

**Znalec :** Ing. Elena Gašparová, Javorinská 400/10, 915 01 Nové Mesto nad Váhom  
Evidenčné číslo : 910869  
Telefónne číslo : 0903 460829

**Zadávateľ :** Mesto Nové Mesto nad Váhom, Čsl. armády 1,  
915 32 Nové Mesto nad Váhom

**Číslo spisu (objednávky) :** Objednávka z 10.07.2024

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

**číslo 19/2024**

**Vo veci :**

Stanovenia všeobecnej hodnoty prevádzkovej stavby - garáže súpisné číslo 6302 na pozemku parcela číslo 2449/109 a pozemku parcela číslo 2449/109 na Banskej ulici v meste Nové Mesto nad Váhom, v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom pre prevod nehnuteľností

**Počet strán (z toho príloh) :** 21 (7)

**Počet vyhotovení :** 5

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca

Stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzkovej budovy - garáže súpisné číslo 6302 na pozemku parcela číslo 2449/109 a pozemku parcela číslo 2449/109 na Banskej ulici v meste Nové Mesto nad Váhom, v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom

**2. Účel znaleckého posudku :** prevod nehnuteľností

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný :** 22.07.2024  
(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu)

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :** 01.08.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku

### a). podklady dodané zadávateľom

- Objednávka znaleckého posudku číslo 2024212 z 10.07.2024 - kópia
- Doklad z účtovnej evidencie pôvodného majiteľa objektu strana 1 - kópia
- Znalecký posudok číslo 60/2005 na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností vypracovaný Ing. Ľudovítom Šagátom dňa 18.04.2005 - originál

### b). podklady obstarané znalcom

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva číslo 3160 - čiastočný v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom vyhotovený cez katastrálny portál dňa 13.07.2024 - originál
- Kópia z katastrálnej mapy v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom vyhotovená cez katastrálny portál dňa 13.07.2024 - originál
- Mapa z 13.07.2024 - originál
- Zameranie skutkového stavu stavby a pozemku dňa 22.07.2024.
- Fotodokumentácia z 22.07.2024.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č.55/2001 Z. z. o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z. z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č.162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Norma STN 73 4055 Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Priemerný index ceny stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 2. štvrťrok 2024 spracovaný pomocou indexov cien stavebných prác Štatistického úradu SR

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

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

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

**Výnosová hodnota (VH)** je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

**Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

**Východisková hodnota** sa vypočíta podľa základného vzťahu (násobok upravenej hodnoty rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek hodnoteného objektu) :

$$VH = M * (RU * kCU * kV * kZP * kVP * kK * kM) (\text{€})$$

M - počet merných jednotiek

RU – rozpočtový ukazovateľ

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

kV - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

kVP – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

**Technická hodnota** sa vypočíta podľa základného vzťahu :

$$TH = VH - HO (\text{€})$$

VH – východisková hodnota stavby

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby

**Všeobecná hodnota** sa stanoví týmito metódami :

a). porovnávací metóda

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.

b). kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Vypočíta sa zo vzťahu :

$$a * HV + b * TH$$

$$VŠH = \frac{\quad}{a + b}$$

HV - výnosová hodnota stavieb (€)

TH - technická hodnota stavieb (€)

a - váha výnosovej hodnoty (-)

b - váha technickej hodnoty, spravidla sa rovná 1,00 (-)

Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb bez výnosu z pozemkov.

**Výnosová hodnota (VH)** stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom.

c). výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

d). metóda polohovej diferenciácie

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre :

- a). stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov
- b). byty a nebytové priestory

Vypočíta sa podľa základného vzťahu :

VŠHS(B) \* kPD (€)

TH – technická hodnota stavby (€)

KPD - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase (-) podľa metodiky určenej ministerstvom.

### Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy :

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia).

Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa : žiadne

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 1.1. Výber použitej metódy

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože garáž v súčasnom stave nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

Koeficient cenovej úrovne je určený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2024.

