

Znalec: Ing.Ľubomír Rajnoha, E.M.Šoltésovej č.40, 953 01 Zlaté Moravce
Evidenčné číslo: 912898
číslo telefónu, mobil:0903427691
znalec.rajnoha@gmail.com

Zadávateľ:DUPOS spol s r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka DD 28/2021 zo dňa 29.06.2021.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 89/2021

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bytu č.17/prízemie, vchod č.0, v obytnom dome s.č.387 na parc. KN č. 799/1, ako i s podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve ako i s podielom na pozemku 6291/26120, ako i nebytový priestor v prízemí, vchod 0 s podielom 2850/26120, taktiež hospodárska budova so s.č.1223 s podielom 806/3091 nachádzajúce sa v k.ú. Kremnica, obec Kremnica k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 59(32)

Počet vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.17/prízemie, vchod č.0, v obytnom dome s.č.387 na parc. KN č. 799/1, ako i s podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve ako i s podielom na pozemku 6291/26120, ako i nebytový priestor v prízemí, vchod 0 s podielom 2850/26120, taktiež hospodárska budova so s.č.1223 s podielom 806/3091 nachádzajúce sa v k.ú. Kremnica, obec Kremnica, okres Žiar nad Hronom.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):20.07.2021 ako i z poskytnutého ZP č.12/2013 vypracovaného Ing.

Jaroslavou Sedláčkovou zo dňa 9.9.2013.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.07.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka DUPOS dražobná spol s r.o. o vypracovanie ZP na bytu č.17/prízemie, vchod č.0, v obytnom dome s.č.387 na parc. KN č. 799/1, ako i s podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve ako i s podielom na pozemku 6291/26120, ako i nebytový priestor v prízemí, vchod 0 s podielom 2850/26120, taktiež hospodárska budova so s.č.1223 s podielom 806/3091 nachádzajúce sa v k.ú. Kremnica, obec Kremnica k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Znalecký posudok č.12/2013 vpracovaný Jaroslavou Sedláčkovou zo dňa 09.09.2013.

Projektová dokumentácia bola poskytnutá iba ako príloha v poskyt.ZP.

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2637 vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú. Kremnica zo dňa 19.07.2021.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2638 čiastočný vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú. Kremnica zo dňa 19.07.2021.

Informatívna kópia z mapy vyhotovená zo dňa 19 júla 2021, k.ú Kremnica, obec Kremnica, okres Žiar nad Hronom.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

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

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou i s analytickou 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.

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotené nehnuteľnosti neboli sprístupnené, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané v zmysle § 12 ods.3 zákona č.527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov ("ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"). Z dôvodu neumožnenia vykonania obhliadky nie je možné určiť presné technické ani dispozičné riešenie ohodnocovaných nehnuteľností, rovnako ani ich užívaciú schopnosť.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite som nenašiel žiadne ponuky na realitných portáloch.

Používam metódu polohovej diferenciácie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený na základe podlahovej plochy v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený kcu - koeficient vyjadrujúci nárast cien

kk - koeficient zvislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

kvb - koeficient vplyvu vybavenosti - použité cenové podiely podľa prílohy č.5

km - koeficient vyjadrujúci územný vplyv, podľa tabuľky č.2.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.štvrtrok 2021, ako najbližšie dostupný koeficient k 3 kvartálu roka 2021 t.j. 2,707.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Predmetom posúdenia je byt č.13/prízemie, vchod č.0 v obytnom dome s.č.387 na parc.KN č.799/1 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve i pozemkoch parc.KN č.799/1, 798/2 a 800/4 v podiele 7252/26120 ako i nebytový priestor v podiele 2850/26120 nachádzajúci sa v k.ú.Kremnica, obec Kremnica, okres Žiar nad Hronom.

Taktiež nehnuteľnosti uvedené v LV č.2638- čiastočný, hospodárska budova so s.č.1223 ako i parc.č.799/3 v podieloch 806/3091.

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.2637, ako i 2638 - čiastočný k. ú.Kremnica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

podľa listu vlastníctva č.2637, k.ú.Kremnica

A. Majetková podstata:

parc.č.799/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 352 m²

parc.č.799/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 354 m²

parc.č.800/4 záhrada o výmere 126 m²

Stavby:

obytný dom s.č.387 na parc.č.799/1

B. Vlastníci:

Byt.

