



**ŽILINSKÁ UNIVERZITA V ŽILINE**

**ÚSTAV SÚDNEHO INŽINIERSTVA<sup>®</sup>**



 **SLOVENSKÁ SPORITEĽŇA**

# **Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.**

**2. vydanie**

**Vypracoval: © Ing. Marián Vyparina a kol.**

**Žilina: marec 2001**

Žilinská univerzita v Žiline / EDIS – vydavateľstvo ŽU

---

© Marián Vyparina – Milan Vyparina – Marieta Kozlíková – Ľubomír Hurajt – 1. vydanie, 1998

2. vydanie pripravili: Marián Vyparina – Milan Vyparina, 2001

ISBN

**OBSAH:**

<b>1. ÚVOD</b>	<b>7</b>
2.1 Metodický pokyn Ministerstva spravodlivosti SR č. 820/98-50	7
2.2 Zákon NR SR č. 62/1996 Z.z. o bankách v znení neskorších predpisov	7
<b>3. SPRACOVATEĽ ODBORNÉHO POSUDKU</b>	<b>7</b>
<b>4. POVINNÝ OBSAH SAMOSTATNÉHO ODBORNÉHO POSUDKU</b>	<b>7</b>
4.1 Titulný strana	7
4.2 Úvodná časť posudku	8
4.3 Nález	8
4.4 Posudok	9
4.5 Záver	10
4.6 Prílohy	10
4.7 Osobné údaje znalca	11
<b>5. METODIKA OHODNOCOVANIA</b>	<b>11</b>
5.1 Základné zásady ohodnotenia nehnuteľností	11
5.2 Zásady výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností	11
5.3 Zásady výpočtu časovej hodnoty stavebných nehnuteľností	11
5.4 Zásady výpočtu výnosovej hodnoty nehnuteľností	12
<b>6. VYMEDZENIE POJMOV</b>	<b>12</b>
6.1 Stavba	12
6.2 Členenie stavieb	12
6.3 Bytové budovy	12
6.3.1 Bytový dom	12
6.3.2 Rodinný dom	12
6.4 Stavby na rekreáciu	12
6.4.1 Rekrečné chaty	12
6.4.2 Záhradkárske chaty	13
6.4.3 Rekrečné domčeky	13
6.4.4 Rekrečné chalupy	13
<b>6.5 Definície pojmov v stavbách na bývanie</b>	<b>13</b>
6.5.1 Byt	13
6.5.2 Podlahovou plochou bytu	13
6.5.3 Príslušenstvom bytu	13
6.5.4 Obytná miestnosť	13
6.5.5 Nebytovým priestorom v bytovom dome	13
6.5.6 Prevádzkové priestory v iných ako bytových domoch	13
6.5.7 Spoločnými časťami bytového domu	13
6.5.8 Spoločnými zariadeniami bytového domu	14
6.5.9 Príslušenstvo bytového domu	14
<b>6.6 Drobné stavby</b>	<b>14</b>
<b>6.7 Nebytové budovy</b>	<b>14</b>