#### 1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje

- Výpis z listu vlastníctva číslo 3160 - čiastočný v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom vyhotovený cez katastrálny portál dňa 13.07.2024

Okres : 304 Nové Mesto nad Váhom  
Obec : 506338 Nové Mesto nad Váhom  
Katastrálne územie : 842044 Nové Mesto nad Váhom

Dátum vyhotovenia : 13.7.2024  
Čas vyhotovenia : 15:40:44  
Údaje platné k: 12.7.2024 18:00:00

#### ČASŤ A : MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcela číslo 2449/109, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93 m<sup>2</sup> 16 1  
Iné údaje : Bez zápisu.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

## Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby : Garáž súpisné číslo 6302 na parcele číslo 2449/109

7

1

Iné údaje : Bez zápisu.

## Legenda

## Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

## Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B : VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**

## Vlastník

1 Mesto Nové Mesto nad Váhom, Československej armády 64/1, Nové Mesto nad Váhom, PSČ 915 01,

Slovenská republika, IČO : 311863

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

**1.3. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.07.2024. Zameranie vykonané dňa 22.07.2024. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.07.2024.

**1.4. Technická dokumentácia**

Projektová a stavebná dokumentácia garáže nebola poskytnutá, súčasťou predloženého znaleckého posudku bol pôdorys a schematický rez objektom, ktoré sa úplne nezhodujú so skutočnosťou zistenou pri obhliadke nehnuteľnosti. Skutočný stav nehnuteľnosti bol zistený miestnym zameraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

Pozemok je prístupný z vnútroareálového pozemku - asfaltovej komunikácie na parcele C KN číslo 2449/136 vo vlastníctve mesta Nové Mesto nad Váhom.

Vek stavby garáže je určený z dokladu z účtovnej evidencie pôvodného majiteľa objektu, doklad je súčasťou príloh znaleckého posudku.

**1.5. Údaje katastra nehnuteľností**

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Garáž je zapísaná na liste vlastníctva a zakreslená v kópii z katastrálnej mapy. Pozemok je zapísaný na liste vlastníctva a zakreslený v kópii z katastrálnej mapy.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

**1.6. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia**

- Garáž súpisné číslo 6302 na parcele číslo 2449/109
- Pozemok parcela číslo 2449/109

**1.7. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ocenenia**

- Žiadne.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1. BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1. Garáž súpisné číslo 6302 na Banskej ulici v Novom Meste nad Váhom, postavená na pozemku parcela číslo 2449/109 v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom

##### POPIS STAVBY

Garáž je jednopodlažný nepodpivničený objekt so sedlovou strechou situovaný na pozemku parcela číslo 2449/109 na Banskej ulici v Novom Meste nad Váhom, v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom, v zastavanom území mesta. Objekt je umiestnený v bývalom areáli vojenských skladov a na základe dokladov z účtovnej evidencie bol daný do užívania v roku 1959. Objekt slúžil ako garáž a dielňa pre lokotraktor, ku garáži boli vedené železničné koľaje.

Budova má 1 nadzemné podlažie, z troch strán je podlaha objektu umiestnená pod terénom. Na 1. nadzemnom podlaží je umiestnená miestnosť garáže a vstupný priestor. Vstup do miestnosti garáže je z východnej strany vstupnými vrátami šírky 5 m. Vstup do miestnosti vstupu je dverami z južnej strany objektu cez vonkajšie betónové schodisko. Svetlá výška miestnosti garáže je 5,40 m, v miestnosti je umiestnená betónová montážna jama so schodiskom.