Vchod : 0

prízemie

Byt č.13

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve

a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

7252/26120

1 Vlačuha Tomáš r.Vlačuha a Michaela Vlašuhová r.Jošková, Československej armády 258/46, Kremnica, PSČ 967 01, SR

Dátum narodenia: 24.03.1983

Dátum, narodenia : 09.03.1984

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Vchod : 0

prízemie

Byt č.15

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve

a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

9727/26120

2 Jošková Gabriela r.Weissová, Pavla Križku 387/15, Kremnica, PSČ 967 01, SR

Dátum narodenia: 07.09.1956

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Vchod : 0

prízemie

Byt č.17

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve

a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

6291/26120

3 Václavík Tomáš r. Václavík, 967 01, Lúčky, č.65, SR

Dátum narodenia: 12.03.1989

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Nebytový priestor

Vchod : 0

prízemie

Priestor č.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve

a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

2850/26120

4 Václavík Tomáš r. Václavík, 967 01, Lúčky, č.65, SR

Dátum narodenia: 12.03.1989

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

C. Ďarchy:

Por.č.:

- 1 Záložné právo
-
- 1
-
- 2
-
- 3 Záložné právo k bytu č.17 podľa §15.....
č.s.387.....
- 3 V-463/2018- Záložné právo v prospech : Slovenská sporiteľňa, a.s...
Bratislava.....
CKN par.č.799/1....
800/4 o veľkosti 6291/26120-pol.253/18
.....

Iné údaje:

Dreváreň na LV č.2638.

Poznámka :

Bez zápisu.

podľa listu vlastníctva č.2638- čiastočný, k.ú.Kremnica

A. Majetková podstata:

parc.č.799/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 43 m2

Stavby:

hospodárska budova so s.č.1223

B. Vlastníci:

3 Václavík Tomáš r. Václavík, 967 01, Lúčky, č.65, SR

Dátum narodenia: 12.03.1989

Spoluvlastnícky podiel:

806/3091

C. Ľarchy:

Por.č.:

- 3 V-463/2018- Záložné právo v prospech : Slovenská sporiteľňa, a.s...
Bratislava.....
CKN par.č.799/1....
800/4 o veľkosti 6291/26120-pol.253/18
- 3 Z 1866/2020- Exekučné záložné právo
-
-

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka :

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením nebola vykonaná dňa 20.07.2021 pre nesprístupnenie nehnuteľnosti vlastníkom.

Zameranie nebolo vykonané dňa 20.07.2021 až na drobnú hospodársku stavbu ktorá je voľne prístupná z dvora.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.07.2021.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia bola predložená a tak znalkyňa porovnávala skutočný stav s PD nasledovne: boli vykonané disp.zmeny s vybúraným otvorom do nebytového priestoru s odstránením priečok. Vstup z dvora do skladu bol zamurovaný. Namerané hodnoty získala znalkyňa pri obhliadke.

PODLAHOVÁ PLOCHA-bytu

| Názov miestnosti a výpočet | Podlahová plocha [m ²] |
|---|------------------------------------|
| Skutočne namerané podlahové plochy bytu | 0,00 |
| izba 3,40*4,10 | 13,94 |
| izba 4,30*5,45 | 23,44 |
| kuchyňa 3,90*3,30 | 12,87 |
| chodba 3,05*1,90 | 5,80 |
| kupelňa 1,60*4,285 | 6,86 |
| Vypočítaná podlahová plocha | 62,91 |

Skutočné rozmery v porovnaní s rozmermi uvedenými v zmluve sú nasledovné 62,91 m²- 62,91 m²= 0,0 m².

PODLAHOVÁ PLOCHA-nebyt.priestoru

| Názov miestnosti a výpočet | Podlahová plocha [m ²] |
|---|------------------------------------|
| Skutočne namerané podlahové plochy bytu | 0,00 |
| izba 4,15*2,75 | 11,41 |
| izba 5,35*2,65+1,5*0,205 | 14,49 |
| chodba 1,25*1,70 | 2,13 |
| Vypočítaná podlahová plocha | 28,03 |

U nebytového priestoru je v zmluve uvedený podiel podlahovej plochy 28,50 m². Skutočne namerané hodnoty sú 28,50 -28,03=-0,47 m².

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Obhliadkou bolo zistené, že právna dokumentácia nie je v súlade so skutočným stavom, podľa kópie z katastrálnej mapy i zápisu v LV čo sa týka stavby OD, pôdorysne je ZP stavby rozšírená o ďalšiu ZP. Zápis nebytového priestoru nekorešponduje so skutočnosťou pretože sa jedná o bytové priestory.

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

| |
|--|
| Byty |
| Byt č.17/prízemie, vchod 0, obytný dom s.č.387 na parc.č.799/1 |
| Nebytový priestor, vchod č.0, prízemie v obytný dom s.č.387 |
| Pozemky |
| záhrada - parc. č. 800/4 (44,1 m ²) |
| zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 799/1 (84,78 m ²) |
| zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 799/2 (85,26 m ²) |
| zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 799/1 (38,41 m ²) |
| zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 799/2 (38,63 m ²) |
| Spolu pozemky (291,18 m²) |
| Hospodárska budova s.č.1223 na parc.č.799/3 |

| |
|---|
| Pozemky |
| zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 793/3 (11,21 m ²) |

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

Stavby:-

Pozemky:-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.17/prízemie, vchod 0, obytný dom s.č.387 na parc.č.799/1

POPIS

Obytný dom je postavený na parc. KN č.799/1 na ulici Pavla Križku a byt sa nachádza vo vchode č.0 na prízemí v strednej sekcii. Súpisné číslo OD je 387 a má vytvorené iba prízemie. Počet bytov je 3. Každý byt má samostatný vstup. Stavebno technický popis je uvedený na str.6 v priloženom ZP. Vonkajšie omietky sú na báze umelých hmôt. Krovná konštrukcia je sedlová s valbami ako i s krytinou "Bramac". Znalčka píše že v roku 2012 boli menené vchodové dvere ako i realizovaná vonkajšia omietka. V roku 2006 bola urobená výmena okien ako i strešnej krytiny a taktiež bola urobená výmena žľabov a zvodov. Každý byt má samostatné kúrenie ako i ohrev vody.