<b>7. MERANIE A VÝPOČET MERNÝCH JEDNOTIEK STAVIEB A ICH ČASTÍ</b> -----	<b>14</b>
7.1 Dĺžky -----	14
7.2 Zastavaná plocha -----	15
7.3 Meranie podlažia -----	15
7.4 Výška podlažia -----	15
7.4.1 Svetlá výška podlažia -----	15
7.4.2 Konštrukčná výška podlažia -----	15
7.4.3 Priemerná konštrukčná výška podlažia -----	15
7.5 Zastavaná plocha podlažia -----	15
7.5.1 Zastavaná plocha podlažia -----	15
7.5.2 Priemerná zastavaná plocha -----	16
7.6 Podlahová plocha -----	16
7.7 Obstavaný priestor -----	16
7.7.1 Základný obstavaný priestor -----	16
7.7.2 Dielčí obstavaný priestor -----	16
7.7.3 Vnútorň obštaný priestor -----	16
<b>8. VYMEDZENIE POJMU HODNOTA</b> -----	<b>16</b>
8.1 Reprodukčná hodnota (Hr) -----	16
8.2 Časová hodnota (Hč) -----	16
8.3 Výnosová hodnota (Hv) -----	16
8.4 Všeobecná hodnota (VŠHs, VŠHp, VŠHb) -----	17
<b>9. VÝPOČET REPRODUKČNEJ HODNOTY (Hr)</b> -----	<b>17</b>
9.1 Rodinné domy (KS 1110, 1121 / JKSO 803.6,7,9), rekreačné domy a chalupy (KS 1110 / JKSO 803.81, 83) -----	17
9.2 Rekreačné chaty pre individuálnu rekreáciu a záhradkárske chaty (KS 1110 / JKSO 803.82, 89) -----	17
9.3 Garáže pre osobné motorové vozidlá (KS 1242 / JKSO 812.62) -----	17
9.4 Drobné stavby (KS 1252, 1271, 1274 a pod. / JKSO 812.79, 815.94 a pod.) -----	17
9.5 Bytové budovy (KS 1130 / JKSO 803.1-5), nebytové budovy (KS 12** / JKSO 801,802, 811, 812, 814, 815.3,9) -----	17
9.6 Byty a nebytové priestory -----	19
9.7 Ploty (KS 2*** / JKSO 815.2) -----	19
9.8 Studne (KS 2212 / JKSO 825.7) -----	20
9.9 Vonkajšie úpravy -----	20
9.10 Nedokončené stavby, stavby v čase ich rekonštrukcie, modernizácie, opravy a nedokončené nadstavby alebo prístavby, vrátane bytov a nebytových priestorov -----	20
9.11 Iné stavby -----	20
9.12 Stavby určené na odstránenie -----	21
9.13 Stavby bez základov -----	21
<b>10. VÝPOČET ČASOVEJ HODNOTY (Hč)</b> -----	<b>21</b>

<b>11.</b>	<b>OPOTREBOVANIE STAVIEB (O)</b> -----	<b>21</b>
11.1	Hodnota vyjadrujúca opotrebovanie stavby - podlažia (O <sub>S</sub> )-----	21
11.2	Vek stavby (V)-----	21
11.3	Lineárna metóda -----	22
11.3.1	Predpokladaná životnosť stavby -----	22
11.3.2	Opotrebovanie stavby lineárnou metódou-----	22
11.4	Analytická metóda -----	23
11.4.1	Cenové podiely -----	23
11.4.2	Opotrebovanie stavby analytickou metódou -----	24
<b>12.</b>	<b>VÝNOSOVÁ HODNOTA (H<sub>V</sub>)</b> -----	<b>24</b>
12.1	Postup výpočtu výnosovej hodnoty-----	24
12.1.1	Diskontovanie budúcich výnosov -----	24
12.1.2	Jednoduchá kapitalizácia-----	25
12.2	Kapitalizačný úrokomer - diskontná sadzba -----	25
12.3	Disponibilný výnos v období t -----	25
12.4	Výpočet hrubého výnosu -----	26
12.4.1	Zistenie úžitkovej plochy objektu -----	26
12.4.2	Určenie úžitkovej hodnoty-----	26
12.4.3	Výpočet ročného hrubého výnosu-----	26
12.5	Určenie nákladov na využívanie a zhodnotenie nehnuteľnosti-----	26
12.5.1	Prevádzkové náklady-----	26
12.5.2	Náklady na údržbu-----	27
12.5.3	Správne náklady-----	27
12.5.4	Náklady, výdaje na technické zhodnotenie, rekonštrukciu a modernizáciu-----	27
12.5.5	Odhad nevyužitého nájomného -----	28
12.6	Stanovenie doby výnosovosti (n) – iba pri diskontovaní budúcich výnosov -----	28
12.7	Výpočet odpisov – iba pri jednoduchej kapitalizácii -----	28
<b>13.</b>	<b>VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB (VŠH<sub>S</sub>)</b> -----	<b>28</b>
13.1	Porovnaním -----	28
13.2	Váženým priemerom časovej a výnosovej hodnoty -----	28
13.3	Úpravou časovej hodnoty stavieb-----	29
13.3.1	Hlavné vplyvy na hodnotu nehnuteľností-----	29
13.3.2	Charakteristika hlavných vplyvov na hodnotu nehnuteľností:-----	30
13.3.3	Výpočet koeficientu triedy polohy -----	32
13.3.4	Priemerný koeficient predajnosti -----	32
<b>14.</b>	<b>VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV (VŠH<sub>b</sub>)</b> -----	<b>33</b>
14.1	Porovnaním -----	33
14.2	Úpravou časovej hodnoty -----	33
14.2.1	Hlavné vplyvy na hodnotu bytu / nebytového priestoru -----	34
14.2.2	Charakteristika hlavných vplyvov na hodnotu bytu / nebytového priestoru: -----	34
14.2.3	Výpočet koeficientu predajnosti -----	37
14.2.4	Priemerný koeficient predajnosti -----	37
<b>15.</b>	<b>VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠH<sub>p</sub>)</b> -----	<b>37</b>
15.1	Všeobecná hodnota pozemkov mimo poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov -----	37
15.1.1	Podľa cenových máp schválených Ministerstvom financií Slovenskej republiky-----	37
15.1.2	Porovnávaním s realizovanými prevodmi vlastníctva-----	37
15.1.3	Metódou polohovej diferenciacie-----	37
15.2	Hodnota poľnohospodárskych pozemkov mimo záhrad a lesných pozemkov -----	40