Prvky dlhodobej životnosti vykazujú vonkajšie znaky porúch na obvodových múroch (praskliny v pozdĺžnych obvodových múroch) a nevykazujú vonkajšie znaky porúch na strope a streche. Objekt je v pôvodnom stave, v súčasnosti nie je užívaný, nie je udržiavaný, nie je uzatvorený a je čiastočne poškodený. Na časti strechy chýba krytina (do objektu zateká), vonkajšie i vnútorné omietky sú čiastočne poškodené, okná a dvere sú prevažne bez sklenených výplní, vstupné drevené vráta sú poškodené, elektroinštalácia a bleskozvod sú čiastočne poškodené, objekt už nie je dlhšiu dobu využívaný a udržiavaný. Vzhľadom na materiálové vybavenie a technický stav objektu uvažujem životnosť objektu 80 rokov.

Nosnú konštrukciu objektu tvoria murované obvodové steny z pálených tehál skladobnej hrúbky 450 mm, vnútorný múr je tehlový hrúbky 300 mm. Predpokladám, že strop je monolitický železobetónový. Strechu tvorí drevený hambáľkový sedlový krov. Povrch strechy tvorí vlnitý pozinkovaný plech. Klampiarske konštrukcie strechy a parapety sú z pozinkovaného plechu. Úpravy vnútorných a vonkajších povrchov sú z vápenej hladkej omietky. Dvere vonkajšie i vnútorné sú drevené presklené, vstupné vonkajšie vráta sú drevené otváracie plné. Okná sú drevené zdvojené. Podlahy sú z cementového poteru s náterom. Schodisko do montážnej jamy je monolitické železobetónové s povrchom z cementového poteru. V objekte sú vedené rozvody svetelnej a motorickej inštalácie a bleskozvod. V garáži je betónová montážna jama.

Objekt nie je vykurovaný a nie je napojený na vodovod, kanalizáciu a plynovod.

Iné vybavenie v objekte nie je.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 64 budovy lokomotívnych a vozových diep, včítane hál pre depo metra

**KS:** 1241 Dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, terminály a pridružené budovy

##### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
13,45 * 6,96 * 0,35	32,76
<b>Vrchná stavba</b>	
13,45 * 6,96 * 6,00	561,67
<b>Zastrešenie</b>	
13,45 * 6,96 * 2,25/2	105,31
<b>Ostatné</b>	
Montážna jama : 9,00 * 1,80 * 1,80	29,16
Vonkajšie schody : 1,50 * 1,35 * 0,30	0,61
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>729,51</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,45 * 6,96	93,61	Repr.	6,00	6

Priemerná zastavaná plocha:

$$(93,61) / 1 = 93,61 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(93,61 * 6) / (93,61) = 6,00 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 93,61) = 1,1764$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 6) = 0,6500$$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,79	0	0,00	13,91
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	30,22	0	0,00	32,84
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,95	0	0,00	15,17
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,98	0	0,00	7,59
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,33	20	0,47	2,03
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,16	0	0,00	1,26
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,65	30	1,40	3,54
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,49	30	1,05	2,66
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,33	0	0,00	2,53
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,33	10	0,23	2,28
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,49	30	1,05	2,66
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,49	30	1,05	2,66
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,49	0	0,00	3,79
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,14	30	2,44	6,20
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,16	30	0,35	0,88
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>86,00</b>	<b>100,00</b>		<b>8,04</b>	<b>100,00</b>

**Poškodenosť stavby:** 8,04 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 86,00 / 100 = 0,8600$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [€/m<sup>3</sup>]

$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 3,780 * 0,8600 * 1,1764 * 0,6500 * 0,939 * 1,02$

$VH = 168,2517 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáž súpisné číslo 6302 na Banskej ulici v Novom Meste nad Váhom, postavená na pozemku parcela číslo 2449/109 v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom	1959	65	15	80	81,25	18,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$168,2517 \text{ €/m}^3 * 729,51 \text{ m}^3$	122 741,30
Poškodenosť	-8,04 % z 122 741,30	-9 868,40
Východisková hodnota poškodenej stavby		112 872,90
Technická hodnota	18,75 % z 112 872,90 €	21 163,67

**Technická hodnota** stanovená pre **garáž súpisné číslo 6302** celkom je **21 163,67 €**.



### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### 3.1. Analýza polohy nehnuteľností

Oceňovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území mesta Nové Mesto nad Váhom, na Banskej ulici v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom, v bývalom areáli vojenských skladov.

