

**Znalec:** Ing. Miroslav Dubec, Hlavná 171, 976 56 Pohronská Polhora, ev.č.910615  
**Telefón:** 0904 613 016

=====  
**Zadávateľ:** Obec Lom nad Rimavicou, Lom nad Rimavicou 13, 976 53 Lom nad Rimavicou  
**Číslo spisu (objednávky):** č.7/2020

---

## **ZNALECKÝ POSUDOK** číslo 107/2020

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č.714 k.ú.Lom nad Rimavicou, obec Lom nad Rimavicou, okres Brezno  
Počet vyhotovení: štyri písomné  
Počet strán (z toho príloh): 13 strán z toho 4 strany príloh

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č.714 k.ú.Lom nad Rimavicou, obec Lom nad Rimavicou, okres Brezno

## 2. Účel znaleckého posudku:

Pre účel prevodu nehnuteľnosti.

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

7.8.2020

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

31.8.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

### b) podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.119 k.ú. Lom nad Rimavicou zo dňa 28.8.2020, vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Brezno zo dňa 28.8.2020, vytvorená cez katastrálny portál

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu

Údaje vlastníka

Archív znalca

Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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 Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhrada za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení. Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

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

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

Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení zákona číslo 93/2006 Z.z..

Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebúvaných v stavebníctve SR, Štatistický úrad SR.

Aktuálne indexy stavebných prác - USI ŽU Žilina.

Bradáč A: Teorie oceňování nemovitostí - 1. část CERM Brno, 1994.  
 Bradáč A: Teorie oceňování nemovitostí - 2. část CERM Brno, 1994.  
 Bradáč A, Ošlejšek J.: Znalecká činnost ve stavebnictví, CERM Brno, 1994.  
 Rozpočtové ukazovatele stavebných objektov - Zväzky I. až III., ÚEOS Komercia, a.s. Bratislava, 1998.  
 Nagy J., Bollová: Ukazovatele priemernej rozpočtovej ceny na mernú jednotku objektu, UNIKA/POLYCEN, Bratislava 1995.  
 TEU - technicko ekonomické ukazovatele - 1. až 5. diel, CENEKON spol. s r.o., Štefánikova 47, Bratislava, 1999.  
 Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov CENEKON 2010 Bratislava - softvér HYPO, Kros Žilina.  
 Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov UNIKA Bratislava - softvér HYPO, Kros Žilina.  
 Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpress Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.  
[www.reality.sk](http://www.reality.sk), [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

### 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 pohnutkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

**Trhová hodnota** na účely nehnuteľného majetku je odhadovaná suma, za ktorú by sa mohol majetok ku dňu ocenenia vymeniť medzi ochotným kupujúcim a ochotným predávajúcim v rámci transakcie na základe nezávislého vzťahu po náležitom marketingu, pričom by každá strana konala riadne informovaná, obozretne a bez nátlaku.

**Trhová hodnota**, inak tiež obvyklá cena, vyjadruje cenu, za ktorú by nehnuteľnosť mohla byť predaná v deň ocenenia na základe súkromného zmluvného aktu medzi ochotným predávajúcim a nestranným kupujúcim. Majetok musí byť verejne vystavený na trhu a tržné podmienky by mali dovoliť riadny predaj. Trhová cena sa tvorí až pri konkrétnej kúpe či predaji nehnuteľnosti, neni možno ju určiť presne a od zistenej trhovej hodnoty nehnuteľnosti sa môže výrazne odlišovať.

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

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie

### 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:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

V $\dot{S}$ H<sub>MJ</sub> - 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

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

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

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 zataženie daňou z príjmu.

#### **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 v platnom znení.

#### **Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:**

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

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

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

#### **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.714 zastavané plochy a nádvoria o výmere 294 m<sup>2</sup>

**B. Vlastníci:**

Obec Lom nad Rimavicou spoluvlastnícky podiel 1/1

**C. Ťarchy:**

Bez zápisu.

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 7.8.2020 za účasti vlastníka

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 7.8.2020

**d) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené neboli rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- pozemok je evidovaný v popisných údajoch katastra,
- pozemok je evidovaný v geodetických údajoch katastra,
- pozemok má uvedené správne využitie pozemku,
- na pozemku parc.č.714 sa nachádza zrúcanina rod.domu č.súp.163,

**f) Hodnotenie zabezpečenia prístupu:**

Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je z poľnej cesty parc.č.851/1, LV nezaložený

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

**Stavby:**

**Pozemky:** parc.č.714, Lom nad Rimavicou

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

**Stavby:** rodinný dom č.súp.163 parc.č.714, Lom nad Rimavicou

**Pozemky:**

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 Zastavané plochy

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
714	zastavané plochy a nádvoria	294	294,00	1/1	294,00

#### 2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

##### POPIS

Pozemok sa nachádza mimo zastaveného územia obce Lom nad Rimavicou, miestna časť Javorina, k.ú. Lom nad Rimavicou. Evidovaný je na liste vlastníctva č.119, k.ú. Lom nad Rimavicou. V mieste je možnosť napojenia na rozvody elektriny. Pozemok svahovitý juhovýchodnej orientácie.

**Obec:** Lom nad Rimavicou

**Východisková hodnota:**  $V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
$k_V$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
$k_D$ 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	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,70
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,85 * 1,30 * 0,80 * 1,70 * 1,00$	1,1421
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,1421$	3,79 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{POZ}} = M * V_{\text{ŠH}_{MJ}} = 294,00 \text{ m}^2 * 3,79 \text{ €/m}^2$	1 114,26 €

## III. ZÁVER

### 1. Otázky zadávateľa a odpovede na otázky

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č.714 k.ú.Lom nad Rimavicou, obec Lom nad Rimavicou, okres Brezno.

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 1 114,26 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Zastavané plochy - parc. č. 714 (294 m <sup>2</sup> )	1 114,26
<b>Spolu VŠH</b>	<b>1 114,26</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>1 110,00</b>

Slovom: Jedentisícstodesať Eur

V Pohr.Polhore dňa 31.8.2020

Ing. Miroslav Dubec  
znalec

## IV. PRÍLOHY

Fotodokumentácia  
List vlastníctva č.119  
Kópia katastrálnej mapy





## 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 107/2020.

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