

Znalec: Ing. Bruno Boroš, Drevárska 453/1, 058 01 Poprad
Evidenčné číslo 910302
Tel. 0905 580 307

Zadávatel': Copytrend, s.r.o., Macharova 1116/9, Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 25.04.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 066/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- **Byt č. 1** v bytovom dome **s.č. 798** na pozemku parc.č. 699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov, zapísaný na LV č. 1238,
- Pozemky (spoluvlastnícky podiel) parc.č. 699/277, 699/275, 699/273, 699/311, 699/313, 699/315, 699/317, 699/319, 699/321), k.ú. Veľký Slavkov, zapísané na LV č. 1238
- **Byt č. 6** v bytovom dome **s.č. 799** na pozemku parc.č. 699/298,297,299, k.ú. Veľký Slavkov, zapísaný na LV č. 1237,
- Pozemky (spoluvlastnícky podiel) parc.č. 699/299, 699/301, 699/303, 699/305, 699/307, 699/309), k.ú. Veľký Slavkov, zapísané na LV č. 1237
- **Nebytový priestor č. 1 (Bowling a bar)** v bytovom dome **s.č. 798** na pozemku parc. č. 699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov, zapísaný na LV č. 1238,
- Pozemky (spoluvlastnícky podiel) parc.č. 699/271, 699/273, 699/275, 699/277, 699/279, 699/311, 699/313, 699/315, 699/317, 699/319, 699/321, k.ú. Veľký Slavkov, zapísané na LV č. 1238 a parc. č. 699/281, 699/283 zapísané na LV č. 496
- **Nebytový priestor č. 1 (Wellness a fitness)** v bytovom dome **s.č. 799** na pozemku parc. č. 699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov, zapísaný na LV č. 1237,
- Pozemky (spoluvlastnícky podiel) parc.č. 699/299, 699/301, 699/303, 699/305, 699/307, 699/309, k.ú. Veľký Slavkov, zapísané na LV č. 1237 a parc.č. 699/285, 699/287, 699/289, 699/291, 699/293, 699/295, 699/298 zapísané na LV č. 496

pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov : 70(sedemdesiat), z toho príloh 32(tridsaťdva)
Počet odovzdaných vyhotovení: 8(osem)

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti:

- **Byt č. 1** v bytovom dome **s.č. 798** na pozemku parc.č. 699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov, zapísaný na LV č. 1238,
- Pozemky (spoluvlastnícky podiel) parc.č. 699/277, 699/275, 699/273, 699/311, 699/313, 699/315, 699/317, 699/319, 699/321), k.ú. Veľký Slavkov, zapísané na LV č. 1238
- **Byt č. 6** v bytovom dome **s.č. 799** na pozemku parc.č. 699/298,297,299, k.ú. Veľký Slavkov, zapísaný na LV č. 1237,
- Pozemky (spoluvlastnícky podiel) parc.č. 699/299, 699/301, 699/303, 699/305, 699/307, 699/309), k.ú. Veľký Slavkov, zapísané na LV č. 1237
- **Nebytový priestor č. 1 (Bowling a bar)** v bytovom dome **s.č. 798** na pozemku parc. č. 699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov, zapísaný na LV č. 1238,
- Pozemky (spoluvlastnícky podiel) parc.č. 699/271, 699/273, 699/275, 699/277, 699/279, 699/311, 699/313, 699/315, 699/317, 699/319, 699/321, k.ú. Veľký Slavkov, zapísané na LV č. 1238 a parc.č. 699/281, 699/283 zapísané na LV č. 496
- **Nebytový priestor č. 1 (Wellness a fitness)** v bytovom dome **s.č. 799** na pozemku parc. č. 699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov, zapísaný na LV č. 1237,
- Pozemky (spoluvlastnícky podiel) parc.č. 699/299, 699/301, 699/303, 699/305, 699/307, 699/309, k.ú. Veľký Slavkov, zapísané na LV č. 1237 a parc.č. 699/285, 699/287, 699/289, 699/291, 699/293, 699/295, 699/298 zapísané na LV č. 496

2. Dátum vyžiadania posudku:

25.04.2016

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

12.05.2016

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

12.05.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 1238, k.ú. Veľký Slavkov, zo dňa 19.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Výpis z listu vlastníctva č. 1237, k.ú. Veľký Slavkov, zo dňa 19.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Výpis z listu vlastníctva č. 496, k.ú. Veľký Slavkov, zo dňa 19.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Informatívna kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Kolaudačné rozhodnutie, vydané Obcou Veľký Slavkov, č.j. 39/2014, zo dňa 07.01.2015
- Projektová dokumentácia
- Obhliadka, zameranie a zistenie skutkového stavu nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení vyhl. MS SR č. 500/2005, 534/2008 a 33/2009 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

V prípade, že dlžník neumožní vykonanie ohodnotenia žiada zadávateľ o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. podľa, ktorého:

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

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

Dražba podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2016.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bude stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ocenenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Na Výpise z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1238, 1237, 496, k.ú. Veľký Slavkov, zo dňa 19.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky sa nachádzajú tieto údaje:

Vid' LV v prílohe tohto znaleckého posudku.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.05.2016, za účasti vlastníka.
- Fotodokumentácia prevedená dňa 12.05.2016.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie so zistením skutočným stavom:

Bola predložená projektová dokumentácia. Previedlo sa kontrolné meranie skutkového stavu. Bolo zistené, že stavba bola prevedená podľa predloženej projektovej dokumentácie. Výkresy sú prílohou tohto znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