Bytový dom je hodnotený v dobrom stave a vyžaduje si iba bežnú údržbu čo možno potvrdiť.

Byt je pôvodne podľa uvedených izieb dvojizbový. Znalčka uvádza 3 izbový rozšírený nebytovým priestorom o ďalšie 2 izby. V poskytnom ZP sa však uvádzajú 2 izby a 2 izby vytvorené s nebytovým priestorom.

Všetko vybavenie bytu je detailne odpísané z posudku vypracovaným Ing. Jaroslavou Sedláčkovou, viď strany 6-9 zo ZP tvoriace prílohu môjho ZP.

Celkovo predmetný byt je hodnotený, ako byt kompletne rekonštruovaný vzhľadom na jeho rekonštrukciu realizovanú v roku 2012.

Vek stavby obytného domu s.č.387 na parc.č.799/1 určujem na základe predloženého potvrdenia z MÚ v Kremnici v ktorom sa spája rok začatia užívania predmetného obytného domu s rokom 1858.

Vek stavby bytového domu a bytu v ňom je teda 163 rokov. 2021-1858= 163 rokov. Životnosť murovaného konštrukčného systému OD domu určujem na 200 rokov s výpočtom s analytickou metódou.

Východisková hodnota (Vh)-bytu sa vypočíta podľa vzťahu

$$Vh (Hr) = M \cdot Ru \cdot kcu \cdot kk \cdot kvb \cdot km \quad (\text{Eur}), \text{ kde}$$

M- počet merných jednotiek (skutočná podlahová plocha bytu vrátane jej príslušenstva)

Ru - je rozpočtový ukazovateľ

kcu- koeficient vyjadrujúci nárast cien

kk - koeficient zvislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

kvb- koeficient vplyvu vybavenosti - použité cenové podiely podľa prílohy č.5

km- koeficient vyjadrujúci územný vplyv, podľa tabuľky č.2.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcu) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,707 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (km) - 1,04 pre ostatné obce kde patrí aj obec Kremnica, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

Všeobecná hodnota sa vypočíta, podľa základného vzťahu

$$VSHb = TH \cdot kpd \quad (\text{Eur})$$

kde

TH - technická hodnota bytu, nebytového priestoru (Eur)

kpd- koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na všeobecnú hodno-tu v mieste a čase(-)

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] |
|---|------------------------------------|
| Skutočne namerané podlahové plochy bytu | 0,00 |
| izba 3,40*4,10 | 13,94 |
| izba 4,30*5,45 | 23,44 |
| kuchyňa 3,90*3,30 | 12,87 |
| chodba 3,05*1,90 | 5,80 |
| kupelňa 1,60*4,285 | 6,86 |
| Vypočítaná podlahová plocha | 62,91 |

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: **RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²**
 Koeficient konštrukcie: **k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k_{CU} = 2,707**
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: **k_M = 1,04**
 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 | 5,05 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,00 | 18,00 | 18,18 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 8,08 |
| 4 | Schody | 3,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,05 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,02 |
| 7 | Klmpiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,01 |
| 8 | Úpravy vonk. povrchov | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,03 |
| 9 | Úpravy vnút. povrchov | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | Vnútorne ker. obklady | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 12 | Okná | 5,00 | 1,20 | 6,00 | 6,06 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,02 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,02 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,01 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Zariadenie bytu | | | | |

| | | | | | |
|----|----------------------------|---------------|------|--------------|---------------|
| 22 | Úpravy vnút. povrchov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,04 |
| 23 | Vnútorne ker. obklady | 1,00 | 1,50 | 1,50 | 1,52 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 1,50 | 3,00 | 3,03 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 1,50 | 3,75 | 3,79 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 2,50 | 6,25 | 6,31 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,03 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,01 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,01 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,51 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,02 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 2,50 | 5,00 | 5,05 |
| 33 | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 4,00 | 1,50 | 6,00 | 6,06 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,04 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 2,00 | 5,00 | 5,05 |
| | Spolu | 100,00 | | 99,00 | 100,00 |

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 99,00 / 100 = 0,99$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,707 * 0,939 * 0,9900 *$$