<b>16.</b>	<b>PRÍLOHY Č. 1 AŽ 9</b>	<b>43</b>
16.1	Príloha č. 1	36
16.2	Príloha č. 2	44
16.3	Príloha č. 3	50
16.4	Príloha č. 4	54
16.5	Príloha č. 5	89
16.6	Príloha č. 6	92
16.7	Príloha č. 7	93
16.8	Príloha č. 8	94
16.9	Príloha č. 9	104
<b>17.</b>	<b>ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY</b>	<b>105</b>

## 1. ÚVOD

### 1.1 Metodický pokyn Ministerstva spravodlivosti SR č. 820/98-50

Metodika rieši problematiku obsiahnutú v prílohe č. 1 metodického pokynu MS SR č. 820/98-50 platného od 6. apríla 1998 pri podávaní odborných posudkov znalcami z odboru Stavebníctvo, odvetvia Oceňovanie nehnuteľností. Predovšetkým ide o posudky podávané pri exekúcii nehnuteľného majetku fyzických osôb, vysporiadaní podielového a bezpodielového spoluvlastníctva, uzatváraní záložných zmlúv v peňažných ústavoch.

Ohodnotenie sa vykonáva podľa tejto metodiky formou **odborného posudku**, ktorý môže byť podaný samostatne alebo ako príloha znaleckého posudku.

### 1.2 Zákon NR SR č. 62/1996 Z.z. o bankách v znení neskorších predpisov

Predložená metodika je metodikou, podľa ktorej je možné vypočítať reprodukčnú, časovú, výnosovú alebo všeobecnú hodnotu nehnuteľností a stavieb. Metodika rieši problematiku § 36g tohto ôsmej časti zákona č. 62/1996 o bankách (úplné znenie, ako vyplýva z neskorších zmien a doplnení) :

#### § 36 g

(1) Hodnotu nehnuteľnosti na účely tohto zákona určí hypotekárna banka na základe celkového posúdenia nehnuteľnosti. Pri určení tejto hodnoty môže hypotekárna banka prihliadať iba na trvalé vlastnosti nehnuteľnosti a výnos, ktorý môže nehnuteľnosť pri riadnom hospodárení dlhodobo poskytovať jej vlastníkovi.

(2) Hypotekárna banka je viazaná len vlastným ohodnotením nehnuteľnosti.

