

**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 98/2020

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.143 s príslušenstvom a pozemkami parc.č.774 k.ú.Lom nad Rimavicou, obec Lom nad Rimavicou, okres Brezno  
Počet vyhotovení: tri písomné  
Počet strán (z toho príloh): 26 strán z toho 8 strán príloh

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č.súp.143 s príslušenstvom a pozemkami parc.č.774 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:

Potvrdenie o veku stavby, vydané Obec Lom nad Rimavicou zo dňa 10.8.2020

### b) podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.119 k.ú. Lom nad Rimavicou zo dňa 16.8.2020, vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Brezno zo dňa 16.8.2020, 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 katastri 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 Vyparina 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 spotrebovávaných 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.

### **Východisková hodnota stavieb (VH)**

Východisková hodnota 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 (TH)**

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

### **Výnosová hodnota (HV)**

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

### **Budúca všeobecná hodnota nedokončenej stavby**

Stanovená všeobecná hodnota dokončenej stavby platí za predpokladu skutočného dokončenia stavby v zmysle platnej projektovej dokumentácie a za predpokladu,že nedôjde ku zmene trhových podmienok pre daný typ stavby a predmetnú lokalitu.

### **Technický stav stavby (TS)**

Percentuálne vyjadrenia okamžitého stavu stavby.

### **Opotrebenie stavby (O)**

Percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

### **Vek stavby (V)**

Vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.

### **Zostatková životnosť stavby (T)**

Predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

**Predpokladaná životnosť stavby (Z)**

Predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb (VH, TH)**

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou, za predpokladu jej použitia.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$VH = M \cdot (RU \cdot k_{cu} \cdot k_v \cdot k_{zp} \cdot k_{vp} \cdot k_k \cdot k_m)$  [€]

kde

M - počet merných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógu rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom - podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ďalej len „metodika ÚSI“).

$k_{cu}$  - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných objektov indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe.

$k_v$  - koeficient vplyvu vybavenosti. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. U hodnotených stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa, prípadne je rovný 1,0 pri technickej infraštruktúre.

$k_{zp}$  - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách, bytoch a nebytových priestoroch.

$k_{vp}$  - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách, bytoch a nebytových priestoroch.

$k_k$  - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v  $k_v$ .

$k_m$  - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšená, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

**Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

V znaleckej praxi sa používajú metódy:

Metóda porovnávacia

Kombinovaná metóda (len pre stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciacie

Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere je po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

#### Metóda polohovej diferenciacie

Táto metóda bola aplikovaná na všetky stavby. Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€]$$

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 pre jednotlivé druhy nehnuteľností (stavby, vonkajšie úpravy, oplotenie) použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé triedy. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť.

Princíp tejto metódy je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Stanovená technická hodnota stavieb je následne upravená vypočítaným výsledným koeficientom polohovej diferenciacie.

#### Metóda porovnávacía

Pri stanovení všeobecnej hodnoty stavieb porovnávaním sa používa transakčný prístup. Na porovnávanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávanía:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.)
- polohové (dostupnosť z centra obce, lokalita, atraktivita, umiestnenie, prístup z verejnej komunikácie a pod.)
- fyzické (vybavenie a konštrukčné riešenie stavieb, 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

#### Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

kde: HV - výnosová hodnota stavieb [€]  
 TH - technická hodnota stavieb [€]  
 a - váha výnosovej hodnoty [-]  
 b - váha technickej hodnoty, spravidla sa rovná 1,0 [-]

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:  $a > b$ .

### 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).

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 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:

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

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 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 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.

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

#### Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú 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 2020.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti 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.774 zastavané plochy a nádvoría o výmere 73 m<sup>2</sup>

Stavby

Rodinný dom č.súp.143 na parc.č.774

#### 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

Zameranie vykonané dňa 7.8.2017

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 7.8.2020

#### d) Technická dokumentácia:

Vlastníkom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby a nebola porovnaná so skutočným stavom. Skutkový stav bol zistený meraním a náčrt tvorí prílohu znaleckého posudku.