1,04

$$VH = 851,35 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

| Číslo | Názov | Cenový podiel [%] | Opotrebenie [%] | cp _i *O/100 |
|-------|----------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 5,05 | 81,50 | 4,12 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,18 | 81,50 | 14,82 |
| 3 | Stropy | 8,08 | 81,50 | 6,59 |
| 4 | Schody | 0,00 | 11,00 | 0,00 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,05 | 20,50 | 1,04 |
| 6 | Krytina strechy | 2,02 | 4,50 | 0,09 |
| 7 | Klmpiarske konštrukcie | 1,01 | 4,50 | 0,05 |
| 8 | Úpravy vonk. povrchov | 3,03 | 4,50 | 0,14 |
| 9 | Úpravy vnút. povrchov | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 10 | Vnútorne ker. obklady | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 12 | Okná | 6,06 | 7,50 | 0,45 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 14 | Vykurovanie | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 15 | Elektroinštalácia | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 16 | Bleskozvod | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,02 | 4,50 | 0,09 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,02 | 4,50 | 0,09 |

| | | | | |
|----|----------------------------|------|------|---------------|
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,01 | 4,50 | 0,05 |
| 20 | Výťahy | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 22 | Úpravy vnút. povrchov | 4,04 | 4,50 | 0,18 |
| 23 | Vnútorné ker. obklady | 1,52 | 4,50 | 0,07 |
| 24 | Dvere | 3,03 | 4,50 | 0,14 |
| 25 | Povrchy podláh | 3,79 | 4,50 | 0,17 |
| 26 | Vykurovanie | 6,31 | 4,50 | 0,28 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,03 | 4,50 | 0,14 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,01 | 4,50 | 0,05 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,01 | 4,50 | 0,05 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,51 | 4,50 | 0,02 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,02 | 4,50 | 0,09 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 5,05 | 4,50 | 0,23 |
| 33 | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 6,06 | 4,50 | 0,27 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,04 | 4,50 | 0,18 |
| 35 | Ostatné | 5,05 | 4,50 | 0,23 |
| | Opotrebenie | | | 29,63% |
| | Technický stav | | | 70,37% |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 851,35 €/m ² * 62,91m ² | 53 558,43 |
| Technická hodnota | 70,37% z 53 558,43 € | 37 689,07 |

2.1.2 Nebytový priestor, vchod č.0, prízemie v obytný dom s.č.387**POPIS**

Nebytový priestor s výmerou 28,03 m².

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] |
|---|------------------------------------|
| Skutočne namerané podlahové plochy bytu | 0,00 |
| izba 4,15*2,75 | 11,41 |
| izba 5,35*2,65+1,5*0,205 | 14,49 |
| chodba 1,25*1,70 | 2,13 |
| Vypočítaná podlahová plocha | 28,03 |

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

blok)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **K_{CU} = 2,707**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: **K_M = 1,04**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 | 7,25 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,00 | 18,00 | 26,07 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 11,59 |
| 4 | Schody | 3,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 7,25 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,90 |
| 7 | Klmpiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,45 |
| 8 | Úpravy vonk. povrchov | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 4,35 |
| 9 | Úpravy vnút. povrchov | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | Vnútorne ker. obklady | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 12 | Okná | 5,00 | 1,20 | 6,00 | 8,70 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,90 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,90 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,45 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Zariadenie bytu | | | | |
| 22 | Úpravy vnút. povrchov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 5,80 |
| 23 | Vnútorne ker. obklady | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 1,50 | 3,00 | 4,35 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 1,20 | 3,00 | 4,35 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 3,62 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 4,35 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,72 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 33 | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Spolu | 100,00 | | 69,00 | 100,00 |

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 69,00 / 100 = 0,69$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,707 * 0,939 * 0,6900 *$$

1,04

$$VH = 593,36 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

| Číslo | Názov | Cenový podiel [%] | Opotrebenie [%] | cp _i *O/100 |
|-------|----------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 7,25 | 81,50 | 5,91 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 26,07 | 81,50 | 21,25 |
| 3 | Stropy | 11,59 | 81,50 | 9,45 |
| 4 | Schody | 0,00 | 11,00 | 0,00 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 7,25 | 20,50 | 1,49 |
| 6 | Krytina strechy | 2,90 | 4,50 | 0,13 |
| 7 | Klmpiarske konštrukcie | 1,45 | 4,50 | 0,07 |
| 8 | Úpravy vonk. povrchov | 4,35 | 4,50 | 0,20 |
| 9 | Úpravy vnút. povrchov | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 10 | Vnútorne ker. obklady | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 12 | Okná | 8,70 | 7,50 | 0,65 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 14 | Vykurovanie | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 15 | Elektroinštalácia | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 16 | Bleskozvod | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,90 | 4,50 | 0,13 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,90 | 4,50 | 0,13 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,45 | 4,50 | 0,07 |
| 20 | Výťahy | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 22 | Úpravy vnút. povrchov | 5,80 | 4,50 | 0,26 |
| 23 | Vnútorne ker. obklady | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 24 | Dvere | 4,35 | 4,50 | 0,20 |
| 25 | Povrchy podláh | 4,35 | 4,50 | 0,20 |
| 26 | Vykurovanie | 3,62 | 4,50 | 0,16 |
| 27 | Elektroinštalácia | 4,35 | 4,50 | 0,20 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,72 | 4,50 | 0,03 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 33 | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 0,00 | 4,50 | 0,00 |

| | | | | |
|----|-----------------------|------|------|---------------|
| 35 | Ostatné | 0,00 | 4,50 | 0,00 |
| | Opotrebenie | | | 40,53% |
| | Technický stav | | | 59,47% |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 593,36 €/m ² * 28,03m ² | 16 631,88 |
| Technická hodnota | 59,47% z 16 631,88 € | 9 890,98 |

