb za rok 2025). Kapitalizačný úrokomer (k) je vo výške 0,0512.

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m² podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.) Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájomných zmlúv (aktívny výnos). Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov, alebo ak sa odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby (príp. ich časti) nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa dajú obvykle trvalo dosiahnuť, pri poctivom prenájme, keď prenajímateľ aj nájomca budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena za prenájom nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou (pasívny výnos). Budova nie je v súčasnosti využívaná, nie je prenajatá, preto sa vychádza z nájomných sadzieb, ktoré sa dajú dosiahnuť. Stavba bola po jej kompletnej rekonštrukcii, dostavbe a nadstavbe v prevádzke plne využívaná na rekreačné účely s kompletnými službami (ubytovacími, reštauračnými, relaxačnými a pod.) pre širokú verejnosť. Znalcovi neboli poskytnuté žiadne platné nájomné zmluvy ohľadom prenájmania priestorov resp. budovy. Znalec určuje výšku prenájmu, ktorá sa dá dosiahnuť pri riadnom obhospodarovaní majetku, za celý hotel ako celok v sume 15.000,00 EUR s DPH/mesiac, (DPH 23%), za rok je to $15.000,00 \times 12 = 180.000,00$ EUR s DPH/rok.

Výpočet pomerov (hrubého výnosu, podielu na pozemku, nákladov, straty, likvidačnej hodnoty) pripadajúceho na byty a na nebytové priestory z celku na základe pomerov výmer podlahových plôch bytov a nebytových priestorov:

Podlahová plocha bytov (A1-A8) vchod č. 1: 540,05 m²

Podlahová plocha bytov (B1-B8) vchod č. 2: 462,72 m²

SPOLU podlahová plocha bytov vchod č. 1 a č. 2: 1.002,77 m²

Podlahová plocha nebytového priestoru č. 1 (SKI servis) vchode č. 1: 2.185,11 m²

Podlahová plocha nebytového priestoru č. 10 (SKI servis) vchode č. 2: 1.381,92 m²

SPOLU podlahová plocha nebytových priestorov vchode č. 1 a č.2: **3.567,03 m²**

SPOLU podlahová plocha bytov a nebytových priestorov: 4.569,80 m²

Pomer pripadajúci na byty: $1.002,77 \text{ m}^2 / 4.569,80 \text{ m}^2 \times 100 = 21,94\%$ (22%)

Pomer pripadajúci na nebytové priestory: $3.567,03 \text{ m}^2 / 4.569,80 \text{ m}^2 \times 100 = 78,06\%$ (**78%**)

Nájomné a výnos je v budove stanovený za hotel ako celok, pričom na nebytové priestory z toho pripadá (78% z 180.000, EUR/rok), t. j. 140.400,0 EUR/rok. Takto stanovené ceny nájmu sú porovnateľné s cenami za prenájom nehnuteľností porovnateľného štandardu v meste alebo podobných lokalitách v okolí, s uvažovaním faktorov vplyvujúcich na cenu prenájmu vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v danom mieste a

čase. V cene nájmu nie sú zahrnuté prevádzkové náklady a poplatky spojené s využívaním nehnuteľností - t. j. na dodávku vody (vlastný zdroj z prameňa), odvod vody (vlastná ČOV), na spotrebu el. energie, vykurovanie, na odvoz odpadkov, deratizáciu, zimnú údržbu dvora, ktoré následne nie sú zahrnuté do nákladov odpočítaných od hrubého výnosu. Tieto sú v prípade prenajatia priestorov kryté prevodom na nájomníka. Náklady na dodávku vody a odvod vody pre hotel Plejsy nevznikajú, nakoľko zdrojom pitnej vody je vlastný prameň príslušnými stavbami a odvod vody je zabezpečený do vlastnej ČOV, ktoré budú predmetom prevodu spolu s hlavnou stavbou hotela Plejsy.

Budova hotela ako celok pozostáva z dvoch samostatne na liste vlastníctva evidovaných stavieb so samostatnými súpisnými číslami. Stavby sú navzájom konštrukčne aj dilatčne oddelené, sú však navzájom prevádzkovo prepojené na 1.NP prechodom a využívané ako jeden funkčný celok. V ubytovacej časti je budova celá podpivničená, má 4 nadzemné podlažia a mezonetové podkrovia prístupné z apartmánov. V budove sa nachádza 8 bytov (apartmány B1-B7 na 4.NP s mezonetom do podkrovia, apartmán B8 na 4.NP); a tiež 1 nebytový priestor (SKI servis - Wellnes na 1.PP, izby a chodba na 1.NP, 2.NP, 3.NP) a spoločné priestory dvoch schodísk na každom podlaží a chodba na 4.NP. V reštauračnej časti je budova čiastočne podpivničená, má 3 nadzemné podlažia. V budove sa nachádza 8 bytov (apartmány A1-A8 na 3.NP); a tiež jeden nebytový priestor č.1 (SKI servis - lyžiareň, požičovňa, sklady ... -1.PP, bowling so zázemím - 1.NP, reštaurácia a kuchyňa so zázemím - 2.NP) a spoločné priestory na každom podlaží. Výťahy sa v komplexe nachádzajú dva osobné a to obidva v budove súp. č. 205 v reštauračnej časti, s tým, že jeden výťah je využívaný aj pre ubytovacu časť. Budova ubytovacej časti s reštauračnou časťou je prevádzkovo prepojená len na 1.NP, na ostatných podlažiach nie je možný prechod medzi dvoma budovami. Pôdorys súboru stavieb hotela zastavanej plochy je v dvoch pravidelných obdĺžnikových tvaroch s predsadenou terasou a vstupným vonkajším schodiskom situovanými zo západnej strany na ulicu. Obidve budovy sú v dobrom stavebno-technickom stave, nevyžadujúce si obnovu, resp. rozsiahlu údržbu, nakoľko budova bola v roku 2003 kompletne rekonštruovaná, stavebne upravená a realizáciou nadstavby a prístavby.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
nájom nebytových priestorov č. 1 a č. 10	180000,00*0,78	140 400,00	m ²	1,00	140 400,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel vlastného pozemku na dosahovaní výnosu stanovený výpočtom všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok len pod hlavnými stavbami (1151 m² + 459 m² = 1610 m²), prináležiaca pomerom podlahovej plochy na nebytové priestory 78% vo veľkosti 0,78*1610 m² = 1256 m² (zaokrúhlene), na základe reálne dosiahnuteľného nájomného za pozemok v danom mieste a čase, obdobie predpokladanej návratnosti investície je zvolené na 15 rokov v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. Jedná sa o pozemok s vyšším predpokladom návratnosti s očakávaným vysokým nájomom, umiestnený v dobrej polohe v centre rekreačného a lyžiarskeho strediska Plejsy, s dobrými fyzickými charakteristikami s pripojením na technickú infraštruktúru, čo činí 1.588,84 EUR/rok (1,13% z HRV). Podiel pozemku na dosahovaní výnosu nebytových priestorov je stanovený odhadom vo výške 1% z hrubého výnosu čo činí 1.404,00 EUR/rok, ktorá zodpovedá približne odkapitalizovanej hodnote pozemku, ktorá je vo výške 837,28 EUR/rok (0,60% z HRV).

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	1% z 140 400,00	1 404,00

Hrubý výnos stavby: 140 400,00 - 1 404,00 = **138 996,00 €/rok**

Náklady

Náklady na využívanie nehnuteľností neboli znalcovi predložené, a určia sa podľa nevyhnutných nákladov, najmä na daň z nehnuteľností (podľa platného VZN), a poistenia nehnuteľností, prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu. Model nájomného je uvažovaný taký, pri ktorom nájomca platí všetky prevádzkové priame náklady súvisiace s nájomom, t.j. energie, upratovanie, odvoz smetí atď. Vlastník platí náklady priamo súvisiace s vlastníctvom t.j. daň z nehnuteľností, poisťné, bežnú údržbu a správu.

Prevádzkové náklady:

Daň z nehnuteľnosti je vypočítaná je podľa "Všeobecne záväzného nariadenia o miestnych daniach na území mesta Krompachy č. 4/2014 a jeho Doplnku č. 5 s účinnosťou od 1.1.2024 (ďalej len "nariadenie"), schválené na rokovaní Mestského zastupiteľstva v Krompachoch uznesením č. 13/D.1 dňa 13.12.2023 v zmysle § 4 ods. 3 písm. c), §6 a §11 ods. 4 písm. d), e) a g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade s ustanoveniami §4, §22, §30, §37, §44, §52 a súvisiacich ustanovení a § 98 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov, zverejnené 28.11.2023, nariadenie nadobudlo účinnosť 1. januára 2024. Správca dane určuje ročnú sadzbu dane zo stavieb za každý aj začatý m² zastavanej plochy stavby nasledovne: Podľa písm h) - pre stavby na ostatné podnikanie a zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a zárobkovou činnosťou, vo výške 1,95 EUR. Podľa ods. (2), Čl. 6, Prvá hlava, Druhá časť, Druhý diel: "Správca dane určuje pri viacpodlažných stavbách pre všetky druhy stavieb príplatok za podlažie 0,09 EUR za každé ďalšie podlažie okrem prvého nadzemného podlažia". Ročná sadzba dane zo stavieb sa určuje za každý aj začatý m² zastavanej plochy stavby nasledovne: Pri základe dane 1610 m² činí daň z predmetnej nehnuteľnosti zo stavby $1,95 \cdot 1610 + 3 \cdot 0,09 = 3.139,77$ EUR/rok, z toho 78% pomer Nebytových priestorov činí 2.449,02 EUR/rok.

Poistenie nehnuteľnosti. Pre výpočet poisťného nebola znalcovi predložená poisťná zmluva, preto znalec určuje výšku poisťného 0,05% z východiskovej hodnoty nebytových priestorov SKI č. 1 a SKI č. 10, ktorý predstavuje 2.522,56 Eur/rok.