Objekt je umiestnený mimo centra na okraji mesta, v priemyselnej zóne, v časti s priemernou hustotou obyvateľstva. Garáž je jednopodlažný nepodpivničený objekt so sedlovou strechou. V mieste je možnosť napojenia na všetky verejné inžinierske siete - verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, verejný plynovod, rozvody NN a slaboprúd. Pozemok je rovinný. Dopravné spojenie s mestom je mestskou, autobusovou a železničnou dopravou.

Garáž je priemerný typ – prevádzkový objekt bez parkoviska. V meste je dostatočná ponuka pracovných možností, nezamestnanosť do 10 %, v areáli sú sústredné firmy rôzneho zamerania. Orientácia hlavných miestností je na juh a sever – čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Dopyt v porovnaní s ponukou na prevádzkové nehnuteľnosti je v súčasnosti v rovnováhe. Nehnuteľnosť bola postavená pre účely garážovania, opravy a údržby lokotraktora, v súčasnosti neslúži svojmu účelu a vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu a rekonštrukciu. Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti sú prevádzkové objekty – stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie. Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. V meste Nové Mesto nad Váhom je okresný úrad, daňový úrad, okresný súd, základné a stredné školy, poliklinika, nemocnica, kultúrne zariadenie, kino, banky, kompletná obchodná sieť a služby. V bezprostrednom okolí stavby nie sú umiestnené žiadne prírodné útvary, kvalita životného prostredia je bežný hluk a prašnosť od dopravy. Z hľadiska územného rozvoja sa nepredpokladajú zmeny v zástavbe, plocha pozemkov nepredstavuje žiadnu rezervu súčasnej zástavby. Nehnuteľnosť je využiteľná po rekonštrukcii na bežný prenájom, jedná sa o priemernú nehnuteľnosť.

#### 3.2. Analýza využitia nehnuteľností

Nehnuteľnosť slúžila pre garážovanie, opravu a údržbu lokotraktora a v súčasnosti už dlhšiu dobu neslúži svojmu účelu. Vhodné využitie nehnuteľnosti je pre garážovanie, skladovanie i výrobné účely. Avšak tieto možnosti je možné využiť až po rozsiahlej rekonštrukcii objektu.

#### 3.3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Oceňovaná nehnuteľnosť nie je zaťažená ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom.

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využitie nehnuteľnosti po rekonštrukcii pre účely garážovania, pre skladové alebo výrobné účely.

#### 3.4. Metóda polohovej diferenciacie

##### 3.4.1. STAVBY - NEBYTOVÉ BUDOVY

Vzhľadom k umiestneniu nehnuteľnosti v meste, prístupu, charakteru, vyhotoveniu a technickému stavu určujem koeficient polohovej diferenciacie 0,30.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,30**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy**

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

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,300	13	3,90
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	IV.	0,165	30	4,95
	časť obce nevhod. k bývaniu situované na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>	V.	0,030	8	0,24
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,165	7	1,16
	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,300	10	3,00
	priemerný - prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	II.	0,600	7	4,20
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	II.	0,600	10	6,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	V.	0,030	8	0,24
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,030	7	0,21
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	III.	0,300	4	1,20
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>60,80</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 60,8 / 180$	0,338
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 21\ 163,67 \text{ €} * 0,338$	<b>7 153,32 €</b>

Všeobecná hodnota stanovená pre garáž súpisné číslo 6302 celkom je **7 153,32 €**.

**3.4.2. POZEMKY****3.4.2.1. Zastavaná plocha a nádvorie****POPIS**

Pozemok je umiestnený v intraviláne mesta Nové Mesto nad Váhom, v zastavanom území mesta.