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova s.č.1223 na parc.č.799/3

Spoluvlastnícky podiel: **806/3091**
POPIS STAVBY

Drobná stavba hospodárskej budovy so s.č.1223 je postavená na parc.KN č.799/3 a slúži ako sklad náradia alebo sklad dreva. Jedná sa o štyri samostatné miestnosti so samostatnými vstupmi z dvora. Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v popise prízemnia. Vek predmetnej stavby nebol predložený a tak ho určujem odhadom na základe typu a konštrukčného vyhotovenia predmetnej stavby a spájam ho s rokom 1951.

Vek predmetnej stavby je potom k roku vypracovania zn. posudku je 70 rokov. 2021-2051= 70 rokov. Deštrukčné zmeny v obvodovom murive resp. v základových konštrukciách, ktoré by ohrozili životnosť stavby nie je vidieť a tak uvažujem s predpokladanou životnosťou stavby na 90 rokov.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta, ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.3 Metodiky USI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k II. kvartálu roka 2021 a je 2,707 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,04 pre ostatné mestá so zvláštnym štatútom kde patri aj Kremnica, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, omietaná
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm;
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: **815 Objekty pozemné zvláštne**
 KS1: **127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy**
 KS2: **127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované**

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | k _{ZP} |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|

| | | | | |
|-------|------|---------------------|-------|----------------|
| 1. NP | 1951 | 2,45*3,22+3,4*10,40 | 43,25 | 18/43,25=0,416 |
|-------|------|---------------------|-------|----------------|

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----------|--|-------------|
| 2 | Základy a podmurovka | |
| | 2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná | 925 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260 |
| 5 | Krov | |
| | 5.3 pultové | 545 |
| 6 | Krytina strechy na krove | |
| | 6.1.c plechová pozinkovaná | 760 |
| 9 | Vonkajšia úprava povrchov | |
| | 9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka | 370 |
| 10 | Vnútoraná úprava povrchov | |
| | 10.3 vápenná hrubá omietka | 145 |
| 12 | Dvere | |
| | 12.4 hladké plné alebo zasklené | 150 |
| 14 | Podlahy | |
| | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba | 145 |
| | Spolu | 4300 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | |
|--------------|----------|
| Spolu | 0 |
|--------------|----------|

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k_{CU} = 2,707**

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: **k_M = 1,04**

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [€/m ²] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP | (4300 + 0 * 0,416)/30,1260 | 142,73 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1951 | 70 | 20 | 90 | 77,78 | 22,22 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 142,73 €/m ² *43,25 m ² *2,707*1,04 | 17 378,93 |
| Technická hodnota | 22,22% z 17 378,93 | 3 861,60 |

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|--|--------------------------|-----------------------|
| Byty | | |
| Byt č.17/prízemie, vchod 0, obytný dom s.č.387 na parc.č.799/1 | 53 558,43 | 37 689,07 |
| Nebytový priestor, vchod č.0, prízemie v obytný dom s.č.387 | 16 631,88 | 9 890,98 |
| Hospodárska budova s.č.1223 na parc.č.799/3 | 17 378,93 | 3 861,60 |
| Celkom: | 87 569,24 | 51 441,65 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č.13,prízemie, vchod 0, OD s.č.387 na parc.č.799/1

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Byt sa nachádza v obci Kremnica v obytnom dome s.č.387. Bytový dom je samostatne stojaci, má prízemie a teda iba jedno N.P. Dom sa nachádza v širšom centre obce a má i obchodno bytovú polohu.

V obci je obecný úrad, kultúrny dom, MŠ,ZŠ, stredná škola, obchody s potravinami, supermarkety, motel hotel, banka atď. Občianska vybavenosť zodpovedá ostatným obciam nad 5000 obyvateľov.

Z inžinierskych sietí je pripojenie na elektrický rozvod, vodovod, plynovod ako i kanalizačný rozvod.

Orientácia obytných miestností určujem ako čiastočne vhodnú a nevhodnú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Obytný dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Pre ostatné mestá, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v obci Kremnica a realitný trh, určujem koeficient predajnosti 0,435 pre bytové budovy, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,435