- Byt č. 1 v bytovom dome s.č. 798, na pozemku parc.č. 699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov, je zapísaný v LV č. 1238. Objekt je zakreslený do katastrálnej mapy.
- Byt č. 6 v bytovom dome s.č. 799, na pozemku parc.č. 699/298,297,299, k.ú. Veľký Slavkov, je zapísaný v LV č. 1237. Objekt je zakreslený do katastrálnej mapy.
- Nebytový priestor č. 1 (Bowling a bar) v bytovom dome s.č. 798 na pozemku parc.č. 699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov, je zapísaný na LV č. 1238. Objekt je zakreslený do katastrálnej mapy.
- Nebytový priestor č. 1 (Wellness a fitness) v bytovom dome s.č. 799 na pozemku parc. č. 699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov, je zapísaný na LV č. 1237. Objekt je zakreslený do katastrálnej mapy.
- Pozemky parc.č. 699/277, 699/275, 699/273, 699/311, 699/313, 699/315, 699/317, 699/319, 699/321), k.ú. Veľký Slavkov, sú zapísané na LV č. 1238. Parcely sú zakreslené do katastrálnej mapy.
- Pozemky parc.č. 699/299, 699/301, 699/303, 699/305, 699/307, 699/309), k.ú. Veľký Slavkov, sú zapísané na LV č. 1237. Parcely sú zakreslené do katastrálnej mapy.
- Pozemky parc.č. 699/271, 699/273, 699/275, 699/277, 699/279, 699/311, 699/313, 699/315, 699/317, 699/319, 699/321, k.ú. Veľký Slavkov, zapísané na LV č. 1238. Parcely sú zakreslené do katastrálnej mapy.
- Pozemky parc.č. 699/281, 699/283 sú zapísané na LV č. 496. Parcely sú zakreslené do katastrálnej mapy.
- Pozemky parc.č. 699/299, 699/301, 699/303, 699/305, 699/307, 699/309, k.ú. Veľký Slavkov, sú zapísané na LV č. 1237. Parcely sú zakreslené do katastrálnej mapy.
- Pozemky parc.č. 699/285, 699/287, 699/289, 699/291, 699/293, 699/295, 699/298 sú zapísané na LV č. 496. Parcely sú zakreslené do katastrálnej mapy.

Právna dokumentácia pre oceňovanú nehnuteľnosť je v súlade so skutkovým stavom.

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

- Byt č. 1 v bytovom dome s.č. 798 na pozemku parc.č. 699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov, zapísaný na LV č. 1238,
- Pozemky (spoluvlastnícky podiel) parc.č. 699/277, 699/275, 699/273, 699/311, 699/313, 699/315, 699/317, 699/319, 699/321), k.ú. Veľký Slavkov, zapísané na LV č. 1238
- Byt č. 6 v bytovom dome s.č. 799 na pozemku parc.č. 699/298,297,299, k.ú. Veľký Slavkov, zapísaný na LV č. 1237,
- Pozemky (spoluvlastnícky podiel) parc.č. 699/299, 699/301, 699/303, 699/305, 699/307, 699/309), k.ú. Veľký Slavkov, zapísané na LV č. 1237
- Nebytový priestor č. 1 (Bowling a bar) v bytovom dome s.č. 798 na pozemku parc. č. 699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov, zapísaný na LV č. 1238,
- Pozemky (spoluvlastnícky podiel) parc.č. 699/271, 699/273, 699/275, 699/277, 699/279, 699/311, 699/313, 699/315, 699/317, 699/319, 699/321, k.ú. Veľký Slavkov, zapísané na LV č. 1238 a parc. č. 699/281, 699/283 zapísané na LV č. 496
- Nebytový priestor č. 1 (Wellness a fitness) v bytovom dome s.č. 799 na pozemku parc. č. 699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov, zapísaný na LV č. 1237,
- Pozemky (spoluvlastnícky podiel) parc.č. 699/299, 699/301, 699/303, 699/305, 699/307, 699/309, k.ú. Veľký Slavkov, zapísané na LV č. 1237 a parc.č. 699/285, 699/287, 699/289, 699/291, 699/293, 699/295, 699/298 zapísané na LV č. 496

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

Neboli určené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 1 na prízemí v bytovom dome s.č. 798 (sekcia "D"), na parc.č.699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov

POPIS

Byt č. 1 pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva.
Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa s WC, kotolňa.

Vybrané časti znenia § 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov:

- (1) Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
- (3) Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu 5) ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
- (4) Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- (5) Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výtahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
- (7) Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžii a balkónov.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

Danému bytu prislúcha spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku, ktorého veľkosť je 4997/109516.

Celková podlahová plocha bytu je 49,37 m².

Pri obhliadke bolo zistené, že byt sa nachádza v novostavbe. Byt je dokončený, užívaný.

Popis bytu:

Byt č. 1 je situovaný na prízemí bytového domu sekcie "D" ako prvý v poradí zo strany západnej. Dispozičné riešenie bytu: vchod do bytu je riešený zo spoločného priestoru - chodby. Z chodby v byte je riešené soc. hyg. zariadenie (sprcha) s WC a na druhej strane kotolňa s kotlom na zemný plyn. Z chodby bytu je riešený vstup do veľkého priestoru, ktorý slúži ako kuchyňa a obývací izba, z ktorej je prístupná aj terasa, ktorá je ohradená múrom (zábradlím) výšky 100 cm.

Vybavenie bytu:

Vnútorné omietky sú prevedené stierkami, vnútorné keramické obklady sú prevedené v kuchyni (za linkou a v soc. hyg. zariadení (obklad stien). Dvere drevené v obložkovej zárubni, povrchy podláh - v obytnom priestore sú podlahy drevené plávajúce, v ostatných miestnostiach - v soc. hyg. zariadení je keramická dlažba. Vykurovanie - ústredné s ocelovými panelovými radiátormi, vlastná kotolňa s kotlom na zemný plyn (kotol osadený v samostatnej kotolni), prípojky k vykurovacím telesám sú prevedené z medeného potrubia. Elektroinštalácia svetelná s automatickým istením v byte. Vnútorný vodovod - prípojky studenej aj teplej vody od stúpacích rozvodov sú plastové, meranie spotreby studenej aj teplej vody v byte. Vnútorný plynovod - pripojenie zemného plynu do kuchyne ku sporáku a do kotolne, ohrev teplej vody je z vlastného kotla na zemný plyn. Vybavenie kuchyne - nová atypická kuchynská linka dĺžky 210 cm s nerezovým drezovým umývadlom a pákovou vodovodnou batériou a splachovacím záchodom kombi.

Vstup do bytového domu je cez plastové vchodové dvere. Podlaha spoločných častí (chodba, chodby pred bytmi, schodište) je keramická dlažba. Povrchové úpravy stien vnútorné sú omietky vápenno-cementové hladké. Obvodový plášť je murovaný z pórobetónových tvárnic a ešte zateplený. Vonkajšia povrchová úprava obvodového plášťa je omietka na báze umelých látok. Strecha je sedlová s vonkajším odvodnením. Krytinu tvoria asfaltové šindle. Klampiarske výrobky sú úplné, prevedené z pozinkovaného plechu.