Hypotekárny úverový obchod je bankovým produktom opierajúcim sa o ohodnotenie nehnuteľnosti, ktoré je pre bankový ústav a klienta, ale aj pre majiteľa záložných hypotekárnych listov rozhodujúce.

Pre čo najpresnejšie stanovenie pravdepodobnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorá musí byť v súlade s dlhodobým charakterom hypotekárneho obchodu, a musí bezpečne pokrývať hodnotu vydaných hypotekárnych záložných listov tak, aby tieto pre investora predstavovali čo najväčšiu istotu a výhodnú investíciu, je účelné, aby sa toto ohodnotenie opieralo o trvalé vlastnosti nehnuteľností a jej hodnotu výnosovú, ako je uvedené v zákone, a pre pohyb v obchodnej iniciatíve bankového ústavu vytváralo priestor pre minimalizovanie rizika z realizácie záložného práva vo vzťahu k poskytnutému úveru a potrebe jeho úhrady.

Metodické postupy slúžia k ohodnoteniu nehnuteľností pre účel zriadenia záložného práva k hypotekárnemu úveru a zriadenia záložného práva na nehnuteľnosti. Ohodnotenie sa vykonáva podľa tejto metodiky formou **odborného posudku**, ktorý môže byť podaný samostatne alebo ako príloha znaleckého posudku.

## 2. SPRACOVATEĽ ODBORNÉHO POSUDKU

Spracovateľom odborného posudku môže byť iba znalec menovaný príslušným krajským súdom alebo ministrom spravodlivosti SR v odbore Stavebníctvo, v odvetví Oceňovanie nehnuteľností.

Pre účely uzatvorenia záložnej zmluvy a zriadenia záložného práva na nehnuteľnosti a stavby je banka viazaná len vlastným ohodnotením nehnuteľností a stavieb a preto si môže vykonať školenie znalcov a určovať podmienky pre vypracovanie odborných posudkov (napr. certifikácia a pod.) pre svoju potrebu.

## 3. POVINNÝ OBSAH SAMOSTATNÉHO ODBORNÉHO POSUDKU

### 3.1 Titulný strana

- Meno, priezvisko a adresa znalca,
- Číslo odborného posudku, pod ktorým je odborný posudok zapísaný v evidencii znalca, lomené rokom podania (*odporúčaná je osobitná evidencia podaných samostatných odborných posudkov*),
- Predmet odborného posúdenia (stručný popis nehnuteľností, napr. *rodinný dom č.s. 1 s príslušenstvom a pozemky – parc. KN č. 1, 2 v k.ú. Žilina*),
- Objednávateľ odborného posudku,
- Počet strán vrátane príloh a titulného listu,
- Počet odovzdaných vyhotovení,
- Miesto a dátum vypracovania odborného posudku.

### 3.2 Úvodná časť posudku

- a) Úloha znalca podľa objednávky,
- b) Účel podania odborného posudku (právny úkon).  
*Účelom podania odborného posudku vypracovaného podľa tejto metodiky pre banku je spravidla **uzatvorenie záložnej zmluvy pre hypotekárny obchod a zriadenie záložného práva na nehnuteľnosti**,*
- c) Dátum vyžiadania posudku (dátum objednávky),
- d) Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok,
- e) Podklady pre vypracovanie odborného posudku,  
*U všetkých podkladov musia byť uvedené, kto ho vydal, kedy a pod akým číslom. Rovnako musia byť uvedené zistené zmeny (napr. zmena názvu ulice, popisného a súpisného čísla, zmena stavebníka a pod.).*

\* dodané objednávateľom:

*K vypracovaniu odborného posudku predkladá objednávateľ nasledovné podklady :*

- výpis z katastra nehnuteľností alebo úplný výpis z pozemkovej knihy (časť A,B,C), ktorý nie je starší ako tri mesiace k termínu podania odborného posudku;
- kópia príslušnej katastrálnej mapy, ktorá zachytáva skutkový stav;
- geometrický plán ohodnocovaných pozemkov a stavieb vždy ak sa ohodnocuje stavba, ktorá sa nachádza na pozemku iného vlastníka a vždy ak došlo k zmene, ktorá nie je zachytená v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy (napr. prístavby);
- stavebno-právna dokumentácia stavieb a pozemkov (územné rozhodnutie, stavebné a kolaudačné rozhodnutie, povolenie stavebných zmien, kúpnopredajné zmluvy, dedičské rozhodnutia, vyjadrenia štátnych orgánov a pod.);
- pri hodnotení rozostavaných stavieb je potrebné predložiť aj stavebnú dokumentáciu overenú stavebným úradom;
- u bytov dokumentáciu v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (náskres bytu);
- zmluva o poslednom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti;
- nájomné a poisťné zmluvy;
- zmluvy o správe nehnuteľností;
- zmluvy o službách spojených s údržbou nehnuteľností alebo prehlásenie, že nie sú uzatvorené;
- daňový výmer k dani z nehnuteľností za predchádzajúce obdobie alebo záväzné nariadenie obce o dani z nehnuteľností
- údaje o vlastníkovi a výmerách cudzích pozemkov zastavaných stavbami klienta;

\* obstarané znalcom:

*Znalec uvedie, ktoré podklady k ohodnoteniu získal osobne (napr. zakreslenie skutkového stavu, fotodokumentácia a pod.).*

### 3.3 Nález

- a) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti,  
*Znalec obhliadku a zameranie nehnuteľnosti vykonáva vždy osobne za prítomnosti vlastníka nehnuteľnosti, zameria sa na rozmery stavby, ktoré budú použité pri výpočtoch. V prípade poskytnutia projektovej dokumentácie vykoná porovnanie so skutkovým stavom, pričom rozhodujúcim je skutkový stav, ktorý musí súhlasiť s údajmi v katastri nehnuteľností. Pri obhliadke vykoná porovnanie výpisu z katastra nehnuteľností a kópie z pozemkovej mapy (príp. geometrickým plánom) so skutkovým stavom, pričom určí, ktoré stavby sa nachádzajú na ohodnocovaných pozemkoch a ktoré na iných pozemkoch. Stavby preukazne patriace žiadateľovi o úver (vlastníkovi) postavené na cudzích pozemkoch sa ohodnotia samostatným odborným posudkom, ak sa nachádzajú na inom liste vlastníctva ako ostatné ohodnocované nehnuteľnosti. Znalec vyhotoví fotografickú dokumentáciu ohodnocovaných stavieb, pričom zdokumentuje stavebno-technický stav (prípadné poškodenia, prístavby a pod.).*
- b) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností,  
*(Dátum miestneho šetrenia)*
- c) Identifikácia použitej metodiky,  
*Znalec uvedie použité metódy výpočtu hodnôt. V prípade, že niektorú metódu nepoužije uvedie dôvody.*
- d) Vlastnícke a evidenčné údaje (presne identifikovať podľa vlastníckeho dokladu, ktorý nesmie byť starší ako tri mesiace),  
*Znalec je povinný v odbornom posudku presne identifikovať vlastníka, príp. vlastníkov nehnuteľností, uvedie ich identifikačné údaje, vypíše všetky ťarchy na nehnuteľnosti a užívateľov nehnuteľnosti. Znalec môže ohodnotiť len tú súčasť nehnuteľnosti, ktorá je vlastnícky vysporiadaná (vlastníctvo sa zisťuje samostatne u každej budovy a stavby, ktorá je súčasťou nehnuteľnosti).*

*Znalec môže ohodnotiť v jednom odbornom posudku len tú nehnuteľnosť, resp. jej súčasť, ktorá bude predmetom konkrétneho hypotekárneho obchodu.*