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,435 + 0,870) | 1,305 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,870 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,435 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,239 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,435 - 0,392) | 0,044 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis | Trieda | k _{PD} | Váha v _i | Výsledok k _{PD} *v _i |
|-------|--|--------|-----------------|------------------------|---|
| 1 | Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku | | | | |
| | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 0,435 | 10 | 4,35 |
| 2 | Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce | | | | |
| | obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách | I. | 1,305 | 30 | 39,15 |
| 3 | Súčasný technický stav bytu a bytového domu | | | | |
| | nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 0,870 | 7 | 6,09 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu | | | | |
| | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 1,305 | 5 | 6,53 |
| 5 | Príslušenstvo bytového domu | | | | |
| | bez príslušenstva | V. | 0,044 | 6 | 0,26 |
| 6 | Vybavenosť a príslušenstvo bytu | | | | |
| | komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením | II. | 0,870 | 10 | 8,70 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | | | | |
| | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 0,870 | 8 | 6,96 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku | | | | |
| | malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov | I. | 1,305 | 6 | 7,83 |
| 9 | Orientácia obytných miestností k svetovým stranám | | | | |
| | orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,435 | 5 | 2,18 |
| 10 | Umiestnenie bytu v bytovom dome | | | | |
| | byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží | III. | 0,435 | 9 | 3,92 |
| 11 | Počet bytov vo vchode - v bloku | | | | |
| | počet bytov vo vchode: do 4 bytov | I. | 1,305 | 7 | 9,14 |
| 12 | Doprava v okolí bytového domu | | | | |
| | autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút | III. | 0,435 | 7 | 3,05 |
| 13 | Občianska vybavenosť v okolí bytového domu | | | | |
| | pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II. | 0,870 | 6 | 5,22 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu | | | | |
| | chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod. | I. | 1,305 | 4 | 5,22 |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu | | | | |
| | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,870 | 5 | 4,35 |
| 16 | Názor znalca | | | | |
| | dobry byt | II. | 0,870 | 20 | 17,40 |
| | Spolu | | | 145 | 130,33 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 130,33 / 145$ | 0,899 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 47 580,05 € * 0,899$ | 42 774,46 € |

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 záhrada

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = M \cdot V\dot{S}H_{\text{mj}},$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

V \dot{S} H_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

$$V\dot{S}H_{\text{mj}} - V_{\text{Hmj}} \cdot \text{kpd} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{Hmj}

Euro/m²

f./ Ostatné obce od 5000 -10000 obyvateľov..... 4,98.-Euro,
kde patrí aj obec Kremnica.

Pozemky spolu spolupôsobia a tak vytvárajú dvor ako i zastavané plochy stavbami. Na parc.č.198/3 je postavená stavba RD so s.č.29 a zvyšná časť parcely je dvorom, ako i zastavaná drobnou stavbou skladu domáceho náradia, na parc.č.198/5 je postavená drobná stavba skladu náradia bez s.č. a parc.č.198/7 je dvorom. V predmetnej lokalite sú vybudované všetky inžinierske siete vrátane kanalizácie vo verejnom priestranstve.

kpd je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$\text{kpd} = K_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_r \text{ (-), kde}$$

| | |
|---|-------------|
| -ks je koeficientom všeobecnej situácie | (0,70-2,0), |
| -kv je koeficient intenzity využitia | (0,50-2,0), |
| -kd je koeficient dopravných vzťahov | (0,80-1,20) |
| -kp je koeficient funkčného využitia územia | (0,80-2,0) |
| -ki je koeficient technickej infraštruktúry pozemku | (0,80-1,50) |
| -kz je koeficient povyšujúcich faktorov | (1,0-3,0) |
| -kr je koeficient redukujúcich faktorov | (0,20-0,99) |

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m ²] |
|---------|--------------|--------------------------------|------------------------|--|----------------------------------|
| 800/4 | záhrada | 126,00 | 1/1 | 9141/26120 | 44,10 |

Obec:

Kremnica

Východisková hodnota:

V_{Hmj} = 4,98 €/m²

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| k _s koeficient situácie všeobecnej | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,00 |
| k _v koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,05 |
| k _d koeficient dopravných vzťahov | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |

| | | |
|---|--|------|
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 1. plochy územia občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha) | 1,50 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,50 |
| k_Z koeficient povyšujúcich faktorov | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) | 2,90 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,85 * 1,50 * 1,50 * 2,90 * 1,00$ | 5,8236 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 5,8236$ | 29,00 €/m² |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku | $VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 9141/26120 * 3 * 29,00 \text{ €}$ | 1 278,76 € |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 800/4 | $126,00 \text{ m}^2 * 29,00 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 9141/26120$ | 1 278,76 |
| Spolu | | 1 278,76 |

3.2.1.2 zastavaná plocha a nádvorie**POPIS**

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$VŠH \text{ poz} = M * VŠH_{mj},$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

$VŠH_{mj}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

$$VŠH_{mj} = V_{H_{mj}} * k_{pd} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

$V_{H_{mj}}$ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

$V_{H_{mj}}$

Euro/m²

f./ Ostatné obce od 5000 -10000 obyvateľov..... 4,98.-
Euro, kde patrí aj obec Kremnica.