Náklady na údržbu:

Náklady na bežnú údržbu nehnuteľnosti musia byť vynaložené na zachovanie využitia budovy počas plánovanej životnosti, náklady na riadne odstránenie škôd na stavbe vznikajúcich opotrebovaním, starnutím a poveternostnými vplyvmi, slúžia ku krytiu nákladov na opravy na bežnú údržbu. Údržba je objektivizovaná odhadom znalca podielom z východiskovej hodnoty. Náklady na údržbu sú určené vzhľadom na technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti, so zohľadnením nutnosti vykonania opráv a údržby ako 0,5% z východiskovej hodnoty nebytových priestorov SKI č.1 a SKI č. 10, zvýšenej o DPH, čo činí 31.027,50 EUR/rok. Náklady na bežnú údržbu neslúžia na stavebné práce spojené s modernizáciou alebo rekonštrukciou stavby, ale slúžia ku krytiu nákladov na opravy. Náklady na bežnú údržbu nevznikajú priebežne v rovnakej výške, ale sa skôr cyklicky menia a u novostavieb dosahujú prvé maximum po 15 až 20 rokoch. Predmetný objekt bol postavený v roku 2003, kompletnou rekonštrukciou, nadstavbou a prístavbou. Stavba má prvky dlhodobej životnosti v pôvodnom dobrom stave, obnova resp. vykonaná rozsiahlejšia údržba s výmenou niektorých PKŽ s doplnením nových zariadení predmetov a realizáciou povrchových úprav podláh, výmena interiérových dverí, okien, vybavenia reštauračnej kuchyne a pod., ktoré sa v budove aj v súčasnosti nachádzajú.

Správne náklady.

Správa nehnuteľnosti - potrebné ku správe nehnuteľnosti, stavebných zariadení a ich vybavení, vedenie dokumentácie (agendy), predstavuje odhadom 2% z hrubého výnosu nebytových priestorov, čo činí 2.779,92 EUR/rok pripadajúcej na nebytové priestory. Ostatné náklady, a to najmä náklady na: - energie (vodné - vlastný zdroj z prameňa, stočné - vlastná ČOV), zrážkové vody, dodávka elektriny, ústredné kúrenie, zemný plyn, strážnu službu, odvoz odpadov, upratovanie budovy, na čistenie chodníkov a iné špeciálne služby, poplatky za telefóny, poplatky za internet, si hradia nájomníci samostatne. Dodávku týchto služieb je nájomca povinný dohodnúť si na vlastné náklady s jednotlivými dodávateľmi.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľnosti s podielom nebytových priestorov 78%	$(1,95 \cdot 1610,0 + 3 \cdot 0,09) / 100 \cdot 78$	2 449,02
poistenie nebytových priestorov	$5045121,49 / 100 \cdot 0,05$	2 522,56
Náklady na údržbu		
údržba	$(5045121,49 \cdot 1,23) / 100 \cdot 0,5$	31 027,50
Správne náklady		
správa nehnuteľnosti	2,00 % z 138 996,00	2 779,92
Náklady spolu:		38 779,00

Odhad straty

Je odhadovaný na základe skúsenosti znalca v závislosti na možnom dosiahnuteľnom hrubom výnose v korelácii so situáciou na trhu s prenájmi porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase a na základe skúsenosti znalca o priemernej ročnej prenajatosti obdobných objektov a priestorov. Odhadujem stratu príjmu 10% z hrubého výnosu zníženého o podiel výnosu pozemku. Odhad straty objektívizuje riziko prenajatia objektu počas celého obdobia výnosovosti.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 138 996,00	13 899,60

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
138 996,00	38 779,00	13 899,60	86 317,40

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	10 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 2,65 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 1,50 \text{ \%/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 0,97 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 2,65 + 1,50 + 0,97 = 5,12 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 5,12 / 100 = 0,0512$
Likvidačná hodnota	

Odčerpateľný zdroj.

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

OZt - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [€/rok],

NL - odhadované náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti, najmä daň z prevodu nehnuteľnosti podľa daňového zákona, náklady na inzerciu, náklady na poplatky a pod. (1,0 % zo VŠH).

VŠH - všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia [€],

n - časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet,

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

HL - likvidačná hodnota stavieb [€].

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		1 963 662,19
Likvidačné náklady:		
náklady spojené s budúcim prevodom	1,00 % z 1 963 662,19 €	19 636,62
Likvidačná hodnota:		1 944 025,57

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 86\,317,40 * \frac{(1+0,0512)^{10} - 1}{(1+0,0512)^{10} * 0,0512} + \frac{1\,944\,025,57}{(1+0,0512)^{10}}$$

$$HV = 662\,652,94 + 1\,179\,908,83 = 1\,842\,561,77 \text{ €}$$

4.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná v zmysle zásad uvedených v prílohe č. 3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a hodnotou technickou, podľa ÚSI, nakoľko $R = 113,57\% > 100\%$ v pomere HV:TH = 11:1. Tento použitý pomer váh HV a TH plne rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase, so zohľadnením stavebno-technického stavu stavieb.

Technická hodnota stavieb (TH): 3 935 194,76 €

Výnosová hodnota (HV): 1 842 561,77 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{3\,935\,194,76 - 1\,842\,561,77}{1\,842\,561,77} \right| * 100 = 113,57\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 11

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V_{SH} = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V_{SH} = \frac{(11 * 1\,842\,561,77) + (1 * 3\,935\,194,76)}{11 + 1} = 2\,016\,947,85 \text{ €}$$

4.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	1 963 662,19
Kombinovaná metóda	2 016 947,85

Ako vhodná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb bola vybratá metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu, ako výslednú objektivizovanú hodnotu nehnuteľností, 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.

VŠH stavieb = 1 963 662,19 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 podiely pozemku k nebytovému priestoru č. 1 v stavbe č.s. 205 a č. 10 v stavbe č.s. 206 POPIS

SPOLOČNÝ POPIS

Predmetom ohodnotenia sú spoluvlastnícke podiely k pozemkom prináležiace nebytovým priestorom, na ktorých stoja stavby hotela Plejsy č.s. 205 na parc. č. 3458/6 evidovaný na LV č. 2765 (nebytový priestor č. 1 - SKI servis) a stavba č.s. 206 na parc. č. 3458/7 evidovaný na LV č. 2766 (nebytový priestor č. 10 - SKI servis), druh pozemkov zastavané plochy a nádvoria, umiestnené mimo zastavaného územia obce Krompachy, k. ú. Krompachy, okres Spišská Nová Ves. Na pozemku parc. č. 3458/6 o výmere 1151 m² je situovaná stavba hotela Plejsy súp. č. 205 - reštauračná časť - prístavba.

Na pozemku parc. č. 3458/7 o výmere 459 m² je situovaná stavba hotela Plejsy súp. č. 206 - ubytovacia časť - dostavba. Predmetné pozemky sa nachádzajú v rekreačnej oblasti v lyžiarskom stredisku v obci Krompachy. Obec má cca. 8950 obyvateľov.

Z hľadiska všeobecnej situácie ide o pozemky pod vplyvom atraktivity športovo-lyžiarskeho strediska Plejsy. Okolité zástavby tvorí stavba hotela Plejsy, stavba pre rekreačné účely s reštauráciou a ubytovaním a apartmánmi (byty a nebytové priestory), stavba vlekového stanice a lanových dráh, lyžiarske trate, rôzne vonkajšie úpravy (tenisový kurt, vonkajší bazén a iné), lesy, turistické chodníky a pod. Lokalita je prístupná spevnenou komunikáciou vo vlastníctve mesta Krompachy parc. č. 3458/14. Predmetné pozemky sú sprístupnené z verejnej komunikácie vo vlastníctve mesta a tiež z vlastných pozemkov.

Intenzita využitia pozemkov - nebytové budovy pre obchod, ubytovanie, so štandardným vybavením. Pozemky sú v odľahlej lokalite, v meste bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy, doprava autom do centra mesta cca. do 15 min. Spojenie mesta Krompachy s okolím je autobusovou a vlakovou dopravou. Podľa Územného plánu mesta Krompachy je funkčné využitie hodnotených pozemkov, ako územie koncentrovanej športovej vybavenosti a územie koncentrovanej rekreačnej vybavenosti.

Technická infraštruktúra v danej lokalite: rozvod elektrickej energie, rozvod zemného plynu. Vlastný vodojem s vlastným zdrojom vody z prameňa a čerpacia stanica s prípojkami vody od zdroja až k hotelu Plejsy, kanalizácia je zaústená do vlastnej ČOV, na ktoré sú predmetné pozemky napojené. Vlastný vodojem aj vlastná ČOV s príslušenstvom je predmetom tohto znaleckého posudku.

Povyšujúci faktor zohľadňuje lokalitu pozemkov so silným turistickým ruchom, ako aj zvýšený záujem o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
3458/6 k nebytovému priestoru č. 1	zastavaná plocha a nádvorie	1151,00	1/1	8019/10000	922,99
3458/7 k nebytovému priestoru č. 10	zastavaná plocha a nádvorie	459,00	1/1	7484/10000	343,52
Spolu výmera					1 266,51

Obec:

Krompachy

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu</i>	1,10
k _v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením <i>nebytové budovy pre obchod, ubytovanie, so štandardným vybavením</i>	1,10
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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky, odkiaľ sa možno dostať osobným autom do centra mesta do 15 minút, v meste bez možnosti využitia MHD</i>	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>rekreačno - športová poloha</i>	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>priamo napojené na verejný rozvod elektrickej energie a plynu</i>	1,20

k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S <i>pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, zvýšený záujem o kúpu</i>	2,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,10 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	2,6136
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,6136$	13,02 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 3458/6 k nebytovému priestoru č. 1	$1\,151,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8019/10000$	12 017,29
parc. č. 3458/7 k nebytovému priestoru č. 10	$459,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 7484/10000$	4 472,57
Spolu		16 489,86

5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Stavba bez s.č.

