

Ing. Miroslav Dubec, [REDACTED], ev.č.910615

Telefón: [REDACTED]

=====

**Zadávateľ:** Obec Lom nad Rimavicou, Lom nad Rimavicou 13,976 56 Lom nad Rimavicou  
**Číslo spisu (objednávky):** písomná zo dňa 31.7.2023

---

## ZNALECKÝ POSUDOK číslo 64/2023

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty dvojgaráže bez súpisného čísla na parc.č.473 a pozemok parc.č.473 k.ú. Lom nad Rimavicou, obec Lom nad Rimavicou, okres Brezno na účel prevodu nehnuteľnosti

**Počet vyhotovení:** štyri písomné

**Počet strán (z toho príloh):** 21 strán z toho 6 strán príloh

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa písomnej objednávky zo dňa 31.7.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu dvojgaráže bez súpisného čísla na parc.č.473 a pozemok parc.č.473 k.ú. Lom nad Rimavicou, obec Lom nad Rimavicou, okres Brezno.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 2.8.2023  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 8.8.2023

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.119 k.ú. Lom nad Rimavicou zo dňa 26.7.2023, vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Lom nad Rimavicou zo dňa 26.7.2023, vytvorená cez katastrálny portál

Potvrdenie o veku stavby, vydané Obec Lom nad Rimavicou zo dňa 26.7.2023

### b) Podklady získané znalcom:

Zameranie a náčrt skutkového stavu

Údaje vlastníka

Archív znalca

Fotodokumentácia

Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.trh.sk](http://www.trh.sk);  
[www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 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 výrobného 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 dôležitých pojmov:

### a) Definície pojmov

**Všeobecná hodnota (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektívizovaná 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. 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. štvrtrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

**Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),  
Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

kde

HV - výnosová hodnota stavieb [€],

TH - technická hodnota stavieb [€],

a - váha výnosovej hodnoty [-],

b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = M * V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
  - $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku
  - $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacíj metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,
- $V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.119 v k.ú. Lom nad Rimavicou. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.473 zastavané plochy a nádvoría o výmere 122 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

Obec Lom nad Rimavicou spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Bez ťarch.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 2.8.2023 za účasti zadávateľa- vlastníka

Zameranie vykonané dňa 2.8.2023

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 2.8.2023

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby dvojgaráže a nebola porovnaná so skutočným stavom. Skutočný stav bol zistený meraním.

Zadávateľom bolo poskytnuté potvrdenie o veku stavby, vydané Obec Lom nad Rimavicou zo dňa 26.7.2023 v ktorom je uvedený rok 1974, údaj zodpovedá a je technicky prijateľný s ohľadom na konštrukčné a materiálové vyhotovenie stavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

- stavba dvojgaráže nie je evidovaná v popisných údajoch katastra,
- stavba dvojgaráže je evidovaná v geodetických údajoch katastra,
- pozemok parc.č.473 má uvedené správne využitie pozemku,

f) Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je z miestnej spevnenej komunikácie parc.č.474, LV č.119-vlastník Obec Lom nad Rimavicou

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

Stavby:

Dvojgaráž bez súpisného čísla na parc.č.473, Lom nad Rimavicou

Pozemky: parc.č.473

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

Stavby:

Pozemky:

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

#### 2.1.1 Dvojgaráž bez súpisného čísla na parc. č. 473, Lom nad Rimavicou

##### POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť-dvojgaráž sa nachádza v obci Lom nad Rimavicou na parc.č.473,k.ú.Lom nad Rimavicou. Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je z miestnej spevnenej komunikácie parc.č.474,LV č.119-vlastník Obec Lom nad Rimavicou.

Jedná sa o samostatne stojaci jednopodlažný objekt. Orientácia k svetovým stranám je daná osadením objektu a jeho dispozíciou.

Dispozičné riešenie 1.nadzemného podlažia: dvojgaráž

Technické riešenie:

##### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové, podmurovka betónová
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žlab, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

**KS:** 124 2 Garážové budovy

##### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1974	7,0*6,8	47,6	18/47,6=0,378

##### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

##### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845	0	845,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			

	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590	0	1590,0
<b>4</b>	<b>Stropy</b>			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	0	565,0
<b>5</b>	<b>Krov</b>			
	5.3 pultové	545	0	545,0
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>			
	6.1.c plechová pozinkovaná	760	0	760,0
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlabý, zvody, prieniky)	100	0	100,0
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>			
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	25	277,5
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	0	185,0
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	0	185,0
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>			
	18.4 len svetelná - poistky	190	0	190,0
	<b>Spolu</b>	<b>5335</b>		<b>5242,5</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>22</b>	<b>Vráta</b>			
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (2 ks)	590	0	590,0
	<b>Spolu</b>	<b>590</b>		<b>590,0</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,584$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(5335 + 590 * 0,378) / 30,1260$	$(5242,5 + 590 * 0,378) / 30,1260$	184,49	181,42

**TECHNICKÝ STAV**

Objekt nie je chránený bleskozvodom, bez viditeľných porúch PDŽ, opotrebenie PKŽ je primerané materiálu, spôsobu užívania a údržby v dobrom stavebnotechnickom stave, nevykazuje statické poruchy.