Na parc.č.799/1 je postavená stavba OD so s.č. 387 a je s kultúrou a s využitím ako ZP, parc.č.799/2 je dvorom s kultúrou a s využitím ako dvor. V predmetnej lokalite sú vybudované všetky inžinierske siete vrátane kanalizácie vo verejnom priestranstve.

k_{pd} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{pd} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r \text{ (-), kde}$$

| | |
|---|-------------|
| - k_s je koeficientom všeobecnej situácie | (0,70-2,0), |
| - k_v je koeficient intenzity využitia | (0,50-2,0), |
| - k_d je koeficient dopravných vzťahov | (0,80-1,20) |
| - k_p je koeficient funkčného využitia územia | (0,80-2,0) |
| - k_i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku | (0,80-1,50) |
| - k_z je koeficient povyšujúcich faktorov | (1,0-3,0) |
| - k_r je koeficient redukujúcich faktorov | (0,20-0,99) |

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--|----------------------------------|
| 799/1 | zastavaná plocha a nádvorie | 352,00 | 1/1 | 9141/26120 | 123,19 |
| 799/2 | zastavaná plocha a nádvorie | 354,00 | 1/1 | 9141/26120 | 123,89 |
| Spolu výmera | | | | | 247,08 |

Obec:

Kremnica

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/m²

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|--|---|---------------------|
| k _S koeficient situácie všeobecnej | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,00 |
| k _V koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,05 |
| k _D koeficient dopravných vzťahov | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| k _F koeficient funkčného využitia územia | 1. plochy územia občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha) | 1,50 |
| k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,50 |
| k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) | 2,90 |
| k _R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,85 * 1,50 * 1,50 * 2,90 * 1,00$ | 5,8236 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 5,8236$ | 29,00 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 799/1 | $352,00 \text{ m}^2 * 29,00 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 9141/26120$ | 3 572,41 |
| parcela č. 799/2 | $354,00 \text{ m}^2 * 29,00 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 9141/26120$ | 3 592,71 |
| Spolu | | 7 165,12 |

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Hospodárska budova s.č.1223 na parc.č.799/3

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pre ostatné mestá, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v obci Kremnica a realitný trh, určujem koeficient predajnosti 0,25 pre bytové budovy, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500) | 0,750 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. Triedy | 0,500 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,250 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,138 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225) | 0,025 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | k _{PDI} | Váha v _i | Výsledok k _{PDI} *v _i |
|-------|--|--------|------------------|---------------------|---|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 0,250 | 13 | 3,25 |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská | I. | 0,750 | 30 | 22,50 |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 0,500 | 8 | 4,00 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 0,750 | 7 | 5,25 |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,250 | 6 | 1,50 |
| 6 | Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | III. | 0,250 | 10 | 2,50 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 0,500 | 9 | 4,50 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva | II. | 0,500 | 6 | 3,00 |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV | II. | 0,500 | 5 | 2,50 |
| 10 | Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 0,750 | 6 | 4,50 |
| 11 | Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, | II. | 0,500 | 7 | 3,50 |

| | | | | | |
|----|---|------|-------|------------|--------------|
| | telefón, spoločná anténa | | | | |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti | III. | 0,250 | 7 | 1,75 |
| | železnica a autobus | | | | |
| 13 | Občianska vybavenosť (úrad, škola, zdrav., obchody, služby, kultúra) | II. | 0,500 | 10 | 5,00 |
| | okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | | | | |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby | I. | 0,750 | 8 | 6,00 |
| | chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod. | | | | |
| 15 | Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby | II. | 0,500 | 9 | 4,50 |
| | bežný hluk a prašnosť od dopravy | | | | |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. | III. | 0,250 | 8 | 2,00 |
| | bez zmeny | | | | |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia | V. | 0,025 | 7 | 0,18 |
| | žiadna možnosť rozšírenia | | | | |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností | V. | 0,025 | 4 | 0,10 |
| | nehnuteľnosti bez výnosu | | | | |
| 19 | Názor znalca | III. | 0,250 | 20 | 5,00 |
| | priemerná nehnuteľnosť | | | | |
| | Spolu | | | 180 | 81,53 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|-------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 81,53 / 180$ | 0,453 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 3\,861,60 \text{ €} * 0,453$ | 1 749,30 € |

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciacie, podľa vzťahu

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}}$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

$$VŠH_{\text{mj}} = V_{\text{Hmj}} * k_{\text{pd}} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{Hmj}

Euro/m²

f./ Ostatné obce od 5000 -10000 obyvateľov..... 4,98.-Euro,
kde patrí aj obec Kremnica

Pozemok je so zastavanou stavbou hosp. budovy so s.č.1223 s kultúrou a s využitím ako ZP. V predmetnej lokalite sú vybudované všetky inžinierske siete vrátane kanalizácie vo verejnom priestranstve.

k_{pd} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{pd} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r (-), \text{ kde}$$

| | |
|---|-------------|
| -k _s je koeficientom všeobecnej situácie | (0,70-2,0), |
| -k _v je koeficient intenzity využitia | (0,50-2,0), |
| -k _d je koeficient dopravných vzťahov | (0,80-1,20) |
| -k _p je koeficient funkčného využitia územia | (0,80-2,0) |
| -k _i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku | (0,80-1,50) |
| -k _z je koeficient povyšujúcich faktorov | (1,0-3,0) |
| -k _r je koeficient redukujúcich faktorov | (0,20-0,99) |

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m ²] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--|----------------------------------|
| 793/3 | zastavaná plocha a nádvorie | 43,00 | 1/1 | 806/3091 | 11,21 |