- e) Porovnanie dokumentácie nehnuteľnosti so skutočnosťou pri obhliadke,  
*Znalec je povinný pred podaním odborného posudku na základe predloženej majetkoprávnej dokumentácie posúdiť, či právny stav nehnuteľnosti je identický so skutočným stavom nehnuteľnosti zistením pri miestnej obhliadke.*  
*Na základe ďalšej dokumentácie (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie, projektová dokumentácia a pod.) znalec taktiež skúma, či stavba bola zrealizovaná v súlade s projektovou dokumentáciou a podmienkami v stavebnom alebo inom povolení a či užívaná na účel, na ktorý bolo jej užívanie povolené.*  
*Právne nevysporiadané nehnuteľnosti môže znalec ohodnotiť, pričom ich všeobecnú hodnotu uvedie v závere posudku samostatne.*  
*V prípade, že údaje o nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností nesúhlasia so stavom podľa obhliadky a táto skutočnosť môže mať vplyv na hodnotu nehnuteľnosti je potrebné, aby pred podaním odborného posudku, vlastník postupoval v súlade s ustanovením § 19 písm. a) zákona SNR č. 162/1995 Z.z. a ohlásil zmenu za účelom zosúladenia reálneho stavu s údajmi katastra.*
- f) Vymenovanie a klasifikácia jednotlivých súčastí nehnuteľnosti (stavieb a pozemkov) v súlade s vlastníckym dokladom. Stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností musia byť identifikované parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené,
- g) Použité predpisy (zákony, vyhlášky, normy a pod.).
- h) Analýza polohy nehnuteľnosti;  
*V tejto časti musí znalec uviesť a popísať polohu nehnuteľností v danej obci vzhľadom k centráram (obchodným, priemyslovým alebo obytným). Rovnako musí uviesť všetky pozitívne aj negatívne faktory danej polohy nehnuteľnosti, možnosť napojenia na inžinierske siete, dopravu, služby a pod., ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.*
- i) Analýza využitia nehnuteľnosti;  
*Znalec popisuje skutočné využitie nehnuteľnosti (stavby) v porovnaní s projektovou dokumentáciou, resp. účelom na ktorý bola stavba postavená (kolaudovaná). Ďalej môže popísať iné možnosti využitia nehnuteľnosti (stavby) a ich technickú prijateľnosť vzhľadom na typ stavby (napr. využitie bývalého skladu ako predajne).*
- j) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti;  
*Do rizík je možné zahrnúť aj prístup k nehnuteľnosti cez cudzie pozemky, predvídané zmeny územného plánu v danej lokalite (napr. diaľnice a privádzače), nevýhodné nájomné zmluvy a pod.*

***K vypracovaniu analýzy polohy nehnuteľnosti, analýzy využitia nehnuteľnosti a prípadných rizík je odporúčané využiť charakteristiky používané pri výpočte všeobecnej hodnoty úpravou časovej hodnoty.***

### 3.4 Posudok

#### Výpočet časovej hodnoty:

V nadväznosti na vymenovanie jednotlivých druhov nehnuteľností a stavieb v časti „Nález“ sa vykoná u každej jednotlivéj súčasti ohodnocovanej nehnuteľnosti a stavby samostatne:

- stavebno-technický popis tak, aby zachytil všetky údaje o hodnotenej nehnuteľnosti, ktoré majú význam pre vlastné ohodnotenie,
- Stavebno - technický popis musí byť tak podrobný, aby sa z neho dala overiť správnosť stanovenia hodnoty nehnuteľnosti., t.j. od preskúmateľného zatriedenia objektu v nadväznosti na príslušný postup ohodnotenia, výpočet opotrebovania objektu, popis jednotlivých ohodnocovaných pozemkov, preskúmateľné použitie jednotkovej hodnoty, prirážok, zrážok a koeficientov,
- Výpočet merných jednotiek a výpočet reprodukčnej hodnoty, opotrebovania a časovej hodnoty .

#### Výpočet výnosovej hodnoty:

Výpočet sa vykoná iba u nehnuteľností a stavieb, ktoré môžu výnos prinášať. V ostatných prípadoch nie je potrebné výnosovú hodnotu vypočítavať. Pri výpočte je potrebné zdôvodniť zvolenú metódu (jednoduchá kapitalizácia, diskontovanie budúcich výnosov s následným predajom a pod.). Z výpočtu musia byť zrejmé všetky príjmy (plochy, sadzby nájomného), náklady, kapitalizačný úrokomer, prípadne doba výnosovosti a budúca všeobecná hodnota.