5.1 STAVBY**5.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****5.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj USI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť a lokalitu sídelného útvaru v rekreačnom a lyžiarskom stredisku Plejsy, katastrálne územie Krompachy, polohu v meste Krompachy, situovanie nehnuteľnosti v centre strediska Plejsy, typ nehnuteľnosti budova služieb (nebytová budova bez súp. čísla s účelom využitia predovšetkým služby SKI servisu a stavby príslušenstva), jej dokončenosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, údržbu a opotrebenie stavby, dopyt po nehnuteľnosti v danej lokalite, keďže obdobná stavba sa tu nenachádza, je vo výpočte uvažované pre dané stavby NEBYTOVÉ BUDOVY A STAVBY OBČIANSKEJ VÝSTAVBY - v meste Krompachy s hodnotou priemerného koeficientu polohovej diferenciácie vo výške 0,3 vzhľadom na obec Krompachy, ktorá je súčasťou okresu Spišská Nová Ves, čo odpovedá stavu na trhu s nehnuteľnosťami. Ostatné znaky sú zrejmé z nasledujúcej tabuľky. Stanovený koeficient polohovej diferenciácie objektívne vyjadruje pomer medzi dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase ohodnotenia a technickou hodnotou hodnotenej stavby.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	V.	0,030	30	0,90
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,600	10	6,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,900	6	5,40
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,300	7	2,10
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,300	10	3,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	8	4,80
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	0,900	9	8,10
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,165	4	0,66
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	II.	0,600	20	12,00

	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	77,72

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 77,72 / 180$	0,432
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 115\,843,84 \text{ €} * 0,432$	50 044,54 €

5.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA**5.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA****Stavba bez súp. čísla na pozemku parc. č. 3458/21:**

Predmetom ohodnotenia je stavba, ktorá je schopná dosahovať výnos formou prenájmu (v súčasnej dobe je zatvorená, ale v minulosti bola v prenájme), z tohto dôvodu je všeobecná hodnota nehnuteľností vyčíslená aj kombinovanou metódou na základe výnosovej hodnoty - STAVBA BEZ SÚPISNÉHO ČÍSLA NA POZEMKU PARC. č. 3458/21 (časť SKI servis 153 m³ zastavanej plochy).

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. Pre stanovenie výnosovej hodnoty bola zvolená výpočtová metóda kapitalizácie budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia s predpokladaným následným predajom.

Doba užitočnosti je vzhľadom na technický stav predpokladaná na 10 rokov (predpokladaná doba výnosovosti pre výpočet výnosovej hodnoty kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom)

Úroková miera (u) = 5,12% v sebe zahŕňa: 1. Základnú úrokovú sadzbu ECB (i) vo výške 2,65% 2. Mieru rizika (r) vo výške 1,50%, a 3. Zaťaženie daňou z príjmu (d) vo výške $d = (i+r) * (100/(100-DZ)) - (i+r) = (2,65+1,50) * (100/(100-19)) - (2,65+1,50) = 0,97\%$.

1. Sadzba pre hlavné refinančné operácie (obchody) sa považuje za základnú úrokovú sadzbu ECB podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR) a od 12.3.2025 je vo výške 2,65%.

2. Stanovená miera rizika vyjadruje riziko likvidity, zohľadňuje riziko možnosti prenájmania v danej lokalite, vplyv polohy nehnuteľnosti na možnú likviditu nehnuteľnosti v prípade nezabezpečeného predaja, riziko inflácie, ktoré znehodnocuje reálnu hodnotu budúcich výnosov. Miera rizika určená odborným odhadom znalca je vo výške 1,50%. Doporučená úroková miera ($i+r$), vychádza z pomeru odčerpateľných zdrojov k dosahovaným všeobecným cenám určitého druhu stavieb na trhu s nehnuteľnosťami. Pre druh stavby Budovy služieb (reštauračné, ubytovacie a pod.) z doporučeného intervalu od 4,00 - 5,50%, znalec na základe odborného úsudku určil doporučenú úrokovú mieru vo výške 5,12%.

3. Zaťaženie daňou z príjmu vlastníka nehnuteľnosti je vo výške 0,97%. Daň z príjmu (DZ) v %: 19% (daň fyzických osôb za rok 2025). Kapitalizačný úrokomer (k) je vo výške 0,0512.

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m² podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.) Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájomných zmlúv (aktívny výnos). Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov, alebo ak sa odlišujú od dosiahnutelných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby (prip. ich časti) nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa dajú trvalo dosiahnuť, pri poctivom prenájme, keď prenajímateľ aj nájomca budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena za prenájom nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou (pasívny výnos).

Budova samostatnej stavby, ktorá je prístavbou (vstavbou pod priestorom terasy), nie je v súčasnosti využívaná, v minulosti, od roku 2008, tu bola prevádzka SKI servisu (predaj - maloobchod, požičovňa a

servis športových potrieb a zariadení, určených pre zimné športy a na prevádzkovanie lyžiarskej školy, slúžiaca predovšetkým pre návštevníkov športovo-lyžiarskeho areálu Krompachy Plejsy. Znalcovi neboli poskytnuté žiadne platné nájomné zmluvy ohľadom prenájmania priestorov resp. budovy. Znalec určuje výšku prenájmu, ktorá sa dá dosiahnuť pri riadnom obhospodarovaní majetku, za celý priestor ako celok v sume 400,00 EUR s DPH/mesiac, (DPH 23%), za rok $400,00 \times 12 = 4.800,00$ EUR s DPH/rok. Takto stanovené ceny nájmu sú porovnateľné s cenami za prenájom nehnuteľností porovnateľného štandardu v meste, s uvažovaním faktorov vplyvujúcich na cenu prenájmu vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. V cene nájmu nie sú zahrnuté prevádzkové náklady a poplatky spojené s využívaním nehnuteľností - t. j. na dodávku vody (vlastný zdroj z prameňa), odvod vody (vlastná ČOV), na spotrebu el. energie, vykurovanie, na odvoz odpadkov, deratizáciu, zimnú údržbu dvora, ktoré následne nie sú zahrnuté do nákladov odpočítaných od hrubého výnosu. Tieto sú v prípade prenájmania priestorov kryté prevodom na nájomníka. Náklady na dodávku vody a odvod vody pre hotel Plejsy nevznikajú, nakoľko zdrojom pitnej vody je vlastný prameň príslušnými stavbami a odvod vody je zabezpečený do vlastnej ČOV, ktoré budú predmetom prevodu spolu s hlavnou stavbou hotela Plejsy. Stavba na pozemku parc. č. 3458/21 slúži v ostatnom období aj v minulosti na poskytovanie služieb SKI servisu. Predmetná stavba pozostáva z prízemnej časti, ktorá bola realizovaná dodatočne cca v roku 2008, v priestore pod už existujúcou terasou. Ide o prístavbu (vstavbu pod terasou), ktorej zadnú stenu tvorí pôvodná obvodová stena hlavnej stavby hotela súp. č. 205. Stavba pod terasou nie je evidovaná na liste vlastníctva. Stavba na pozemku parc. č. 3458/21 a hlavná stavba hotela súp. č. 205 sú konštrukčne aj prevádzkovo navzájom prepojené prechodom vnútornými dverami a využívané ako jeden funkčný celok. Predmetná stavba bez súpisného čísla je ohodnotená samostatne, nakoľko sa priestory v nej nespoluúčajú na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a pozemku parc. č. 3458/6, nakoľko je situovaná na vlastnom pozemku parc. č. 3458/21. Stavba terasy bez súpisného čísla sa takisto nachádza na pozemku parc. č. 3458/21. Budova je prízemná, má 1 nadzemné podlažie prístupné z dvoch podchodov so vstupom do hlavnej časti budovy hotela súp. č. 205 a odtiaľ je prístup dverami do predmetnej budovy bez súp. čísla. V budove sa nachádzajú samostatné miestnosti SKI servisu (predaj - maloobchod, požičovňa a servis športových potrieb a zariadení, určených pre zimné športy a na prevádzkovanie lyžiarskej školy) v časti je časť barového priestoru sprístupnený z hlavnej budovy, spolu o výmere zastavanej plochy 153 m². Pôdorys stavby zastavanej plochy je v tvare "L" situovaná je tesne pri severozápadnom rohu hlavnej budovy hotela Plejsy súp. č. 205. Stavba je v dobrom stavebno-technickom stave, nevyžadujúca si obnovu, len bežnú údržbu.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
nájom budovy bez súp. čísla na p.č. 3458/21	12	12,00	m ²	400,00	4 800,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu.

Podiel vlastného pozemku na dosahovaní výnosu stanovený výpočtom všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok len pod stavbou na parc. č. 3458/21 (153 m²), na základe reálne dosiahnuteľného nájomného za pozemok v danom mieste a čase, obdobie predpokladanej návratnosti investície je zvolené na 15 rokov v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. Jedná sa o pozemok s vyšším predpokladom návratnosti s očakávaným vysokým nájomom, umiestnený v dobrej polohe v centre rekreačného a lyžiarskeho strediska Plejsy, s dobrými fyzickými charakteristikami s pripojením na technickú infraštruktúru, čo činí 193,55 EUR/rok (4,03% z HRV). Podiel pozemku na dosahovaní výnosu stavby je stanovený odhadom vo výške 4% z hrubého výnosu čo činí 192,00 EUR/rok, ktorá zodpovedá približne odkapitalizovanej hodnote pozemku, ktorá je vo výške 101,99 EUR/rok (2,12% z HRV).

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	4% z 4 800,00	192,00

Hrubý výnos stavby: 4 800,00 - 192,00 = 4 608,00 €/rok

Náklady

Náklady.