Zadávateľom bolo poskytnuté potvrdenie o veku stavby rod.domu, vydané Obec Lom nad Rimavicou zo dňa 10.8.2020, v ktorom je uvedený rok 1927, 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. Zistené neboli rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- stavba je evidovaná v popisných údajoch katastra,
- stavba rod.domu je evidovaná v geodetických údajoch katastra
- stavba rod.domu má uvedený správny druh stavby,
- pozemok má uvedené správne využitie pozemku,

#### f) Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je z poľnej cesty parc.č.843/1, LV nezaložený

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

##### Stavby:

Rodinný dom č.súp.143 na parc.č.774, Lom nad Rimavicou

Pozemky: parc.č.774

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

##### Stavby:

Pozemky:

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.súp.143, Lom nad Rimavicou

##### POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť-rodinný dom č.súp.143 sa nachádza v obci Lom nad Rimavicou, miestna časť Javorina na parc.č.774, k.ú.Lom nad Rimavicou. Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je z poľnej cesty parc.č.843/1, LV nezaložený. Jedná sa o samostatne stojaci jednopodlažný rodinný dom, na liste vlastníctva zapísaný ako rodinný dom. Orientácia miestností k svetovým stranám je daná existujúcim osadením objektu na pozemku a jeho dispozíciou.

Dispozičné riešenie 1.nadzemného podlažia: veranda, kuchyňa a dve izby

Technické riešenie:

##### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - kamenné - bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené zrubové v hrúbke nad 16 do 20 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové



- Strecha - krovy - hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - špárované murivo
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky, xylolit; dlažby a podlahy ost. miestností - xylolit, palubovky, dosky
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s poistkami

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1927	6,5*13,0	84,5	120/84,5=1,420

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200	10	180,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.6.b drevené zrubové v hrúbke nad 16 do 20 cm	2310	10	2079,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorné omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	80	80,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445	0	445,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465	15	395,3
<b>12</b>	<b>Klampiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	0,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.d špárované murivo nad 2/3	160	0	160

<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.4 rámové s výplňou	515	40	309,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostení s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	30	238,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	100	0,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	150	100	0,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	100	0,0
	<b>Spolu</b>	<b>6300</b>		<b>4806,3</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	100	0,0
	<b>Spolu</b>	<b>145</b>		<b>0,0</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,629$ 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	$(6300 + 145 * 1,420) / 30,1260$	$(4806,3 + 0 * 1,420) / 30,1260$	215,96	159,54

**TECHNICKÝ STAV**

## Výpočet životnosti stavby

Podľa literatúry Ross-Brachmann-Holzner : Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí, Consultinvest, Praha 1993 je pri budovách postavených pred rokom 1948 a starších ako 60 rokov nutné brať ohľad na to, že staré budovy v dôsledku masívnej konštrukcie majú dlhšiu životnosť ako novšie objekty (125 až 200 rokov), pričom je zohľadnená zásada, že „staroba nie je choroba, resp. vek nie je porucha“.

Na určenie životnosti použijem kubickú metódu (lit. A. Bradáč: Teorie oceňování nemovitostí, 1. část, CERM Brno 1994)

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	3,10	5,16	90	4,64
Murivo	38,32	63,75	90	57,38
Stropy	11,79	19,61	100	19,61
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	6,90	11,48	100	11,48

<b>Súčet</b>	<b>60,11</b>			<b>93,11</b>
--------------	--------------	--	--	--------------

Základná životnosť stavby: 80 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 93,11 %

Základná zostatková životnosť:  $TT = \frac{V}{2} = \frac{93}{2} \approx 47$  rokov

Zostatková životnosť:  $T = 93,11\%$  z 47 rokov  $\approx 44$  rokov

Predpokladaná životnosť:  $Z = V + T = 93 + 44 = 137$  rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1927	93	44	137	67,88	32,12

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$215,96 \text{ €/m}^2 * 84,50 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	45 576,84
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$159,54 \text{ €/m}^2 * 84,50 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	33 669,80
Technická hodnota	32,12% z 33 669,80	10 814,74