#### Výpočet všeobecnej hodnoty:

Odporúča sa vykonať výpočet všetkými použiteľnými metódami (porovnávaním, váhovým priemerom, úpravou časovej hodnoty). Vylúčenie niektorej z metód je potrebné zdôvodniť.

### 3.5 Záver

V závere ohodnotenia uvedie znalec všetky vypočítané hodnoty nehnuteľnosti a jej častí. Výsledná rekapitulácia musí obsahovať tieto údaje:

#### A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Nehnutel'nosti:**

**Stavby:**

Nehnutel'nosť		Obstavaný priestor (m <sup>3</sup> )	Zastavaná plocha (m <sup>2</sup> )	Počet podlaží
Názov	KS / JKSO			

*Poznámka:*

*Zastavaná plocha – uvedie sa zastavaná plocha 1. nadzemného podlažia, u bytov a nebytových priestorov sa uvádza podlahová plocha*

*Počet podlaží – uvedie sa počet podzemných + počet nadzemných podlaží + počet podkrovných podlaží (napr. 1+2+1)*

**Pozemky:**

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )

*Poznámka:*

*Pozemky sa rozdeľujú podľa druhu uvedenom v katastri nehnuteľností a výmera je súčtom všetkých výmer pozemkov toho istého druhu.*

#### B. VÝNOSOVÁ HODNOTA STAVIEB

Uvedie sa výsledná výnosová hodnota (stavieb a prípadných voľných plôch – skladovacích, parkovacích a pod.). Výsledná hodnota sa uvedie číslom so zaokrúhľením na celé desiatky slovenských korún. V prípade, že predmetom posúdenia je stavba bez výnosu sa výnosová hodnota neuvádza.

#### C. VŠEOBECNÁ HODNOTA NEHNUTEĽNOSTI

Uvedú sa vypočítané všeobecné hodnoty nehnuteľnosti v tomto poradí:

- VŠHs vypočítaná podľa časti 12.1 porovnávaním + VŠHp podľa časti 14,*
- VŠH vypočítaná podľa časti 12.2. váženým priemerom,*
- VŠHs vypočítaná podľa časti 13.3. metódou triedy polohy + VŠHp podľa časti 14,*
- aritmetický priemer z vyššie vypočítaných hodnôt (počíta sa iba z tých, ktoré boli vypočítané)*

#### D. VÝSLEDNÁ VŠEOBECNÁ HODNOTA NEHNUTEĽNOSTI

Uvedie sa znalcom odporúčaná všeobecná hodnota nehnuteľnosti so zaokrúhľením na celé stovky, tisíce, desaťtisíce alebo stotisíce slovenských korún. Výsledná hodnota sa uvedie slovom.

#### E. MIMORIADNE RIZIKÁ

Uvedú sa všetky mimoriadne riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti, ktoré majú podstatný vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti (napr. vecné bremená, ťarchy, súdne spory, plánované zmeny v zástavbe, podzemné vedenia, ochranné pásma, stavebná uzávera a pod.).

Miesto a dátum :