Obec:

Kremnica

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 | 1,00 |
| k _v koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,05 |
| k _d koeficient dopravných vzťahov | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| k _f koeficient funkčného využitia územia | 1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha) | 1,50 |
| k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,50 |
| k _z koeficient povyšujúcich faktorov | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) | 2,90 |
| k _r koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,85 * 1,50 * 1,50 * 2,90 * 1,00$ | 5,8236 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 5,8236$ | 29,00 €/m² |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku | $V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 806/3091 * 1 * 29,00 \text{ €}$ | 325,16 € |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------|--|-----------------------|
| parcela č. 793/3 | $43,00 \text{ m}^2 * 29,00 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 806/3091$ | 325,16 |
| Spolu | | 325,16 |

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

| Názov | JKSO | OP (m3) | ZP (m2) | Počet podlaží |
|--|------|---------|---------|---------------|
| Hospodárska budova s.č.1223 na parc.č.799/3 | | 0,00 | 43,25 | 1 |
| Byt č.17/prízemie, vchod 0, obytný dom s.č.387 na parc.č.799/1 | | 0,00 | 62,91 | 1 |
| Nebytový priestor, vchod č.0, prízemie v obytný dom s.č.387 | | 0,00 | 28,03 | 1 |

Pozemky:

| Názov pozemku | Číslo parcely | Výmera (m2) |
|-----------------------------|---------------|-------------|
| záhrada | 800/4 | 44,10 |
| zastavaná plocha a nádvorie | 793/3 | 11,21 |
| zastavaná plocha a nádvorie | 799/1 | 123,19 |
| zastavaná plocha a nádvorie | 799/2 | 123,89 |

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota celej časti [€] | Spoluvl. podiel | Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€] |
|--|-----------------------------------|-------------------------|---|
| Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č.13,prízemie, vchod 0, OD s.č.387 na parc.č.799/1 | | | |
| Byty | | | |
| Byt č.17/prízemie, vchod 0, obytný dom s.č.387 na parc.č.799/1 | 33 882,47 | 1/1 | 33 882,47 |
| Nebytový priestor, vchod č.0, prízemie v obytný dom s.č.387 | 8 891,99 | 1/1 | 8 891,99 |
| Spolu stavby | | | 42 774,46 |
| Pozemky | | | |
| záhrada - parc. č. 800/4 (44,1 m ²) | 3 654,00 | 1/1 z 9141/261 20 | 1 278,76 |
| zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 799/1 (123,19 m ²) | 10 208,00 | 1/1 z 9141/261 20 | 3 572,41 |
| zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 799/2 (123,89 m ²) | 10 266,00 | 1/1 z 9141/261 20 | 3 592,71 |
| Spolu pozemky (291,18 m²) | | | 8 443,88 |
| Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č.13,prízemie, vchod 0, OD s.č.387 na parc.č.799/1 | | | 51 218,34 |
| Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Hospodárska budova s.č.1223 na parc.č.799/3 | | | |
| Hospodárska budova s.č.1223 na parc.č.799/3 | 1 749,30 | 806/3091 | 456,14 |
| Pozemky | | | |
| zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 793/3 (11,21 m ²) | 1 247,00 | 1/1 z 806/3091 | 325,16 |
| Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za | | | 781,30 |

| | | | |
|--|--|--|-----------|
| skupinu: Hospodárska budova s.č.1223 na parc.č.799/3 | | | |
| Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny | | | 51 999,64 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | | | 52 000,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdvatisíc Eur | | | |

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom.

V Zlatých Moravciach, dňa 07.08.2021

Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka DUPOS dražobná spol s r.o. o vypracovanie ZP na bytu č.17/prízemie, vchod č.0, v obytnom dome s.č.387 na parc. KN č. 799/1, ako i s podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve ako i s podielom na pozemku 6291/26120, ako i nebytový priestor v prízemí, vchod 0 s podielom 2850/26120, taktiež hospodárska budova so s.č.1223 s podielom 806/3091 nachádzajúce sa v k.ú. Kremnica, obec Kremnica k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.
- 2-4.Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2637 vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú. Kremnica zo dňa 19.07.2021.
- 5-6. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2638 čiastočný vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú. Kremnica zo dňa 19.07.2021.
7. Informatívna kópia z mapy vyhotovená zo dňa 19 júla 2021, k.ú Kremnica, obec Kremnica, okres Žiar nad Hronom.
- 8-16. Str.č.5-13 z poskyt. ZP.
17. Pôdorys bytu.
18. Potvrdenie o začiatku užívania stavby vydané MÚ v Kremnici pod č.j. Výst.2012/00526 zo dňa 13.04.2012.
- 19-25. Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 21.5.2001,
- 26-30. Kúpna zmluva o prevode nebytového priestoru v dome uzatvorená dňa 35.2012.
31. Fotodokumentácia z poskyt.ZP.
32. Fotodokumentácia vykonaná z exteriéru pri obhliadke dňa 20.07.2021.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 89/2021.

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

Podpis znalca