Miera poškodenia stavby:  $(11\,907,04\text{€} / 45\,576,84\text{€}) * 100\% = 26,13\%$

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Prípojka NN

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.a) vodiče - 1-fázová prípojka vzdušná AlFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $355/30,1260 = 11,78 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:  $7,07 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 22 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 2,629$

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

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1975	45	25	70	64,29	35,71

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * (11,78 \text{ €/bm} + 0 * 7,07 \text{ €/bm}) *$ $2,629 * 0,95$	647,27
Technická hodnota	$35,71 \% \text{ z } 647,27 \text{ €}$	231,14

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp.143,Lom nad Rimavicou	33 669,80	10 814,74
Prípojka NN	647,27	231,14
<b>Celkom:</b>	<b>34 317,07</b>	<b>11 045,88</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť - rodinný dom č.súp.143 na parc.č.774 sa nachádza v obci Lom nad Rimavicou, miestna časť Javorina, k.ú.Lom nad Rimavicou. Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je z poľnej cesty parc.č.843/1, LV nezaložený. V okolí objektu nie je žiadna občianska vybavenosť. Vychádzajúc z inzertných ponúk miestnych tlačových médií a z ponúk realitných kancelárií, dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe na trhu s nehnuteľnosťami tohto druhu v súčasnosti. Miera evidovanej nezamestnanosti v rámci okresu do 5 %, zdroj [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk).

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je poškodený s dobre udržiavaním pozemkom a celím okolím s možnosťou využívania na účel rodinného bývania, alebo rekreačné účely.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva v časti "C" nie je vyznačené záložné právo pre bankovú inštitúciu - vid' LV.

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká, ktoré by vplývali na využitie nehnuteľnosti, prípadne predaj nehnuteľnosti.

Nehnuteľnosť nie je zatažená ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťaženie nie sú známe.

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

V posudzovanej oblasti znalcovi nie sú známe ďalšie riziká, ktoré by vplývali na hodnotu nehnuteľnosti.

#### METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

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 súčasťnú situáciu na relevantnom trhu v danom mieste, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45, 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 diferenciacie:** 0,45

#### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,045	8	0,36
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	9	12,15
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10

<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,900	6	5,40
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,248	7	1,74
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,045	7	0,32
<b>13</b>	<b>Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>				
	žiadna	V.	0,045	10	0,45
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,900	8	7,20
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnuteľ.</b>				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>101,46</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 101,46 / 180$	0,564
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 11\ 045,88 \text{ €} * 0,564$	<b>6 229,88 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Zastavané plochy POPIS

Pozemok sa nachádza mimo zastaveného územia 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 elektriny. Pozemok svahovitý juhovýchodnej orientácie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
774	zastavané plochy a nádvoría	73	73,00	1/1	73,00

**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	$V_{\text{ŠH}_{POZ}} = M * V_{\text{ŠH}_{MJ}} = 73,00 \text{ m}^2 * 3,79 \text{ €/m}^2$	276,67 €

## III. ZÁVER

### 1. Otázky zadávateľa a odpovede na otázky

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.143 s príslušenstvom a pozemkami parc.č.774 k.ú.Lom nad Rimavicou, obec Lom nad Rimavicou, okres Brezno.

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

##### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 6 229,88 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 276,67 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom č.súp.143, Lom nad Rimavicou	6 099,52
Prípojka NN	130,36
<b>Pozemky</b>	
Zastavané plochy - parc. č. 774 (73 m <sup>2</sup> )	276,67
<b>Spolu VŠH</b>	<b>6 506,55</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>6 500,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 6 500,00 €

Slovom: Šesťtisícpäťsto Eur

V Pohr. Polhore dňa 31.8.2020

Ing. Miroslav Dubec  
znalec



## IV. PRÍLOHY

Fotodokumentácia  
List vlastníctva č.119  
Kópia katastrálnej mapy  
Potvrdenie o veku stavby  
Pôdorys rod.domu



**V.  
DOLOŽKA**

**ZNALECKÁ**

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 98/2020.

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