Na využívanie nehnuteľnosti neboli predložené, preto sa určia odhadom, najmä daň z nehnuteľností, poistenie nehnuteľnosti, prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu. Model nájomného je uvažovaný taký, pri ktorom nájomca platí všetky prevádzkové priame náklady súvisiace s nájomom, t.j. energie, upratovanie, odvoz smeti atď. Vlastník platí náklady priamo súvisiace s vlastníctvom t.j. daň z nehnuteľnosti, poistné, bežnú údržbu a správu.

Prevádzkové náklady:

Daň z nehnuteľnosti je vypočítaná je podľa "Všeobecne záväzného nariadenia o miestnych daniach na území mesta Krompachy č. 4/2014 a jeho Doplnku č. 5 s účinnosťou od 1.1.2024 (ďalej len "nariadenie"), schválené na rokovaní Mestského zastupiteľstva v Krompachoch uznesením č. 13/D.1 dňa 13.12.2023 v zmysle § 4 ods. 3 písm. c), §6 a §11 ods. 4 písm. d), e) a g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade s ustanoveniami §4, §22, §30, §37, §44, §52 a súvisiacich ustanovení a § 98 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov, zverejnené 28.11.2023, nariadenie nadobudlo účinnosť 1. januára 2024. Správca dane určuje ročnú sadzbu dane zo stavieb za každý aj začatý m2 zastavanej plochy stavby nasledovne: Podľa písm h) - pre stavby na ostatné podnikanie a zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a zárobkovou činnosťou, vo výške 1,95 EUR. Podľa ods. (2), Čl. 6, Prvá hlava, Druhá časť, Druhý diel: "Správca dane určuje pri viacpodlažných stavbách pre všetky druhy stavieb príplatok za podlažie 0,09 EUR za každé ďalšie podlažie okrem prvého nadzemného podlažia". Ročná sadzba dane zo stavieb sa určuje za každý aj začatý m2 zastavanej plochy stavby nasledovne: Pri základe dane 153 m2 činí daň z predmetnej nehnuteľnosti zo stavby $1,95 \cdot 153 = 298,35$ EUR/rok.

Poistenie nehnuteľnosti. Pre výpočet poistného nebola znalcovi predložená poistná zmluva, preto znalec určuje výšku poistného 0,05% z východiskovej hodnoty stavby bez súp. č., ktorá predstavuje 71,41 Eur/rok.

Náklady na údržbu:

Náklady na bežnú údržbu nehnuteľnosti musia byť vynaložené na zachovanie využitia budovy počas plánovanej životnosti, náklady na riadne odstránenie škôd na stavbe vznikajúcich opotrebovaním, starnutím a poveternostnými vplyvmi, slúžia ku krytiu nákladov na opravy na bežnú údržbu. Údržba je objektivizovaná odhadom znalca podielom z východiskovej hodnoty. Náklady na údržbu sú určené vzhľadom na technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti, so zohľadnením nutnosti vykonania opráv a údržby ako 0,5% z východiskovej hodnoty stavby bez súp. č., zvýšenej o DPH, čo činí 878,36 EUR/rok. Náklady na bežnú údržbu neslúžia na stavebné práce spojené s modernizáciou alebo rekonštrukciou stavby, ale slúžia ku krytiu nákladov na opravy. Náklady na bežnú údržbu nevznikajú priebežne v rovnakej výške, ale sa skôr cyklicky menia a u novostavieb dosahujú prvé maximum po 15 až 20 rokoch. Predmetná stavba bola postavená v roku 2008. Stavba má prvky dlhodobej životnosti v dobrom pôvodnom stave.

Správne náklady.

Správa nehnuteľnosti - potrebné ku správe nehnuteľnosti, stavebných zariadení a ich vybavení, vedenie dokumentácie (agendy), predpísané alebo dobrovoľné kontroly ročných uzávierok, prenajímanie a pod.. Náklady spojené so servisom prenájmu sú odhadované na základe skúsenosti znalca, typu nehnuteľnosti, rozsiahlosti, veľkosti spravovaného objektu, odhadom bežnej sadzby 5% z hrubého výnosu stavby, čo činí 230,40 EUR/rok pripadajúcej na nebytové priestory. Ostatné náklady, a to najmä náklady na: - energie (vodné - vlastný zdroj z prameňa, stočné - vlastná ČOV), zrážkové vody, dodávka elektriny, ústredné kúrenie, zemný plyn, strážnu službu, odvoz odpadov, upratovanie budovy, na čistenie chodníkov a iné špeciálne služby, poplatky za telefóny, poplatky za internet, si hradia nájomníci samostatne. Dodávku týchto služieb je nájomca povinný dohodnúť si na vlastné náklady s jednotlivými dodávateľmi.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľnosti stavba bez súp. č.	$1,95 \cdot 153,0$	298,35
poistenie nehnuteľnosti stavba bez súp. č.	$0,05 \% \text{ z } 142\,823,13$	71,41
Náklady na údržbu		
údržba	$0,50 \% \text{ z } (142\,823,13 \cdot 1,23)$	878,36
Správne náklady		
správa nehnuteľnosti	$5,00 \% \text{ z } 4\,608,00$	230,40
Náklady spolu:		1 478,52

Odhad straty

Je odhadovaný na základe skúsenosti znalca v závislosti na možnom dosiahnuteľnom hrubom výnose v korelácii so situáciou na trhu s prenájmi porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase a na základe skúsenosti znalca o priemernej ročnej prenajatosti obdobných objektov a priestorov. Odhadujem stratu príjmu 10% z hrubého výnosu zníženého o podiel výnosu pozemku. Odhad straty objektivizuje riziko prenajatia objektu počas celého obdobia výnosovosti.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 4 608,00	460,80

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
4 608,00	1 478,52	460,80	2 668,68

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	10 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 2,65 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 1,50 \text{ \%/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 0,97 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 2,65 + 1,50 + 0,97 = 5,12 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 5,12 / 100 = 0,0512$
Likvidačná hodnota	

Odčerpateľný zdroj.

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

OZt - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [€/rok],

NL - odhadované náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti, najmä daň z prevodu nehnuteľnosti podľa daňového zákona, náklady na inzerciu, náklady na poplatky a pod. (1,0 % zo VŠH).

VŠH - všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia [€],

n - časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet,

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

HL - likvidačná hodnota stavieb [€].

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		50 044,54
Likvidačné náklady:		
náklady spojené s budúcim prevodom	1,00 % z 50 044,54 €	500,45
Likvidačná hodnota:		49 544,09

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 2\,668,68 * \frac{(1+0,0512)^{10} - 1}{(1+0,0512)^{10} * 0,0512} + \frac{49\,544,09}{(1+0,0512)^{10}}$$

$$HV = 20\,487,28 + 30\,070,34 = 50\,557,62 \text{ €}$$

5.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná v zmysle zásad uvedených v prílohe č. 3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a hodnotou technickou, podľa ÚSI, nakoľko $R = 129,13\% > 100\%$, v pomere HV:TH = 11:1. Tento použitý pomer váh HV a TH plne rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase, so zohľadnením stavebno-technického stavu stavieb.

Technická hodnota stavieb (TH): 115 843,84 €

Výnosová hodnota (HV): 50 557,62 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{115\,843,84 - 50\,557,62}{50\,557,62} \right| * 100 = 129,13\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 11

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\dot{S}H_s = \frac{(11 * 50\,557,62) + (1 * 115\,843,84)}{11 + 1} = 55\,998,14 \text{ €}$$

5.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	50 044,54
Kombinovaná metóda	55 998,14

Ako vhodná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb bola vybratá metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu, ako výslednú objektivizovanú hodnotu nehnuteľností, 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.

VŠH stavieb = 50 044,54 €

5.2 POZEMKY

5.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.2.1.1 KN-C na LV č. 2550

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok KN - C č. 3458/21 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 153 m², evidovaná na LV č. 2550, k.ú. Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, na ktorom je postavená stavba bez súpisného čísla, stavba pod terasou.

Pozemok sa nachádza v rekreačnej oblasti v lyžiarskom stredisku Krompachy, mimo zastavaného územia obce. Obec má cca. 8950 obyvateľov.

Z hľadiska všeobecnej situácie ide o pozemok pod vplyvom atraktivity športovo-lyžiarskeho strediska Plejsy. Okolitú zástavbu tvorí stavba hotela Plejsy, stavba pre rekreačné účely s reštauráciou a ubytovaním a

apartmánmi (byty a nebytové priestory), stavba vlekového stanice a lanových dráh, lyžiarske trate, rôzne vonkajšie úpravy (tenisový kurt, vonkajší bazén a iné), lesy, turistické chodníky a pod. Lokalita je prístupná spevnenou komunikáciou vo vlastníctve mesta Krompachy parc. č. 3458/14. Predmetný pozemok je sprístupnený z verejnej komunikácie vo vlastníctve mesta a tiež z vlastných pozemkov.

Intenzita využitia pozemku - nebytová budova pre obchod, ubytovanie, so štandardným vybavením.

Pozemok je v odľahlej lokalite, v meste bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy, doprava autom do centra mesta cca. do 15 min. Spojenie mesta Krompachy s okolím je autobusovou a vlakovou dopravou.

Podľa Územného plánu mesta Krompachy je funkčné využitie hodnotených pozemkov, ako územie koncentrovanej športovej vybavenosti a územie koncentrovanej rekreačnej vybavenosti.

Technická infraštruktúra v danej lokalite: rozvod elektrickej energie, rozvod zemného plynu. Vlastný vodojem s vlastným zdrojom vody z prameňa a čerpacia stanica s prípojkami vody od zdroja až k hotelu Plejsy, kanalizácia je zaústená do vlastnej ČOV, na ktoré sú predmetné pozemky napojené. Vlastný vodojem aj vlastná ČOV s príslušenstvom je predmetom tohto znaleckého posudku.