Predpokladaná životnosť stavby je s prihliadnutím k použitým materiálom a konštrukciám podľa Prílohy č.9 Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb pre budovy JKSO 803 s obv. plášťom murovaným 80 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1974	49	31	80	61,25	38,75



**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	184,49 €/m <sup>2</sup> *47,60 m <sup>2</sup> *3,584*0,95	29 900,01
Východisková hodnota poškodeného podlažia	181,42 €/m <sup>2</sup> *47,60 m <sup>2</sup> *3,584*0,95	29 402,46
Technická hodnota	38,75% z 29 402,46	11 393,45

**Poškodenosť stavby:**  $(29\,900,01\text{€} - 29\,402,46\text{€}) / 29\,900,01\text{€} * 100\% = 1,66\%$

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY****a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehnutelnosť-dvojgaráž sa nachádza v zastavanom území obce Lom nad Rimavicou, k.ú. Lom nad Rimavicou. Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je z miestnej spevnenej komunikácie parc.č.474,LV č.119-vlastník Obec Lom nad Rimavicou, od námestia obce vzdialená cca 0,6 km.

V okolí objektu je občianska vybavenosť obce do 2000 obyvateľov. Vychádzajúc z inzertných ponúk miestnych tlačových médií a z ponúk realitných kancelárií, možno dopyt na trhu s nehnuteľnosťami tohto druhu v súčasnosti charakterizovať ako v rovnováhe s ponukou. Miera evidovanej nezamestnanosti v rámci okresu do 10 %, zdroj [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk).

**b/ Analýza využitia nehnuteľností:**

Dvojgaráž je v dobrom stavebnotechnickom stave, bez závad a nedostatkov s dobre udržiavaním pozemkom a celým okolím s možnosťou využívania na garážovanie, prípadne skladovanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

**c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva v časti "C" nie je vyznačené záložné právo pre bankovú inštitúciu. Právny stav je v súlade so skutkovým stavom, v danej lokalite neboli zistené žiadne riziká, ktoré by vplývali na využitie nehnuteľnosti, prípadne predaj nehnuteľnosti.

Stavebno-konštrukčné riziká - poklesy základov-nie sú, zosuvné územia-nie sú, inundačné územia vodných tokov-nie je známe, poddolované územia nezasahuje. Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov nie sú známe.

**Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite a vzhľadom na súčasnú situáciu na relevantnom trhu v danom mieste, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,4, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty v danej časti obce.

Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	II.	0,800	30	24,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	I.	1,200	6	7,20
	malá hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	II.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	IV.	0,220	7	1,54
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	IV.	0,220	10	2,20
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				

14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	I.	1,200	9	10,80
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút.</b>	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,220	7	1,54
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>108,18</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 108,18 / 180$	0,601
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 11\ 393,45 \text{ €} * 0,601$	<b>6 847,46 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Zastavané plochy a nádvorcia POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Lom nad Rimavicou, k.ú. Lom nad Rimavicou.

Evidovaný je na liste vlastníctva č.119,k.ú.Lom nad Rimavicou. V mieste je možnosť napojenia na rozvody ver. vodovodu, elektriny. Pozemok je rovinný, juhovýchodnej orientácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
473	zastavaná plocha a nádvorie	122,00	1/1	122,00

Obec:

Lom nad Rimavicou

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_V$ 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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
$k_Z$ koeficient povyšujúcich 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	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	3,7592
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,7592$	<b>12,48 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 473	$122,00 \text{ m}^2 * 12,48 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 522,56
<b>Spolu</b>		<b>1 522,56</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu dvojgaráže bez súpisného čísla na parc.č.473 a pozemok parc.č.473 k.ú.Lom nad Rimavicou, obec Lom nad Rimavicou, okres Brezno.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Dvojgaráž bez súpisného čísla na parc.č.473, Lom nad Rimavicou	6 847,46
<b>Pozemky</b>	
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 473 (122 m <sup>2</sup> )	1 522,56
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>8 370,02</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>8 400,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Osemtisícštyristo Eur</b>	

V Pohr. Polhore, dňa 08.08.2023

Ing. Miroslav Dubec  
znalec

## **IV. PRÍLOHY**

Fotodokumentácia

List vlastníctva č.119

Kópia katastrálnej mapy

Potvrdenie o veku stavby



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910615.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 64/2023.

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