Bytový dom bol daný do užívania v roku 2015. Životnosť určujem na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netytové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba s kuchyňou 5,60*6,88	38,53
Chodba 1,97*2,01	3,96
Sociálne zariadenie 1,95*1,99	3,88
Kotolňa 1,50*2,00	3,00
Vypočítaná podlahová plocha	49,37

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,307$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

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	4,84
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	20,91
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,74
4	Schody	3,00	0,50	1,50	1,45
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,84
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,94
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,97
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,90
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,94
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,20	0,10	0,10
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,81
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,58

14	Vykurovanie	2,50	0,10	0,25	0,24
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,94
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,97
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,94
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,94
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,97
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,94
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,87
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,16
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,32
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,90
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,63
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,90
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,97
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,97
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,94
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,32
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,81
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,87
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,42
Spolu		100,00		103,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 103,30 / 100 = 1,033$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,307 * 0,939 * 1,0330 * 0,95$$

$$VH = 691,55 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 1 na prízemí v bytovom dome s.č. 798 (sekcia "D"), na parc.č.699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov	2015	1	79	80	1,25	98,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	691,55 €/m ² * 49,37m ²	34 141,82
Technická hodnota	98,75% z 34 141,82 €	33 715,05

2.1.2 Byt č. 6 na prízemí v bytovom dome s.č. 799 (sekcia "E"), na parc.č.699/298,297,299, k.ú. Veľký Slavkov

POPIS

Popis bytového domu je totožný ako pri byte č. 1

Popis bytu:

Byt č.6 je situovaný na prízemí bytového domu sekcie "E" ako prvý v poradí zo strany západnej. Vchod do bytu je riešený zo spoločného priestoru - chodby. Dispozičné riešenie bytu: vchod do bytu je riešený zo spoločného priestoru - chodby. Z chodby v byte je riešené soc. hyg. zariadenie (sprcha) a na druhej strane WC s kotlom na zemný plyn. Z kuchyne je riešený vstup do obidvoch izieb, z jednej izby je prístupná terasa ohradená múrom (zábradlím) výšky 100 cm. Tento byt ako jediný má na terase postavený altánok.

Vybavenie bytu:

Vnútorne omietky sú prevedené stierkami, vnútorné keramické obklady sú prevedené v kuchyni (za linkou a v soc. hyg. zariadení (obklad stien). Dvere drevené v obložkovej zárubni, povrchy podláh - vo všetkých obytných izbách a v kuchyni sú podlahy drevené plávajúce, v ostatných miestnostiach - v soc. hyg. zariadení je keramická dlažba. Vykurovanie - ústredné s oceľovými panelovými radiátormi, vlastná kotolňa s kotlom na zemný plyn (kotol osadený vo WC), prípojky k vykurovacím telesám sú prevedené z medeného potrubia. Elektroinštalácia svetelná s automatickým istením v byte. Vnútorný vodovod - prípojky studenej aj teplej vody od stúpacích rozvodov sú plastové, meranie spotreby studenej aj teplej vody v byte. Vnútorný plynovod - pripojenie zemného plynu do kuchyne ku sporáku a do kotolne, ohrev teplej vody je z vlastného kotla na zemný plyn. Vybavenie kuchyne - nová atypická kuchynská linka dĺžky 300 cm s nerezovým drezovým umývadlom a pákovou vodovodnou batériou. Vnútorné zariadenie - soc. hyg. zariadenie je vybavené sprchovacím boxom a keramickým umývadlom na jednej strane, WC je vybavené splachovacím záchodom kombi a ker. umývadlom, batérie nerezové pákové.

Danému bytu prislúcha spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku, ktorého veľkosť je 4997/126819.

Celková podlahová plocha bytu je 47,31 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netytové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba (2,53*4,52)-1,02*0,25	11,18
Izba 2,94*4,26	12,52
Kuchyňa 5,54*2,25+(4,03*0,25)	13,47
Chodba 1,68*1,98	3,33
Soc, hyg, zariadenie 1,98*1,92	3,80
WC+kotolňa 1,52*1,98	3,01
Vypočítaná podlahová plocha	47,31

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,307$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

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	4,84
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	20,91
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,74
4	Schody	3,00	0,50	1,50	1,45
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,84
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,94
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,97
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,90
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,94
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,20	0,10	0,10
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,81
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,58
14	Vykurovanie	2,50	0,10	0,25	0,24
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,94
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,97
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,94
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,94
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,97
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,94
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,87
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,16
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,32
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,90
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,63
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,90
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,97
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,97
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,94
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,32
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,81
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,87
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,42
Spolu		100,00		103,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 103,30 / 100 = 1,033$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,307 * 0,939 * 1,0330 * 0,95$$

$$VH = 691,55 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 6 na prízemí v bytovom dome s.č. 799 (sekcia "E"), na parc.č.699/298,297,299, k.ú. Veľký Slavkov	2015	1	79	80	1,25	98,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	691,55 €/m ² * 47,31m ²	32 717,23
Technická hodnota	98,75% z 32 717,23 €	32 308,26

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 Nebytový priestor č. 1 - rozostavaný, (Bowlin a bar) na prízemí v bytovom dome s.č. 798 (sekcia "D"), na parc.č. 699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov

POPIS

Popis bytového domu je totožný ako pri byte č. 1

Popis rozostavaného nebytového priestoru č.1:
(plánované riešenie a skutkový stav)

Rozostavaný nebytový priestor je situovaný na prízemí bytového domu sekcie "D " tvorí severnú časť budovy. V roku 2011 bolo Obcou Veľký Slavkov vydané " Rozhodnutie na dodatočné povolenie prístavby ".

Dispozičné riešenie: vchod je plánovaný zo strany západnej cez zádverie do priestoru bowlingu s barom, ktorý je situovaný v severnej časti dispozície. V západnej časti dispozície sú plánované sociálno-hygienické zariadenia vrátane kotolne. Skutkový stav: zádverie v skutočnosti nie je zrealizované, do priestoru plánovaného bowlingu sú osadené veľké rolovacie vráta, na dokončenom priečelí nie sú osadené okná zo sociálno-hygienických zariadení ani kotolne (podľa informácie prítomných sa tu uvažuje s vytvorením spoločných garáží (parkovací dom).

Danému nebytovému priestoru prislúcha spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku, ktorého veľkosť je 42117/109516.

Rozostavanosť bude zohľadnená pri výpočte rozpočtového ukazovateľa.