Povyšujúci faktor zohľadňuje lokalitu pozemkov so silným turistickým ruchom, ako aj zvýšený záujem o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3458/21	zastavaná plocha a nádvorie	153,00	1/1	153,00

Obec:

Krompachy

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu</i>	1,10
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia <i>nebytové budovy pre obchod, ubytovanie, so štandardným vybavením</i>	1,10
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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemok, odkiaľ sa možno dostať osobným autom do centra mesta do 15 minút, v meste bez možnosti využitia MHD</i>	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>rekreačno - športová poloha</i>	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>priamo napojený na verejný rozvod elektrickej energie a plynu</i>	1,20
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k _S <i>pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, zvýšený záujem o kúpu</i>	2,00
k _R koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,10 * 1,10 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	2,6136
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,6136$	13,02 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3458/21	$153,00 \text{ m}^2 * 13,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 992,06
Spolu		1 992,06

6. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Stavby príslušenstva

6.1 STAVBY**6.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****6.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj USI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť a lokalitu sídelného útvaru v rekreačnom a lyžiarskom stredisku Plejsy, katastrálne územie Krompachy, polohu v meste Krompachy, situovanie nehnuteľností v centre strediska, ktoré je prezentované pod menom RELAX Center Plejsy, typ nehnuteľnosti - vedľajšie stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavnej stavby, samostatne neprenajateľné (plot okolo tenisového ihriska, vonkajšie vstupné schody do hotela, vonkajšie vstupné schody do suterénu, rampa do hotela, čerpacia stanica, vodojem, prípojka vody od zdroja k prečerpávacej stanici, prípojka vody od prečerpávacej stanice k vodojemu, prípojka vody od vodojemu k hotelu, vodomerná šachta, čistička odpadových vôd (ČOV), kanalizačná prípojka od hotela k ČOV, kanalizačné šachty, prípojka zemného plynu, elektrická prípojka vzdušná, antuková plocha tenisového ihriska, trávnatá plocha tenisového ihriska, spevnená plocha chodníka pri tenisovom ihrisku), ich dokončenosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, údržbu a opotrebenie stavieb, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, keďže obdobné stavby sa tu nenachádzajú, je vo výpočte uvažované pre dané stavby - NEBYTOVÉ BUDOVY A STAVBY OBČIANSKEJ VÝSTAVBY v meste Krompachy s hodnotou priemerného koeficientu polohovej diferenciacie vo výške 0,3 vzhľadom na obec Krompachy, ktorá je súčasťou okresu Spišská Nová Ves, čo odpovedá stavu na trhu s nehnuteľnosťami. Ostatné znaky sú zrejmé z nasledujúcej tabuľky. Stanovený koeficient polohovej diferenciacie objektívne vyjadruje pomer medzi dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase ohodnotenia a technickou hodnotou hodnotenej stavby.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDl}	Váha v _I	Výsledok k _{PDl} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	V.	0,030	30	0,90
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	0,900	10	9,00
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,900	6	5,40
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	III.	0,300	6	1,80
	severný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,165	7	1,16
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,300	7	2,10
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,300	10	3,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	8	4,80
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	0,900	9	8,10
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,600	20	12,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	76,58

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 76,58 / 180$	0,425
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 573\,883,55 \text{ €} * 0,425$	243 900,51 €

7. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Pozemky všetky ostatné okrem pozemkov pod stavbou č.s. 205 (p.č.3458/6), č.s. 206 (p.č.3458/7) a pod stavbou bez súp. č. (3458/21)

7.1 POZEMKY

7.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

7.1.1.1 LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO

SPOLOČNÝ POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v k.ú, Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, evidované na LV č. 2550 (okrem parcely č. 3458/21, ktorá je hodnotená so stavbou bez súp. čísla), LV č. 2745, LV č. 1367 (okrem časti parciel lesných pozemkov), LV č. 1727 (okrem parcely č. 998/2 v ZUO, ktorá je hodnotená samostatne, a okrem celých parciel lesných pozemkov). Predmetné pozemky sa nachádzajú v rekreačnej oblasti v lyžiarskom stredisku Krompachy Plejsy, mimo zastavaného územia obce, podľa platnej územno-plánovacej dokumentácie mesta Krompachy. Obec má cca. 8950 obyvateľov.

Jedná sa o pozemky, ktoré pokrývajú celý športovo - rekreačný areál lyžiarskeho strediska Plejsy. Pozemky sú rôznych tvarov a veľkosti, sú umiestnené na rovinatom, ale aj strmom svahu. Pozemky sú zastavané pozemnými a podzemnými nebytovými stavbami (stavba vlekového stanice, parkoviska, tenisový kurt, vodojem, ČOV, spevnené i nespevnené areálové komunikácie) alebo inžinierskymi stavbami lanovej dráhy, lyžiarskych tratí. Ďalšie pozemky sú pokryté trávny porastom, krovím a stromami, skalami, ktoré neposkytujú úžitok, ale tvoria obslužné a prístupové plochy, a preto sú nevyhnutné a slúžia daným športovým a rekreačným účelom. Pozemky, na ktorých je les, nie sú predmetom tohto znaleckého posudku. Pozemky, parcely registra "E", ktoré sú evidované na mape určeného operátu, boli identifikované na katastrálnej mape, na parcely registra "C", podľa záväzného druhu pozemku, ktoré sú uvedené nižšie. Intenzita využitia pozemkov - jedná sa o pozemky inžinierskych stavieb. Pozemky sú v odľahlej lokalite, v meste bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy, doprava autom do centra mesta cca. do 15 min. Spojenie mesta Krompachy s okolím je autobusovou a vlakovou dopravou.

Podľa Územného plánu mesta Krompachy je funkčné využitie hodnotených pozemkov, ako územie koncentrovanej športovej vybavenosti a územie koncentrovanej rekreačnej vybavenosti.

Technická infraštruktúra rozptýlených pozemkov nie je žiadna, alebo s možnosťou napojenia na elektrickú energiu.

Povyšujúci faktor zohľadňuje lokalitu pozemkov so silným turistickým ruchom, ako aj zvýšený záujem o kúpu. Redukujúcim faktorom je svahovitosť terénu, obmedzujúce regulatívy výstavby, ako aj veľkosť a tvar jednotlivých pozemkov.

IDENTIFIKÁCIA PARciel KN-E:

LV č. 2550:

- parcela KN-E č. **1444** - trvalý trávny porast
- KN-C č. 3458/2 – ZPaN na ktorom je ostatná inž. Stavba, pozemok nezaraďený do pôdneho fondu (PF)
- KN-C č. 3458/1 – TTP Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, nezaraďený do PF

- parcela KN-E č. **1664** - orná pôda

- KN-C č. 3169/58 - TTP Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, nezaradený do PF
- KN-C č. 3169/1 – Ostatná plocha, Pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamenín a iné plochy , ktoré neposkytujú trvalý úžitok, nezaradený do PF
- KN-C č. 3462/1 - Ostatná plocha, Pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamenín a iné plochy , ktoré neposkytujú trvalý úžitok, nezaradený do PF

- parcela KN-E č. **1666** - orná pôda
- KN-C č. 3169/58 - TTP Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, nezaradený do PF
- KN-C č. 3169/1 - Ostatná plocha, Pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamenín a iné plochy , ktoré neposkytujú trvalý úžitok, nezaradený do PF

- parcela KN-E č. **1667** - orná pôda
- KN-C č. 3169/58 - TTP Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, nezaradený do PF
- KN-C č. 3169/1 - Ostatná plocha, Pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamenín a iné plochy , ktoré neposkytujú trvalý úžitok, nezaradený do PF

LV č. 2745:

- parcela KN-E č. **1665** – orná pôda
- KN-C č. 3169/58 - TTP Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, nezaradený do PF
- KN-C č. 3169/1 - Ostatná plocha, Pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamenín a iné plochy , ktoré neposkytujú trvalý úžitok, nezaradený do PF

LV č. 1367:

- parcela KN-E č. **1447** orná pôda
- KN-C č. 3458/1 - TTP Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, nezaradený do PF
- parcela KN-E č. **1656** orná pôda
- KN-C č. 3169/59 – TTP, Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, pozemok nezaradený do PF
- parcela KN-E č. **1657** orná pôda
- KN-C č. 3169/41 – ostatná plocha, podľa druhu pozemku, nezaradený do PF
- KN-C č. 3169/59 – TTP, Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, nezaradený do PF
- parcela KN-E č. **1661** orná pôda
- KN-C č. 3169/58 - TTP, Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, nezaradený do PF
- KN-C č. 3169/59 - TTP, Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, nezaradený do PF
- KN-C č. 3169/1 - Ostatná plocha, Pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamenín a iné plochy , ktoré neposkytujú trvalý úžitok, nezaradený do PF
- parcela KN-E č. **1662** orná pôda
- KN-C č. 3169/58 - TTP, Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, nezaradený do PF
- KN-C č. 3169/2 - Ostatná plocha, Pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamenín a iné plochy , ktoré neposkytujú trvalý úžitok, nezaradený do PF
- KN-C č. 3169/1 - Ostatná plocha, Pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamenín a iné plochy , ktoré neposkytujú trvalý úžitok, nezaradený do PF
- KN-C č. 3169/59 - TTP, Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, nezaradený do PF

- parcela KN-E č. **1679/1** orná pôda
- KN-C č. 3170/1 - TTP, Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, nezaradený do PF
- KN-C č. **3526/10 - Lesný pozemok, nezaradený do PF (150m²)**
- parcela KN-E č. **1681** orná pôda
- KN-C č. 3170/1 - TTP, Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, nezaradený do PF , **čiasťočne Lesný pozemok, nezaradený do PF (1561m²)**
- parcela KN-E č. **1685** orná pôda:
- KN-C č. 3170/1 - TTP, Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, nezaradený do PF
- KN-C č. **3171 - Lesný pozemok, nezaradený do PF (623 m²)**

LV č. 1727:

- Parcela KN-C č. 3526/8 lesný - zastavaný stavbou
- Parcela KN-C č. 3526/9 lesný - zastavaný stavbou
- parcela KN-E č. **1438** orná pôda:
- KN-C č. 3462/1 - Ostatná plocha, Pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy , ktoré neposkytujú trvalý úžitok, nezaradený do PF
- KN-C č. 3458/2 - ZPaN na ktorom je ostatná inž. Stavba, pozemok nezaradený do pôdneho fondu (PF)
- parcela KN-E č. **1669** orná pôda:
- KN-C č. 3169/29 - TTP, Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, nezaradený do PF
- KN-C č. 3169/54 - TTP, Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, nezaradený do PF
- parcela KN-E č. **1898** trvalý trávny porast :
- KN-C č. 3212/14 -Ostatná plocha, Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu, nezaradený do PF
- KN-C č. 3215/1 -Ostatná plocha, Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok, nezaradený do PF
- parcela KN-E č. **1902** trvalý trávny porast:
- KN-C č. 3215/1 -Ostatná plocha, Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok, nezaradený do PF

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
3169/32	ostatná plocha	800,00	1/1	800,00
3169/33	zastavaná plocha a nádvorie	104,00	1/1	104,00
3204/6	zastavaná plocha a nádvorie	176,00	1/1	176,00
3458/8	ostatná plocha	57,00	1/1	57,00
3458/9	trvalý tráv. porast	375,00	1/1	375,00
3458/16	trvalý tráv. porast	270,00	1/1	270,00
3458/17	zastavaná plocha a nádvorie	31,00	1/1	31,00
3458/18	zastavaná plocha a nádvorie	61,00	1/1	61,00
3458/19	zastavaná plocha a nádvorie	47,00	1/1	47,00
3458/20	zastavaná plocha a nádvorie	23,00	1/1	23,00
3458/22	ostatná plocha	625,00	1/1	625,00
3463/7	ostatná plocha	430,00	1/1	430,00
1444 "E"	trvalý tráv. porast	2779,00	1/1	2779,00
1664 "E"	orná pôda	961,00	1/1	961,00

1665 "E"	orná pôda	956,00	1/1	956,00
1667 "E"	orná pôda	252,00	1/1	252,00
1665 "E"	orná pôda	713,00	7/12	415,92
3169/4	zastavaná plocha a nádvorie	6,00	1/1	6,00
3169/30	trvalý tráv. porast	119,00	1/1	119,00
3169/41	ostatná plocha	62,00	1/1	62,00
3169/44	trvalý tráv. porast	31,00	1/1	31,00
3169/55	trvalý tráv. porast	310,00	1/1	310,00
3170/4	trvalý tráv. porast	2,00	1/1	2,00
3170/5	trvalý tráv. porast	2,00	1/1	2,00
1447 "E"	orná pôda	4064,00	1/1	4064,00
1656 "E"	orná pôda	2469,00	1/1	2469,00
1657 "E"	orná pôda	2872,00	1/1	2872,00
1661 "E"	orná pôda	3931,00	1/1	3931,00
1662 "E"	orná pôda	5157,00	1/1	5157,00
1679/1 "E" bez lesa	orná pôda	3151,00	1/1	3151,00
1681 "E" bez lesa	orná pôda	2456,00	1/1	2456,00
1685 "E" bez lesa	orná pôda	3776,00	1/1	3776,00
3167/6	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00
3167/7	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00
3169/16	zastavaná plocha a nádvorie	1102,00	1/1	1102,00
3169/42	zastavaná plocha a nádvorie	447,00	1/1	447,00
3204/11	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00
3204/12	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00
3210/10	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00
3210/11	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00
3210/12	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00
3210/13	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00
3210/14	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00
3215/2	ostatná plocha	17643,00	1/1	17643,00
3215/12	ostatná plocha	459,00	1/1	459,00
3215/13	ostatná plocha	2,00	1/1	2,00
3220/7	zastavaná plocha a nádvorie	53,00	1/1	53,00
3220/8	zastavaná plocha a nádvorie	224,00	1/1	224,00
3458/15	trvalý tráv. porast	408,00	1/1	408,00
3526/8 zastavaný stavbou	lesný pozemok	15,00	1/1	15,00
3526/9 zastavaný stavbou čerpacej stanice	lesný pozemok	163,00	1/1	163,00
3526/11	zastavaná plocha a nádvorie	79,00	1/1	79,00
1438 "E"	orná pôda	20,00	1/1	20,00
1669 "E"	orná pôda	1766,00	1/1	1766,00
1898 "E"	trvalý tráv. porast	16956,00	1/1	16956,00
1902 "E"	trvalý tráv. porast	6941,00	1/1	6941,00
Spolu výmera				83 066,92

Obec:

Krompachy

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu</i>	1,10
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>inžinierske stavby</i>	0,70
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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky v obciach, odkiaľ sa možno dostať motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min., v mestách bez MHD</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>rekreačno - športová poloha</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>bez technickej infraštruktúry, alebo s možnosťou napojenia na jeden druh verejnej siete</i>	0,80
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S <i>pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, zvýšený záujem o kúpu</i>	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, <i>svahovitosť, regulatívy, výmera a tvar</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 0,70 * 0,90 * 1,00 * 0,80 * 2,00 * 0,50$	0,5544
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 0,5544$	2,76 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 3169/32	$800,00 \text{ m}^2 * 2,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 208,00
parcelsa č. 3169/33	$104,00 \text{ m}^2 * 2,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	287,04
parcelsa č. 3204/6	$176,00 \text{ m}^2 * 2,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	485,76
parcelsa č. 3458/8	$57,00 \text{ m}^2 * 2,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	157,32
parcelsa č. 3458/9	$375,00 \text{ m}^2 * 2,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 035,00
parcelsa č. 3458/16	$270,00 \text{ m}^2 * 2,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	745,20
parcelsa č. 3458/17	$31,00 \text{ m}^2 * 2,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	85,56
parcelsa č. 3458/18	$61,00 \text{ m}^2 * 2,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	168,36
parcelsa č. 3458/19	$47,00 \text{ m}^2 * 2,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	129,72
parcelsa č. 3458/20	$23,00 \text{ m}^2 * 2,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	63,48
parcelsa č. 3458/22	$625,00 \text{ m}^2 * 2,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 725,00
parcelsa č. 3463/7	$430,00 \text{ m}^2 * 2,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 186,80

parcela č. 1444 "E"	2 779,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	7 670,04
parcela č. 1664 "E"	961,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	2 652,36
parcela č. 1665 "E"	956,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	2 638,56
parcela č. 1667 "E"	252,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	695,52
parcela č. 1665 "E"	713,00 m ² * 2,76 €/m ² * 7/12	1 147,93
parcela č. 3169/4	6,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	16,56
parcela č. 3169/30	119,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	328,44
parcela č. 3169/41	62,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	171,12
parcela č. 3169/44	31,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	85,56
parcela č. 3169/55	310,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	855,60
parcela č. 3170/4	2,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	5,52
parcela č. 3170/5	2,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	5,52
parcela č. 1447 "E"	4 064,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	11 216,64
parcela č. 1656 "E"	2 469,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	6 814,44
parcela č. 1657 "E"	2 872,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	7 926,72
parcela č. 1661 "E"	3 931,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	10 849,56
parcela č. 1662 "E"	5 157,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	14 233,32
parcela č. 1679/1 "E" bez lesa	3 151,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	8 696,76
parcela č. 1681 "E" bez lesa	2 456,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	6 778,56
parcela č. 1685 "E" bez lesa	3 776,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	10 421,76
parcela č. 3167/6	2,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	5,52
parcela č. 3167/7	2,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	5,52
parcela č. 3169/16	1 102,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	3 041,52
parcela č. 3169/42	447,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	1 233,72
parcela č. 3204/11	2,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	5,52
parcela č. 3204/12	2,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	5,52
parcela č. 3210/10	2,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	5,52
parcela č. 3210/11	2,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	5,52
parcela č. 3210/12	2,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	5,52
parcela č. 3210/13	2,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	5,52
parcela č. 3210/14	2,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	5,52
parcela č. 3215/2	17 643,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	48 694,68
parcela č. 3215/12	459,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	1 266,84
parcela č. 3215/13	2,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	5,52
parcela č. 3220/7	53,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	146,28
parcela č. 3220/8	224,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	618,24
parcela č. 3458/15	408,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	1 126,08
parcela č. 3526/8 zastavaný stavbou	15,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	41,40
parcela č. 3526/9 zastavaný stavbou čerpací stanice	163,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	449,88
parcela č. 3526/11	79,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	218,04
parcela č. 1438 "E"	20,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	55,20
parcela č. 1669 "E"	1 766,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	4 874,16
parcela č. 1898 "E"	16 956,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	46 798,56
parcela č. 1902 "E"	6 941,00 m ² * 2,76 €/m ² * 1/1	19 157,16
Spolu		229 264,69

7.1.1.2 LV č. 1727 v ZUO**POPIS**

Predmetom ohodnotenia je pozemok KN-C č. 998/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m², v k.ú., Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, evidované na LV č. 1727, v zastavanom území mesta, v centrálnej časti. Mesto má cca. 8950 obyvateľov.

Jedná sa o pozemok, na ktorom je inžinierska stavba prečerpávacej stanice.

Pozemok je v lokalite, v meste bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy. Spojenie mesta Krompachy s okolím je autobusovou a vlakovou dopravou.

Podľa Územného plánu mesta Krompachy je funkčné využitie hodnoteného pozemku na plochách verejnej a ochrannnej zelene.

Technická infraštruktúra pozemku je s možnosťou napojenia na elektrickú energiu, vodovod, kanalizáciu a plyn.

Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu. Redukujúcim faktorom je druh možnej zástavby, stavba pod povrchom pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
998/2 v ZUO v meste	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00

Obec:

Krompachy

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>centrá miest do 10 000 obyvateľov</i>	1,10
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>inžinierske stavby</i>	0,90
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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky v mestách bez MHD</i>	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>plochy verejnej a ochrannnej zelene</i>	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia na všetky verejné siete</i>	1,30
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zvýšený záujem o kúpu</i>	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>druh zástavby, stavba pod povrchom pozemku</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 2,00 * 0,80$	1,8533
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 1,8533$	9,23 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 998/2 v ZUO v meste	$36,00 \text{ m}^2 * 9,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	332,28
Spolu		332,28

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky zo dňa 25.11.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v k.ú. Krompachy, obec Krompachy, evidované Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, SKI areál PLEJSY ul. Cintorínska č.1173/3, zapísané na:

- LV č. 2765,
- LV č. 2766,
- LV č. 2550,
- LV č. 2745,
- LV č. 1367,
- LV č. 1727, vrátane príslušenstva, špecifikované v I. kapitole: ÚVOD, bod 1. Úloha znalca, znaleckého posudku.

ODPOVEĎ:

Okrem parciel - lesných pozemkov, ktoré sú vyňaté z ohodnotenia, vymenované v kapitole II. Posudok, bod g)., všeobecná hodnota nehnuteľnosti je uvedená v rekapitulácii:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byty č. 1 - 8 (Apartmány A1 - A8) budovy č.s. 205 a byty č. 1 - 8 (Apartmány B1 - B8 s podkrovím) budovy č.s. 206			
Apartmán A1 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 1	46 889,01	1/1	46 889,01
Apartmán A2 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 2	33 855,15	1/1	33 855,15
Apartmán A3 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 3	35 845,96	1/1	35 845,96
Apartmán A4 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 4	36 367,77	1/1	36 367,77
Apartmán A5 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 5	49 276,85	1/1	49 276,85
Apartmán A6 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 6	24 831,27	1/1	24 831,27
Apartmán A7 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 7	48 165,18	1/1	48 165,18
Apartmán A8 na 3. NP, budova č.s. 205 - byt č. 8	30 525,94	1/1	30 525,94
Apartmán B1 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 1	39 552,10	1/1	39 552,10
Apartmán B2 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 2	30 292,63	1/1	30 292,63
Apartmán B3 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 3	30 292,63	1/1	30 292,63
Apartmán B4 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 4	40 126,17	1/1	40 126,17
Apartmán B5 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 5	28 634,21	1/1	28 634,21
Apartmán B6 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 6	28 634,21	1/1	28 634,21
Apartmán B7 s podkrovím na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 7	28 634,21	1/1	28 634,21
Apartmán B8 na 4. NP, budova č.s. 206 - byt č. 8	20 163,08	1/1	20 163,08
Spolu stavby			552 086,36
Pozemky			

podíely pozemku k Apartmánom č. A1 -A8 a k Apartmánu č. B1 - B8 s podkrovím - parc. č. 3458/6 k Apartmánu A1 (34,88 m ²)	14 986,02	1/1 z 303/10000	454,08
podíely pozemku k Apartmánom č. A1 -A8 a k Apartmánu č. B1 - B8 s podkrovím - parc. č. 3458/6 k Apartmánu A2 (25,21 m ²)	14 986,02	1/1 z 219/10000	328,19
podíely pozemku k Apartmánom č. A1 -A8 a k Apartmánu č. B1 - B8 s podkrovím - parc. č. 3458/6 k Apartmánu A3 (26,7 m ²)	14 986,02	1/1 z 232/10000	347,68
podíely pozemku k Apartmánom č. A1 -A8 a k Apartmánu č. B1 - B8 s podkrovím - parc. č. 3458/6 k Apartmánu A4 (27,05 m ²)	14 986,02	1/1 z 235/10000	352,17
podíely pozemku k Apartmánom č. A1 -A8 a k Apartmánu č. B1 - B8 s podkrovím - parc. č. 3458/6 k Apartmánu A5 (36,72 m ²)	14 986,02	1/1 z 319/10000	478,05
podíely pozemku k Apartmánom č. A1 -A8 a k Apartmánu č. B1 - B8 s podkrovím - parc. č. 3458/6 k Apartmánu A6 (18,53 m ²)	14 986,02	1/1 z 161/10000	241,27
podíely pozemku k Apartmánom č. A1 -A8 a k Apartmánu č. B1 - B8 s podkrovím - parc. č. 3458/6 k Apartmánu A7 (35,8 m ²)	14 986,02	1/1 z 311/10000	466,07
podíely pozemku k Apartmánom č. A1 -A8 a k Apartmánu č. B1 - B8 s podkrovím - parc. č. 3458/6 k Apartmánu A8 (23,14 m ²)	14 986,02	1/1 z 201/10000	301,22
podíely pozemku k Apartmánom č. A1 -A8 a k Apartmánu č. B1 - B8 s podkrovím - parc. č. 3458/7 k Apartmánu B1 s podkrovím (18,54 m ²)	5 976,18	1/1 z 404/10000	241,44
podíely pozemku k Apartmánom č. A1 -A8 a k Apartmánu č. B1 - B8 s podkrovím - parc. č. 3458/7 k Apartmánu B2 s podkrovím (14,23 m ²)	5 976,18	1/1 z 310/10000	185,26
podíely pozemku k Apartmánom č. A1 -A8 a k Apartmánu č. B1 - B8 s podkrovím - parc. č. 3458/7 k Apartmánu B3 s podkrovím (14,23 m ²)	5 976,18	1/1 z 310/10000	185,26
podíely pozemku k Apartmánom č. A1 -A8 a k Apartmánu č. B1 - B8 s podkrovím - parc. č. 3458/7 k Apartmánu B4 s podkrovím (18,86 m ²)	5 976,18	1/1 z 411/10000	245,62
podíely pozemku k Apartmánom č. A1 -A8 a k Apartmánu č. B1 - B8 s podkrovím - parc. č. 3458/7 k Apartmánu B5 s podkrovím (13,45 m ²)	5 976,18	1/1 z 293/10000	175,10
podíely pozemku k Apartmánom č. A1 -A8 a k Apartmánu č. B1 - B8 s podkrovím - parc. č. 3458/7 k Apartmánu B6 s podkrovím (13,45 m ²)	5 976,18	1/1 z 293/10000	175,10
podíely pozemku k Apartmánom č. A1 -A8 a k Apartmánu č. B1 - B8 s podkrovím - parc. č. 3458/7 k Apartmánu B7 s podkrovím (13,45 m ²)	5 976,18	1/1 z 293/10000	175,10
podíely pozemku k Apartmánom č. A1 -A8 a k Apartmánu č. B1 - B8 s podkrovím - parc. č. 3458/7 k Apartmánu B8 (9,27 m ²)	5 976,18	1/1 z 202/10000	120,72
Spolu pozemky (343,51 m²)			4 472,33
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byty č. 1 - 8 (Apartmány A1 - A8) budovy č.s. 205 a byty č. 1 - 8 (Apartmány B1 - B8 s podkrovím) budovy č.s. 206			556 558,69
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 1 (SKI servis) budovy č.s. 205 a Nebytový priestor č. 10 (SKI servis) budovy č.s. 206			
Nebytový priestor č. 1, vchod 1, budova č.s. 205	1 229 823,40	1/1	1 229 823,40
Nebytový priestor č. 10, vchod 2, budova č.s. 206	733 838,79	1/1	733 838,79
Spolu stavby			1 963 662,19
Pozemky			
podíely pozemku k nebytovému priestoru č. 1 v stavbe č.s. 205 a č. 10 v stavbe č.s. 206 - parc. č. 3458/6 k nebytovému priestoru č. 1 (922,99 m ²)	14 986,02	1/1 z 8019/10000	12 017,29

podieľy pozemku k nebytovému priestoru č. 1 v stavbe č.s. 205 a č. 10 v stavbe č.s. 206 - parc. č. 3458/7 k nebytovému priestoru č. 10 (343,52 m ²)	5 976,18	1/1 z 7484/10000	4 472,57
Spolu pozemky (1 266,51 m²)			16 489,86
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č. 1 (SKI servis) budovy č.s. 205 a Nebytový priestor č. 10 (SKI servis) budovy č.s. 206			1 980 152,05
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Stavba bez s.č.			
Stavba bez súp. čísla na parc. KN-C č. 3458/21	50 044,54	1/1	50 044,54
Pozemky			
KN-C na LV č. 2550 - parc. č. 3458/21 (153 m ²)	1 992,06	1/1	1 992,06
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Stavba bez s.č.			52 036,60
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Stavby príslušenstva			
Plot okolo tenisového ihriska na parc. č. 3169/32	7 369,19	1/1	7 369,19
Prístrešok terasy na parc. 3458/21	3 794,18	1/1	3 794,18
Vstupné predsadené schody na parc. č. 3458/19	2 466,64	1/1	2 466,64
Vstupné schody do suterénu na parc. č. 3458/18	292,15	1/1	292,15
Rampa do hotela na parc. č. 3458/20	309,20	1/1	309,20
Prečerpávací stanica na parc. č. 3204/3	8 254,58	1/1	8 254,58
Vodojem na parc. č. 3204/6	111 954,28	1/1	111 954,28
Prípojka vody od zdroja k prečerpávacej stanici na p.č. 3167/2 a 3204/3	7 022,97	1/1	7 022,97
Prípojka vody od prečerpávacej stanice k vodojemu	4 950,44	1/1	4 950,44
Prípojka vody od vodojemu k hotelu	28 259,17	1/1	28 259,17
Vodomerná šachta na p.č. 3458/20	401,08	1/1	401,08
Čistička odpadových vôd (ČOV)	23 002,64	1/1	23 002,64
Kanalizačná prípojka od hotela k ČOV	17 810,87	1/1	17 810,87
Kanalizačné šachty na parc. č. 3458/20	3 943,71	1/1	3 943,71
Prípojka zemného plynu	12 902,93	1/1	12 902,93
Elektrická prípojka vzdušná	9 402,71	1/1	9 402,71
Antuková plocha tenisového ihriska na parc. č. 3169/32	178,89	1/1	178,89
Trávnatá plocha tenisového ihriska na parc. č. 3169/32	256,73	1/1	256,73
Spevnená plocha chodníka pri tenisovom ihrisku na parc. č. 3169/33	1 328,14	1/1	1 328,14
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Stavby príslušenstva			243 900,51
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemky všetky ostatné okrem pozemkov pod stavbou č.s. 205 (p.č.3458/6), č.s. 206 (p.č.3458/7) a pod stavbou bez súp. č. (3458/21)			
Pozemky			
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3169/32 (800 m ²)	2 208,00	1/1	2 208,00
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3169/33 (104 m ²)	287,04	1/1	287,04
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3204/6 (176 m ²)	485,76	1/1	485,76
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3458/8 (57 m ²)	157,32	1/1	157,32
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3458/9 (375 m ²)	1 035,00	1/1	1 035,00
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č.	745,20	1/1	745,20