Mesto Nové Mesto nad Váhom je okresné mesto, východisková hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku je 9,96 €.

Pozemok je zapísaný na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie pri domoch s veľmi dobrou vybavenosťou technickej infraštruktúry - je tu možnosť napojenia na všetky verejné inžinierske siete - verejný vodovod, verejný plynovod, verejnú kanalizáciu, rozvody NN a slaboprád.

Pozemok je umiestnený v priemyselnej časti na okraji mesta, v susedstve prevádzkových objektov v bývalom areáli vojenských skladov. Pozemok je zastavaný stavbou garáže. Prístup ku pozemku je asfaltovou vnútroareálovou komunikáciou na parcele číslo 2449/136 vo vlastníctve mesta napojenou na miestnu komunikáciu na Banskej ulici. Pozemok je umiestnený v lokalite so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na podnikateľské účely.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2449/109	zastavaná plocha a nádvorie	93,00	1/1	93,00

Obec:

Nové Mesto nad Váhom

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	3. priemyslové oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. nebytové stavby pre priemysel so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha)	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,1975
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,1975$	<b>51,77 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
Parcela číslo 2449/109	$93,00 \text{ m}^2 * 51,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 814,61
<b>Spolu</b>		<b>4 814,61</b>

Všeobecná hodnota stanovená pre **pozemok** celkom je **4 814,61 €**.

**III. ZÁVER****ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

**Názov :** Garáž súpisné číslo 6302 na Banskej ulici v Novom Meste nad Váhom a pozemok parcela číslo 2449/109 v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom

**Vlastník :** Mesto Nové Mesto nad Váhom, Čsl. armády 1, 915 32 Nové Mesto nad Váhom

**Výpis z KN :** list vlastníctva číslo 3160

**Hlavné stavby**

Názov	JKSO (KS)	OP (m <sup>3</sup> )	ZP (m <sup>2</sup> )	Počet podlaží
Garáž súpisné číslo 6302 na Banskej ulici v Novom Meste nad Váhom, postavená na pozemku parcela číslo 2449/109 v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom	812 64 (1241)	729,51	93,61	1

**Pozemky**

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Zastavaná plocha a nádvorie	2449/109	93,00

Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Porovnávacía metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá z dôvodov, že v danej lokalite nie sú k dispozícii podobné stavby s potrebnými dokladmi, ktoré by bolo možné použiť pre porovnanie.

Kombinovaná metóda nebola vypočítaná z dôvodu, že oceňovaná nehnuteľnosť nie je a ani nebola v prenájme a neprinášala výnos formou prenájmu.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Garáž súpisné číslo 6302 na Banskej ulici v Novom Meste nad Váhom, postavená na pozemku parcela číslo 2449/109 v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom	7 153,32
<b>Pozemky</b>	
Zastavaná plocha a nádvorie - parcela číslo 2449/109 (93 m <sup>2</sup> )	4 814,61
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>11 967,93</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>12 000,00</b>

**Výsledná všeobecná hodnota** (znalecký odhad ceny) nehnuteľností stanovená metódou polohovej diferenciacie podľa vyhlášky číslo 492/2004 Z. z. v platnom znení je

**12 000,00 €**

Slovom : Dvanásťtisíc eur

V Novom Meste nad Váhom  
dňa 01.08.2024

Ing. Elena Gašparová

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku z 10.07.2024
- Výpis z listu vlastníctva číslo 3160 - čiastočný z 13.07.2024
- Kópia z katastrálnej mapy z 13.07.2024
- Mapa z 13.07.2024
- Doklad z účtovnej evidencie strana 1
- Pôdorys a rez objektom garáže súpisné číslo 6302 na Banskej ulici v Novom Meste nad Váhom, na parcele číslo 2449/109 v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom
- Fotodokumentácia z 22.07.2024

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore : 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví : 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910869.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 19/2024.

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

Ing. Elena Gašparová