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]
Zádverie	4,32
Bowling + bar	383,44
Príručný sklad	9,98
Sklad	4,05

Umyvárka	4,82
WC	1,80
Sprcha	1,00
Upratovačka	1,44
Predsieň	2,28
WC	1,44
WC	1,44
Predsieň	2,28
WC	1,44
WC	1,44
Vypočítaná podlahová plocha	421,17

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,80	100	4,80
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	20,70	100	20,70
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,68	100	7,68
4	Schody	3,00	0,50	1,50	1,44	100	1,44
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,80	100	4,80
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,92	100	1,92
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96	100	0,96
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,88	100	2,88
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,92	100	1,92
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,20	0,10	0,10	100	0,10
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48	100	0,48
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,76	100	5,76
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,58	100	0,58
14	Vykurovanie	2,50	0,10	0,25	0,24	100	0,24
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,92	100	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96	100	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,92	100	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,92	100	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96	100	0,96

20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,92	100	1,92
	Zariadenie nebytového priestoru						
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	4,22	0	0,00
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,10	1,10	1,06	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,30	10	0,23
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,88	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,60	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,88	0	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,88	0	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,76	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,84	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,40	0	0,00
	Spolu	100,00		104,20	100,00		64,09

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 104,20 / 100 = 1,042$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,307 * 0,939 * 1,0420 * 0,95$$

$$VH = 697,57 €/m^2$$

Rozostavanosť nebytového priestoru: 64,09 %

Nedokončenosť nebytového priestoru: 35,91 %

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 - rozostavaný, (Bowlin a bar) na prízemí v bytovom dome s.č. 798 (sekcia "D"), na parc.č.699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov	2015	1	79	80	1,25	98,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného nebytového priestoru	697,57 €/m ² * 421,17m ²	293 795,56
Nedokončenosť	-35,91% z 293 795,56 €	-105 501,99
Východisková hodnota		188 293,57
Technická hodnota	98,75% z 188 293,57 €	185 939,90

2.2.2 Nebytový priestor č. 1 - rozostavaný, (Wellness s bazénom a fitness) na prízemí v bytovom dome s.č. 798 (sekcia "D"), na parc.č.699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov

POPIS

Popis bytového domu je totožný ako pri byte č. 1

Popis rozostavaného nebytového priestoru č.1:

(plánované riešenie a skutkový stav)

Rozostavaný nebytový priestor je situovaný na prízemí bytového domu sekcie "E" tvorí severozápadnú časť budovy. V roku 2011 bolo Obcou Veľký Slavkov vydané "Rozhodnutie na dodatočné povolenie prístavby".

Dispozičné riešenie: vchod je plánovaný zo strany západnej cez zádverie do priestoru wellness, ktorý je situovaný v strednej časti dispozície. Relaxačný bazén je orientovaný vo východnej časti dispozície a fitness spolu so sociálno-hygienickým zariadením je plánované v západnej časti dispozície. Skutkový stav: zádverie je zrealizované bez dverí, na dokončenom priečelí sú osadené plastové okná. Vonkajšia omietka je prevedená.

Danému nebytovému priestoru prislúcha spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku, ktorého veľkosť je 42117/109516.

Rozostavanosť bude zohľadnená pri výpočte rozpočtového ukazovateľa.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netytové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Chodba	50,23
Recepcia	5,51
Kotolňa	7,56
Umyváreň ženy	7,72
Sprcha ženy	0,72
WC ženy	1,44
Umyváreň muži	7,70
WC muži	1,44
Sprcha muži	0,72
Výlevka	2,90
Fitnes	72,80
Šatňa	61,02
Kabínky	11,22
Wellness	133,04
Chodba	42,40
Sklad	5,23
Zádverie	8,26
Wellness	163,29
Technológia	12,00
Vypočítaná podlahová plocha	595,20

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,82	100	4,82
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	20,79	100	20,79
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,71	100	7,71
4	Schody	3,00	0,50	1,50	1,45	100	1,45
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,82	100	4,82
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,93	100	1,93
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96	100	0,96
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,89	100	2,89
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,93	100	1,93
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,20	0,10	0,10	100	0,10
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48	100	0,48
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,78	100	5,78
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,58	100	0,58
14	Vykurovanie	2,50	0,10	0,25	0,24	100	0,24
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,93	100	1,93
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96	100	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,93	100	1,93
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,93	100	1,93
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96	100	0,96
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,93	100	1,93
Zariadenie nebytového priestoru							
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	4,24	0	0,00
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,10	1,10	1,06	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,93	10	0,19
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,89	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,61	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,89	0	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,93	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,89	0	0,00

33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,78	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,85	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,41	0	0,00
	Spolu	100,00		103,80	100,00		64,31

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 103,80 / 100 = 1,038$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,307 * 0,939 * 1,0380 * 0,95$$

$$VH = 694,89 €/m^2$$

Rozostavanosť nebytového priestoru: 64,31 %

Nedokončenosť nebytového priestoru: 35,69 %

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 - rozostavaný, (Wellness s bazénom a fitness) na prízemí v bytovom dome s.č. 798 (sekcia "D"), na parc.č.699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov	2015	1	79	80	1,25	98,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného nebytového priestoru	694,89 €/m ² * 595,2m ²	413 598,53
Nedokončenosť	-35,69% z 413 598,53 €	-147 600,91
Východisková hodnota		265 997,62
Technická hodnota	98,75% z 265 997,62 €	262 672,65

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Terasa pred bytom č. 1

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: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné

Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 550/30,1260 = 18,26 €/m² ZP

Počet merných jednotiek: 4,70*6,00 = 28,2 m² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,307$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Terasa pred bytom č. 1	2015	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,307 * 0,95$	1 128,55
Technická hodnota	$98,00 \% \text{ z } 1 128,55 \text{ €}$	1 105,98

2.3.2 Terasa pred bytom č. 6

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: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $4,70 * 6,00 = 28,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,307$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Terasa pred bytom č. 6	2015	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,307 * 0,95$	1 128,55
Technická hodnota	$98,00 \% \text{ z } 1 128,55 \text{ €}$	1 105,98

2.3.3 Altánok na terase pred bytom č. 6

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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: $2,00 * 6,00 = 12 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok na terase pred bytom č. 6	2015	1	39	40	2,50	97,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,307 * 0,95$	2 723,87
Technická hodnota	$97,50 \% \text{ z } 2 723,87 \text{ €}$	2 655,77

2.3.4 Zábradlie okolo terasy pred bytom č. 1

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	13,45m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	14,81m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: $4,90 + 6,10 + 4,90/2 = 13,45 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $13,4 * 1,105 = 14,81 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zábradlie okolo terasy pred bytom č. 1	2015	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(13,45 \text{ m} * 23,24 \text{ €/m} + 14,81 \text{ m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 2,307 * 0,95$	1 498,47
Technická hodnota	$98,00 \% \text{ z } 1 498,47 \text{ €}$	1 468,50