3458/16 (270 m ²)			
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3458/17 (31 m ²)	85,56	1/1	85,56
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3458/18 (61 m ²)	168,36	1/1	168,36
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3458/19 (47 m ²)	129,72	1/1	129,72
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3458/20 (23 m ²)	63,48	1/1	63,48
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3458/22 (625 m ²)	1 725,00	1/1	1 725,00
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3463/7 (430 m ²)	1 186,80	1/1	1 186,80
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 1444 "E" (2 779 m ²)	7 670,04	1/1	7 670,04
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 1664 "E" (961 m ²)	2 652,36	1/1	2 652,36
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 1665 "E" (956 m ²)	2 638,56	1/1	2 638,56
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 1667 "E" (252 m ²)	695,52	1/1	695,52
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 1665 "E" (415,92 m ²)	1 967,88	7/12	1 147,93
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3169/4 (6 m ²)	16,56	1/1	16,56
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3169/30 (119 m ²)	328,44	1/1	328,44
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3169/41 (62 m ²)	171,12	1/1	171,12
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3169/44 (31 m ²)	85,56	1/1	85,56
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3169/55 (310 m ²)	855,60	1/1	855,60
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3170/4 (2 m ²)	5,52	1/1	5,52
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3170/5 (2 m ²)	5,52	1/1	5,52
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 1447 "E" (4 064 m ²)	11 216,64	1/1	11 216,64
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 1656 "E" (2 469 m ²)	6 814,44	1/1	6 814,44
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 1657 "E" (2 872 m ²)	7 926,72	1/1	7 926,72
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 1661 "E" (3 931 m ²)	10 849,56	1/1	10 849,56
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 1662 "E" (5 157 m ²)	14 233,32	1/1	14 233,32
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 1679/1 "E" bez lesa (3 151 m ²)	8 696,76	1/1	8 696,76
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 1681 "E" bez lesa (2 456 m ²)	6 778,56	1/1	6 778,56
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 1685 "E" bez lesa (3 776 m ²)	10 421,76	1/1	10 421,76
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3167/6 (2 m ²)	5,52	1/1	5,52
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3167/7 (2 m ²)	5,52	1/1	5,52
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3169/16 (1 102 m ²)	3 041,52	1/1	3 041,52
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3169/42 (447 m ²)	1 233,72	1/1	1 233,72
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3204/11 (2 m ²)	5,52	1/1	5,52
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č.	5,52	1/1	5,52

3204/12 (2 m ²)			
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3210/10 (2 m ²)	5,52	1/1	5,52
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3210/11 (2 m ²)	5,52	1/1	5,52
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3210/12 (2 m ²)	5,52	1/1	5,52
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3210/13 (2 m ²)	5,52	1/1	5,52
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3210/14 (2 m ²)	5,52	1/1	5,52
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3215/2 (17 643 m ²)	48 694,68	1/1	48 694,68
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3215/12 (459 m ²)	1 266,84	1/1	1 266,84
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3215/13 (2 m ²)	5,52	1/1	5,52
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3220/7 (53 m ²)	146,28	1/1	146,28
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3220/8 (224 m ²)	618,24	1/1	618,24
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3458/15 (408 m ²)	1 126,08	1/1	1 126,08
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3526/8 zastavaný stavbou (15 m ²)	41,40	1/1	41,40
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3526/9 zastavaný stavbou čerpaciej stanice (163 m ²)	449,88	1/1	449,88
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 3526/11 (79 m ²)	218,04	1/1	218,04
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 1438 "E" (20 m ²)	55,20	1/1	55,20
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 1669 "E" (1 766 m ²)	4 874,16	1/1	4 874,16
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 1898 "E" (16 956 m ²)	46 798,56	1/1	46 798,56
LV č. 2550, 2745, 1367, 1727 - MZUO - parc. č. 1902 "E" (6 941 m ²)	19 157,16	1/1	19 157,16
LV č. 1727 v ZUO - parc. č. 998/2 v ZUO v meste (36 m ²)	332,28	1/1	332,28
Spolu pozemky (83 102,92 m²)			229 596,97
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Pozemky všetky ostatné okrem pozemkov pod stavbou č.s. 205 (p.č.3458/6), č.s. 206 (p.č.3458/7) a pod stavbou bez súp. č. (3458/21)			229 596,97
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny			3 062 244,82
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			3 060 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Trimiliónyšestdesiat tisíc Eur			

V Strážskom, dňa 10.04.2025

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. D900624 zo dňa 25.11.2024 - 15 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 2765, k.ú. Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, zo dňa 16.12.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 11 A4
3. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 2766, k.ú. Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, zo dňa 16.12.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 11 A4
4. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 2550, k.ú. Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, zo dňa 16.12.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 4 A4
5. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 2745, k.ú. Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, zo dňa 16.12.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 2 A4
6. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1367, k.ú. Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, zo dňa 16.12.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 3 A4
7. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1727, k.ú. Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, zo dňa 16.12.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 7 A4
8. Kópia z katastrálnej mapy a mapy určeného operátu, k.ú. Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, zo dňa 4.-10.3.2025, vyhotovené Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálny odbor - 14 A4
9. Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania časti stavby: "Dostavba hotela Plejsy" - 5 nadzemných podlaží na pozemku parc. č. 3458/7 v k. ú. Krompachy, vydané mestom Krompachy, stavebným úradom číslo 1213-307/KR/ost./04/Gá, zo dňa 22.12.2004, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 22.12.2004 - 3 A4
10. Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania časti stavby: "RO Krompachy - Plejsy, prístavba hotela Plejsy" - 1. podzemné podlažie a 3 nadzemné podlažia - 1. NP, 2. NP a 4. NP na pozemku parc. č. 3458/6 v k. ú. Krompachy, vydané mestom Krompachy, stavebným úradom číslo 1214 308/KR/ost./04/Gá, zo dňa 22.12.2004, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 22.12.2004 - 3 A4
11. Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania časti stavby: "Dostavba hotela Plejsy" - 1. podzemné podlažie - rekonštrukcia suterénu na vitálny svet na pozemku parc. č. 3458/7 v k. ú. Krompachy, vydané mestom Krompachy, stavebným úradom číslo 1385-335/KR/ost./04-05/Gá, zo dňa 01.02.2005, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 01.02.2005 - 3 A4
12. Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania stavby: "RO Krompachy - Plejsy, prístavba hotela Plejsy" - 3. nadzemné podlažie - apartmány a spoločenská miestnosť na pozemku parc. č. 3458/6 v k. ú. Krompachy, vydané mestom Krompachy, stavebným úradom číslo 167-3/KR/ost./2008/Gá, zo dňa 15.04.2008, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 12.05.2008 - 3 A4
13. Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania vodnej stavby: "RŠA Krompachy - Plejsy, Vodovod 1. tlakové pásmo" na pozemkoch v k. ú. Krompachy, vydal Okresný úrad v Spišskej Novej Vsi - odbor životného prostredia, Markušovská cesta 1, 052 12 Spišská Nová Ves, číslo 3056/2003/JS, zo dňa 10.12.2003, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 11.12.2003 - 3 A4
14. Rozhodnutie na povolenie užívania vodnej stavby: "RŠA Krompachy - Plejsy, Kanalizácia a čistiareň odpadových vôd /ČOV/" na pozemkoch parc. č. KN 3458/9, 3458/14, 3458/2, 3462/1, 3169/1, 3169/2 v k. ú. Krompachy, vydal Okresný úrad životného prostredia Spišská Nová Ves, Markušovská cesta 1, 052 12 Spišská Nová Ves, číslo 3605/2004/1/Kv-SNV, zo dňa 30.12.2008, bez nadobudnutia právoplatnosti - 4 A4
15. Pohľad západný hotel Plejsy - 1 A4
16. Pôdorys Dostavba hotela Plejsy č.s. 206 - 6 A4
17. Legenda miestnosti Dostavba hotela Plejsy č.s. 206 - 5 A4
18. Dostavba hotela Plejsy súp. č. 206 - ubytovacia časť, na parcele KN č. 3458/7 - Rezy - 6 A4
19. Pôdorys a rez Dostavba hotela Plejsy č.s. 206 - Wellness - 2 A4
20. Pôdorys Prístavba hotela Plejsy č.s. 205 - 4 A4
21. Pôdorys a rez Prístavba hotela Plejsy č.s. 205 - 5 A4
22. Pohľady Prístavby hotela Plejsy č.s. 205 - 1 A4
23. Čerpacia stanica - pôdorys, Rezy A-A, B-B, C-C - 3 A4
24. Vodojem 2 x 250 m3 - zmena - pôdorys, Rez C-C - 4 A4
25. Čistička odpadových vôd - ČOV - pôdorys, priečny rez, pozdĺžny rez, - 3 A4
26. Situácia M 1:500 - 1 A
27. Fotodokumentácia - 6 A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 15/2025.

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

Ing. Emília Hasíková