2.3.5 Zábradlie okolo terasy pred bytom č. 6

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	13,45m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	14,81m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: $4,90+6,10+4,90/2 = 13,45 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $13,4*1,105 = 14,81 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zábradlie okolo terasy pred bytom č. 6	2015	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(13,45\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 14,81\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 2,307 * 0,95$	1 498,47
Technická hodnota	98,00 % z 1 498,47 €	1 468,50

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 1		
Byt č. 1 na prízemí v bytovom dome s.č. 798 (sekcia "D"), na parc.č.699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov	34 141,82	33 715,05
Terasa pred bytom č. 1	1 128,55	1 105,98
Zábradlie okolo terasy pred bytom č. 1	1 498,47	1 468,50
Spolu pre skupinu: Byt č. 1	36 768,84	36 289,53
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 6		
Byt č. 6 na prízemí v bytovom dome s.č. 799 (sekcia "E"), na parc.č.699/298,297,299, k.ú. Veľký Slavkov	32 717,23	32 308,26
Vonkajšie úpravy		
Terasa pred bytom č. 6	1 128,55	1 105,98

Altánok na terase pred bytom č. 6	2 723,87	2 655,77
Celkom za Vonkajšie úpravy	3 852,42	3 761,75
Zábradlie okolo terasy pred bytom č. 6	1 498,47	1 468,50
Spolu pre skupinu: Byt č. 6	38 068,12	37 538,51
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Bowling a bar		
Nebytový priestor č. 1 - rozostavaný, (Bowlin a bar) na prízemí v bytovom dome s.č. 798 (sekcia "D"), na parc.č.699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov	188 293,57	185 939,90
Spolu pre skupinu: Bowling a bar	188 293,57	185 939,90
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Wellness a fitness		
Nebytový priestor č. 1 - rozostavaný, (Wellness s bazénom a fitness) na prízemí v bytovom dome s.č. 798 (sekcia "D"), na parc.č.699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov	265 997,62	262 672,65
Spolu pre skupinu: Wellness a fitness	265 997,62	262 672,65
Celkom:	529 128,15	522 440,59

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č. 1

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Obec Veľký Slavkov, v ktorej sa oceňovaná nehnuteľnosť nachádza, je obcou s počtom obyvateľstva cca 1200. Má pomerne dobre vybudovanú občiansku vybavenosť - materská, základná škola, zdravotné stredisko, cirkevné stavby, sieť malých obchodných jednotiek, poštu, obecný úrad. Sú tu lokalizované aj malé súkromné firmy, ktoré poskytujú pracovné príležitosti ako aj drobní živnostníci. Má vybudovanú kompletnú sieť technickej infraštruktúry - vodovod, kanalizáciu, plyn, elektro rozvody, telekomunikačné rozvody.

Obec je svojou polohou výborným východiskovým bodom do všetkých centier Vysokých Tatier. Je vzdialená 8 km od Popradu a 4 km od Starého Smokovca. Obcou prechádza cesta II. triedy a Tatranské elektrické dráhy. Je tu autobusová zastávka. Leží na hranici Tatranského národného parku a je prispôbená na celoročnú turistiku.

Oceňovaný byt sa nachádza v bytovom dome umiestnenom v severozápadnej časti obce, mimo zastavaného územia. Pozemok je od centra obce vzdialený v dostupnej vzdialenosti - cca 5 min. autom. V lokalite v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza sú vybudované všetky inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, električka, plyn. V zmysle schváleného územného plánu obce je lokalita v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza určená pre výstavbu rodinných a bytových domov a rekreačných zariadení.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom obsahuje byty, ktoré sú tak, ako hodnotený byt, využívané na bývanie. Iné využitie bytu sa nepredpokladá. Okrem bytov budú v na prízemí bytového domu umiestnené prevádzky reštaurácie a služieb.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa umiestnenia bytového domu a účelu na ktorý je využívaný, je možné vylúčiť riziká pri užívaní nehnuteľnosti. V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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 vyšší	II.	1,600	10	16,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,440	30	13,20
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	7	11,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,600	6	9,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,600	10	16,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,600	8	12,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,600	6	9,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,600	5	8,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,600	9	14,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				

	žiadna	V.	0,080	6	0,48
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	2,400	4	9,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,400	5	12,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,600	20	32,00
	Spolu			145	188,08

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 188,08 / 145$	1,297
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 33\,715,05 \text{ €} * 1,297$	43 728,42 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemok pre byt č. 1

POPIS

Oceňovaný pozemok sa nachádza mimo zastavanej časti obce Veľký Slavkov. Prístup k nemu je z miestnej komunikácie. K pozemku sú privedené všetky inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, plyn, električka). V zmysle schváleného územného plánu obce je lokalita v ktorej sa pozemok nachádza určená pre výstavbu rodinných, bytových domov a rekreačných zariadení.

Obec Veľký Slavkov je obcou s počtom obyvateľstva cca 1200. Obec je svojou polohou výborným východiskovým bodom do všetkých centier Vysokých Tatier. Je vzdialená 8 km od Popradu a 4 km od Starého Smokovca. Obcou prechádza cesta II. triedy a Tatranské elektrické dráhy. Je tu autobusová zastávka. Leží na hranici Tatranského národného parku a je prispôsobená na celoročnú turistiku. Parcely sa nachádzajú na okraji k.ú. Nová Lesná v susedstve k.ú. Starý Smokovec v časti Pod Lesom, kde je silne rozvinutý cudzinecký cestovný ruch. Je veľký záujem o kúpu nehnuteľností v danej lokalite.

Danému bytu prislúcha spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 4997/109516.

Podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a metodiky ÚSI v Žiline, jednotková hodnota pozemku je pre obec Veľký Slavkov 1,66 €/m². Všeobecná hodnota podľa miestneho zisťovania je však oveľa vyššia. Veľký vplyv na cenu pozemku má jeho poloha pod Vysokými Tatrami. Preto pri výpočte budem vychádzať z jednotkovej hodnoty pozemku pre obec Vysoké Tatry, t.j. 26,56 €/m².

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
699/271 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	52,00	4997/109516	2,37
699/279 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	28,00	4997/109516	1,28
699/277 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	48,00	4997/109516	2,19
699/275 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	48,00	4997/109516	2,19
699/273 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	49,00	4997/109516	2,24

699/311 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	24,00	4997/109516	1,10
699/313 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	22,00	4997/109516	1,00
699/315 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	22,00	4997/109516	1,00
699/317 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	21,00	4997/109516	0,96
699/319 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	22,00	4997/109516	1,00
699/321 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	22,00	4997/109516	1,00
699/281 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	19,00	4997/109516	0,87
699/283 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	50,00	4997/109516	2,28
Spolu výmera		427,00		19,48

Obec:

Veľký Slavkov

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_T koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa – zohľadnené vo východiskovej hodnote	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,8350
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ €/m}^2 * 2,8350$	52,70 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 427,00 \text{ m}^2 * 52,70 \text{ €/m}^2$	22 502,90 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcelsa č. 699/271 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	2 740,40	4997/109516	125,04
parcelsa č. 699/279 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	1 475,60	4997/109516	67,33
parcelsa č. 699/277 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	2 529,60	4997/109516	115,42
parcelsa č. 699/275 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	2 529,60	4997/109516	115,42
parcelsa č. 699/273 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	2 582,30	4997/109516	117,83
parcelsa č. 699/311 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	1 264,80	4997/109516	57,71

parcels č. 699/313 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	1 159,40	4997/109516	52,90
parcels č. 699/315 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	1 159,40	4997/109516	52,90
parcels č. 699/317 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	1 106,70	4997/109516	50,50
parcels č. 699/319 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	1 159,40	4997/109516	52,90
parcels č. 699/321 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	1 159,40	4997/109516	52,90
parcels č. 699/281 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	1 001,30	4997/109516	45,69
parcels č. 699/283 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	2 635,00	4997/109516	120,23
Spolu	22 502,90		1 026,77

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č. 6

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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 vyšší	II.	1,600	10	16,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,440	30	13,20
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	7	11,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,600	6	9,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				

	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,600	10	16,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,600	8	12,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,600	6	9,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,600	5	8,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,600	9	14,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	žiadna	V.	0,080	6	0,48
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	2,400	4	9,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,400	5	12,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,600	20	32,00
	Spolu			145	188,08

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 188,08 / 145$	1,297
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 32\ 308,26 \text{ €} * 1,297$	41 903,81 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

4.2.1.1.1 Pozemok pre byt č. 6

POPIS

Popis ako pri byte č. 1

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
699/299 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	27,00	4997/125819	1,07
699/301 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	25,00	4997/125819	0,99

699/303 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	25,00	4997/125819	0,99
699/305 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	25,00	4997/125819	0,99
699/307 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	24,00	4997/125819	0,95
699/309 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	28,00	4997/125819	1,11
699/285 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	54,00	4997/125819	2,14
699/287 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	46,00	4997/125819	1,83
699/289 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	30,00	4997/125819	1,19
699/291 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	16,00	4997/125819	0,64
699/293 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	46,00	4997/125819	1,83
699/295 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	45,00	4997/125819	1,79
699/298 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoría	46,00	4997/125819	1,83
Spolu výmera		437,00		17,35

Obec:

Veľký Slavkov

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti priestriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa – zohľadnené vo východiskovej hodnote	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,8350
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ €/m}^2 * 2,8350$	52,70 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 437,00 \text{ m}^2 * 52,70 \text{ €/m}^2$	23 029,90 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcelsa č. 699/299 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	1 422,90	4997/125819	56,51
parcelsa č. 699/301 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	1 317,50	4997/125819	52,33

parcela č. 699/303 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	1 317,50	4997/125819	52,33
parcela č. 699/305 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	1 317,50	4997/125819	52,33
parcela č. 699/307 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	1 264,80	4997/125819	50,23
parcela č. 699/309 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	1 475,60	4997/125819	58,60
parcela č. 699/285 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	2 845,80	4997/125819	113,02
parcela č. 699/287 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	2 424,20	4997/125819	96,28
parcela č. 699/289 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	1 581,00	4997/125819	62,79
parcela č. 699/291 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	843,20	4997/125819	33,49
parcela č. 699/293 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	2 424,20	4997/125819	96,28
parcela č. 699/295 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	2 371,50	4997/125819	94,19
parcela č. 699/298 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	2 424,20	4997/125819	96,28
Spolu	23 029,90		914,66

5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Bowling a bar

5.1 STAVBY

5.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

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 v rovnováhe	III.	0,500	10	5,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,275	30	8,25
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	7	7,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				

	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	5	7,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,275	6	1,65
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,050	10	0,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,500	8	4,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,500	5	2,50
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	1,500	9	13,50
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	priestory služieb	IV.	0,275	7	1,93
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,000	7	7,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	žiadna	V.	0,050	6	0,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	1,500	4	6,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,500	5	7,50
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,500	20	10,00
	Spolu			145	88,63

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 88,63 / 145$	0,611
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 185\,939,90 \text{ €} * 0,611$	113 609,28 €

5.2 POZEMKY

5.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

5.2.1.1.1 Pozemok pre Bowling

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
699/271 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	52,00	42117/109516	20,00
699/273 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	49,00	42117/109516	18,84

699/275 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	48,00	42117/109516	18,46
699/277 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	48,00	42117/109516	18,46
699/279 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	28,00	42117/109516	10,77
699/311 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	24,00	42117/109516	9,23
699/313 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	22,00	42117/109516	8,46
699/315 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	22,00	42117/109516	8,46
699/317 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	21,00	42117/109516	8,08
699/319 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	22,00	42117/109516	8,46
699/321 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	22,00	42117/109516	8,46
699/281 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	19,00	42117/109516	7,31
699/283 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	50,00	42117/109516	19,23
Spolu výmera		427,00		164,22

Obec:

Veľký Slavkov

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa – zohľadnené vo východiskovej hodnote	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,8350
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ €/m}^2 * 2,8350$	52,70 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 427,00 \text{ m}^2 * 52,70 \text{ €/m}^2$	22 502,90 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parc. č. 699/271 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	2 740,40	42117/109516	1 053,89
parc. č. 699/273 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	2 582,30	42117/109516	993,09
parc. č. 699/275 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	2 529,60	42117/109516	972,82
parc. č. 699/277 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	2 529,60	42117/109516	972,82
parc. č. 699/279 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	1 475,60	42117/109516	567,48

parcela č. 699/311 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	1 264,80	42117/109516	486,41
parcela č. 699/313 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	1 159,40	42117/109516	445,88
parcela č. 699/315 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	1 159,40	42117/109516	445,88
parcela č. 699/317 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	1 106,70	42117/109516	425,61
parcela č. 699/319 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	1 159,40	42117/109516	445,88
parcela č. 699/321 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov	1 159,40	42117/109516	445,88
parcela č. 699/281 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	1 001,30	42117/109516	385,07
parcela č. 699/283 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	2 635,00	42117/109516	1 013,35
Spolu	22 502,90		8 654,06

6. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Wellness a fitness

6.1 STAVBY

6.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

6.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

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 v rovnováhe	III.	0,500	10	5,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,275	30	8,25
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	7	7,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostredných okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	5	7,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,275	6	1,65
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,050	10	0,50

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,500	8	4,00
8	Skladba obyvateľstva v bytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,500	5	2,50
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	1,500	9	13,50
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	priestory služieb	IV.	0,275	7	1,93
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,000	7	7,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	žiadna	V.	0,050	6	0,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	1,500	4	6,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,500	5	7,50
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,500	20	10,00
	Spolu			145	88,63

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 88,63 / 145$	0,611
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 262\,672,65 \text{ €} * 0,611$	160 492,99 €

6.2 POZEMKY

6.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

6.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

6.2.1.1.1 Pozemok pre Wellness

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
699/299 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	27,00	59520/126819	12,67
699/301 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	25,00	59520/126819	11,73
699/303 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	25,00	59520/126819	11,73
699/305 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	25,00	59520/126819	11,73
699/307 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	24,00	59520/126819	11,26
699/309 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	28,00	59520/126819	13,14
699/285 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvoria	54,00	59520/126819	25,34

699/287 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvorcia	46,00	59520/126819	21,59
699/289 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvorcia	30,00	59520/126819	14,08
699/291 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvorcia	16,00	59520/126819	7,51
699/293 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvorcia	46,00	59520/126819	21,59
699/295 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvorcia	45,00	59520/126819	21,12
699/298 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	zastavané plochy a nádvorcia	46,00	59520/126819	21,59
Spolu výmera		437,00		205,08

Obec:

Veľký Slavkov

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa – zohľadnené vo východiskovej hodnote	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,8350
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ €/m}^2 * 2,8350$	52,70 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 437,00 \text{ m}^2 * 52,70 \text{ €/m}^2$	23 029,90 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcels č. 699/299 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	1 422,90	59520/126819	667,81
parcels č. 699/301 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	1 317,50	59520/126819	618,34
parcels č. 699/303 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	1 317,50	59520/126819	618,34
parcels č. 699/305 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	1 317,50	59520/126819	618,34
parcels č. 699/307 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	1 264,80	59520/126819	593,61
parcels č. 699/309 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov	1 475,60	59520/126819	692,54
parcels č. 699/285 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	2 845,80	59520/126819	1 335,62
parcels č. 699/287 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	2 424,20	59520/126819	1 137,75
parcels č. 699/289 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	1 581,00	59520/126819	742,01
parcels č. 699/291 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	843,20	59520/126819	395,74

parc. č. 699/293 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	2 424,20	59520/126819	1 137,75
parc. č. 699/295 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	2 371,50	59520/126819	1 113,02
parc. č. 699/298 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov	2 424,20	59520/126819	1 137,75
Spolu	23 029,90		10 808,62

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 1			
Byt č. 1 na prízemí v bytovom dome s.č. 798 (sekcia "D"), na parc.č.699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov	40 626,20	1/1	40 626,20
Terasa pred bytom č. 1	1 332,69	1/1	1 332,69
Zábradlie okolo terasy pred bytom č. 1	1 769,52	1/1	1 769,52
Spolu stavby			43 728,42
Pozemky			
Pozemok pre byt č. 1 - parc. č. 699/271 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (2,37 m ²)	2 740,40	4997/109516	125,04
Pozemok pre byt č. 1 - parc. č. 699/279 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (1,28 m ²)	1 475,60	4997/109516	67,33
Pozemok pre byt č. 1 - parc. č. 699/277 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (2,19 m ²)	2 529,60	4997/109516	115,42
Pozemok pre byt č. 1 - parc. č. 699/275 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (2,19 m ²)	2 529,60	4997/109516	115,42
Pozemok pre byt č. 1 - parc. č. 699/273 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (2,24 m ²)	2 582,30	4997/109516	117,83
Pozemok pre byt č. 1 - parc. č. 699/311 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (1,1 m ²)	1 264,80	4997/109516	57,71
Pozemok pre byt č. 1 - parc. č. 699/313 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (1 m ²)	1 159,40	4997/109516	52,90
Pozemok pre byt č. 1 - parc. č. 699/315 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (1 m ²)	1 159,40	4997/109516	52,90
Pozemok pre byt č. 1 - parc. č. 699/317 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (0,96 m ²)	1 106,70	4997/109516	50,50
Pozemok pre byt č. 1 - parc. č. 699/319 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (1 m ²)	1 159,40	4997/109516	52,90
Pozemok pre byt č. 1 - parc. č. 699/321 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (1 m ²)	1 159,40	4997/109516	52,90
Pozemok pre byt č. 1 - parc. č. 699/281 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov (0,87 m ²)	1 001,30	4997/109516	45,69
Pozemok pre byt č. 1 - parc. č. 699/283 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov (2,28 m ²)	2 635,00	4997/109516	120,23
Spolu pozemky (19,48 m²)			1 026,77
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 1			44 755,19

Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 6			
Byt č. 6 na prízemí v bytovom dome s.č. 799 (sekcia "E"), na parc.č.699/298,297,299, k.ú. Veľký Slavkov	36 065,34	1/1	36 065,34
Vonkajšie úpravy			
Terasa pred bytom č. 6	1 234,59	1/1	1 234,59
Altánok na terase pred bytom č. 6	2 964,61	1/1	2 964,61
Spolu za Vonkajšie úpravy	4 199,20		4 199,20
Zábradlie okolo terasy pred bytom č. 6	1 639,27	1/1	1 639,27
Spolu stavby			41 903,81
Pozemky			
Pozemok pre byt č. 6 - parc. č. 699/299 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov (1,07 m ²)	1 422,90	4997/125819	56,51
Pozemok pre byt č. 6 - parc. č. 699/301 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov (0,99 m ²)	1 317,50	4997/125819	52,33
Pozemok pre byt č. 6 - parc. č. 699/303 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov (0,99 m ²)	1 317,50	4997/125819	52,33
Pozemok pre byt č. 6 - parc. č. 699/305 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov (0,99 m ²)	1 317,50	4997/125819	52,33
Pozemok pre byt č. 6 - parc. č. 699/307 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov (0,95 m ²)	1 264,80	4997/125819	50,23
Pozemok pre byt č. 6 - parc. č. 699/309 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov (1,11 m ²)	1 475,60	4997/125819	58,60
Pozemok pre byt č. 6 - parc. č. 699/285 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov (2,14 m ²)	2 845,80	4997/125819	113,02
Pozemok pre byt č. 6 - parc. č. 699/287 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov (1,83 m ²)	2 424,20	4997/125819	96,28
Pozemok pre byt č. 6 - parc. č. 699/289 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov (1,19 m ²)	1 581,00	4997/125819	62,79
Pozemok pre byt č. 6 - parc. č. 699/291 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov (0,64 m ²)	843,20	4997/125819	33,49
Pozemok pre byt č. 6 - parc. č. 699/293 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov (1,83 m ²)	2 424,20	4997/125819	96,28
Pozemok pre byt č. 6 - parc. č. 699/295 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov (1,79 m ²)	2 371,50	4997/125819	94,19
Pozemok pre byt č. 6 - parc. č. 699/298 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov (1,83 m ²)	2 424,20	4997/125819	96,28
Spolu pozemky (17,35 m²)			914,66
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 6			42 818,47

Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Bowling a bar			
Nebytový priestor č. 1 - rozostavaný, (Bowling a bar) na prízemí v bytovom dome s.č. 798 (sekcia "D"), na parc.č.699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov	113 609,28	1/1	113 609,28
Pozemky			
Pozemok pre Bowling - parc. č. 699/271 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (20 m ²)	2 740,40	42117/109516	1 053,89
Pozemok pre Bowling - parc. č. 699/273 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (18,84 m ²)	2 582,30	42117/109516	993,09
Pozemok pre Bowling - parc. č. 699/275 - LV č. 1238	2 529,60	42117/109516	972,82

k.ú. Veľký Slavkov (18,46 m ²)			
Pozemok pre Bowling - parc. č. 699/277 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (18,46 m ²)	2 529,60	42117/109516	972,82
Pozemok pre Bowling - parc. č. 699/279 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (10,77 m ²)	1 475,60	42117/109516	567,48
Pozemok pre Bowling - parc. č. 699/311 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (9,23 m ²)	1 264,80	42117/109516	486,41
Pozemok pre Bowling - parc. č. 699/313 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (8,46 m ²)	1 159,40	42117/109516	445,88
Pozemok pre Bowling - parc. č. 699/315 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (8,46 m ²)	1 159,40	42117/109516	445,88
Pozemok pre Bowling - parc. č. 699/317 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (8,08 m ²)	1 106,70	42117/109516	425,61
Pozemok pre Bowling - parc. č. 699/319 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (8,46 m ²)	1 159,40	42117/109516	445,88
Pozemok pre Bowling - parc. č. 699/321 - LV č. 1238 k.ú. Veľký Slavkov (8,46 m ²)	1 159,40	42117/109516	445,88
Pozemok pre Bowling - parc. č. 699/281 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov (7,31 m ²)	1 001,30	42117/109516	385,07
Pozemok pre Bowling - parc. č. 699/283 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov (19,23 m ²)	2 635,00	42117/109516	1 013,35
Spolu pozemky (164,22 m²)			8 654,06
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Bowling a bar			122 263,34

Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Wellness a fitness			
Nebytový priestor č. 1 - rozostavaný, (Wellness s bazénom a fitness) na prízemí v bytovom dome s.č. 798 (sekcia "D"), na parc.č.699/283,284,311, k.ú. Veľký Slavkov	160 492,99	1/1	160 492,99
Pozemky			
Pozemok pre Wellness - parc. č. 699/299 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov (12,67 m ²)	1 422,90	59520/126819	667,81
Pozemok pre Wellness - parc. č. 699/301 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov (11,73 m ²)	1 317,50	59520/126819	618,34
Pozemok pre Wellness - parc. č. 699/303 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov (11,73 m ²)	1 317,50	59520/126819	618,34
Pozemok pre Wellness - parc. č. 699/305 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov (11,73 m ²)	1 317,50	59520/126819	618,34
Pozemok pre Wellness - parc. č. 699/307 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov (11,26 m ²)	1 264,80	59520/126819	593,61
Pozemok pre Wellness - parc. č. 699/309 - LV č. 1237 k.ú. Veľký Slavkov (13,14 m ²)	1 475,60	59520/126819	692,54
Pozemok pre Wellness - parc. č. 699/285 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov (25,34 m ²)	2 845,80	59520/126819	1 335,62
Pozemok pre Wellness - parc. č. 699/287 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov (21,59 m ²)	2 424,20	59520/126819	1 137,75
Pozemok pre Wellness - parc. č. 699/289 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov (14,08 m ²)	1 581,00	59520/126819	742,01
Pozemok pre Wellness - parc. č. 699/291 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov (7,51 m ²)	843,20	59520/126819	395,74
Pozemok pre Wellness - parc. č. 699/293 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov (21,59 m ²)	2 424,20	59520/126819	1 137,75
Pozemok pre Wellness - parc. č. 699/295 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov (21,12 m ²)	2 371,50	59520/126819	1 113,02

Pozemok pre Wellness - parc. č. 699/298 - LV č. 496 k.ú. Veľký Slavkov (21,59 m ²)	2 424,20	59520/126819	1 137,75
Spolu pozemky (205,08 m²)			10 808,62
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Wellness a fitness			171 301,61
Spolu VŠH za všetky skupiny			381 138,61
Zaokrúhlená VŠH spolu			381 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 381 000,00 €
Slovom: Tristoosemdesiatjedentisíc Eur

V Poprade dňa 19.05.2016

Ing. Bruno Boroš

IV. PRÍLOHY

- Objednávka
- Výpis z listu vlastníctva č. 1238, k.ú. Veľký Slavkov, zo dňa 19.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Výpis z listu vlastníctva č. 1237, k.ú. Veľký Slavkov, zo dňa 19.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Výpis z listu vlastníctva č. 496, k.ú. Veľký Slavkov, zo dňa 19.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Informatívna kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Kolaudačné rozhodnutie, vydané Obcou Veľký Slavkov, č.j. 39/2014, zo dňa 07.01.2015
- Projektová dokumentácia
- Fotodokumentácia