Odtlačok pečiatky znalca  
bez štátneho znaku

Meno, priezvisko  
a podpis znalca

### 3.6 Prílohy

- Objednávka**
- Doklad o vlastníctve** ohodnocovanej nehnuteľnosti - výpis z katastra nehnuteľností (list vlastníctva) alebo úplný výpis z pozemkovej knihy, nie starší ako tri mesiace (*odporúča sa originál alebo úradne overená kópia*). Kópie vložené do rovnopisov posudkov overí podpisom znalec;
- Aktuálna kópia z katastrálnej alebo pozemkovej mapy;**
- Geometrický plán** o zameraní stavby, ktorým bola vložená do katastra nehnuteľností stavba postavená na pozemku iného vlastníka a geometrický plán v prípadoch, ak zmena nehnuteľnosti nie je zachytená v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy, **vždy pri rozostavaných stavbách alebo pri ohodnocovaní novovytvorenej časti nehnuteľnosti;**
- Nákres jednotlivých podlaží hlavnej stavby** v merítku 1:200 (v súlade s STN 01 3420 – Výkresy pozemných stavieb), vrátane rezov u objektov oceňovaných na mernú jednotku m<sup>3</sup>;
- Užívacie povolenie**, resp. iné doklady o začatí užívania nehnuteľnosti a určení účelu užívania stavieb (potvrdenie mestského alebo obecného úradu o začatí užívania stavby) alebo určitý vek preskúmateľným spôsobom;

- g) **Fotodokumentácia** vystihujúca stav stavieb – minimálne dve farebné fotografie (vždy záber z čelnou stranou stavby a zábery vystihujúce stavbu ako celok). V rovnopisoch posudku musia byť minimálne farebné kópie;
- h) Užívacie povolenia prístavieb, nadstavieb a rekonštrukcií stavieb;
- i) **Dokumentácia bytu** v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (schematický nákras);
- j) Ak pozemok s vyznačením iného druhu ako „zastavaná plocha“ je oceňovaný ako pozemok určený na stavbu, alebo zastavaný je potrebné predložiť príslušný doklad (minimálne územno - plánovacia informácia);
- k) **Doklad o poslednom prevode alebo prechode** vlastníctva nehnuteľnosti;
- l) Ostatné doklady potrebné pre zabezpečenie preskúmateľnosti znaleckého posudku;

**Poznámka:** Prílohy označené tučným písmom sú povinnými prílohami odborného posudku podľa typu nehnuteľnosti.

### 3.7 Osobné údaje znalca

Osobné údaje z menovacieho dekrétu znalca s údajmi o vymenovaní, rozsahu oprávnenia na výkon odbornej činnosti a zápise v odbornom denníku v nasledovnej formulácii:

Za znalca som bol vymenovaný Krajským súdom v ..... zo dňa ..... číslo ..... pre základný odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie : 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Oceňovanie nehnuteľností (prípadne ďalšie odvetvia) a zapísaný v zozname Krajského súdu v .....

Evidenčné číslo znalca : .....

Podpis znalca.

Pri vypracovaní odborných posudkov pre banky je možné uviesť i príslušné oprávnenie znalca k vypracovávaniu odborných posudkov.

## 4. METODIKA OHODNOCOVANIA

### 4.1 Základné zásady ohodnotenia nehnuteľností

Podkladom pre výpočet hodnoty zabezpečenia hypotekárneho úverového obchodu je znalcom odporúčaná **všeobecná hodnota** nehnuteľnosti (čl. 13 a čl. 14 metodiky). Výstupné veličiny charakterizujúce všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti sú:

- a) časová hodnota stavebných nehnuteľností (čl. 10 metodiky)
- b) výnosová hodnota nehnuteľností (čl. 12 metodiky)
- c) všeobecná hodnota (čl. 13, 14, 15 metodiky).

### 4.2 Zásady výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Všeobecná hodnota stavebných nehnuteľností sa zisťuje:

- a) porovnávaním;
- b) váhovým priemerom časovej a výnosovej hodnoty nehnuteľností (ak ide o nehnuteľnosť s výnosom);
- c) úpravou časovej hodnoty stavebných nehnuteľností o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

Všeobecná hodnota pozemkov sa zisťuje :

- a) porovnávaním;
- b) v obciach, kde už je MF SR schválená cenová mapa podľa nej;
- c) metódou polohovej diferenciacie - pomocou určených jednotkových cien za m<sup>2</sup>, ktoré sa upravujú koeficientmi zohľadňujúcimi polohovú diferenciaciu pozemku.

### 4.3 Zásady výpočtu časovej hodnoty stavebných nehnuteľností

**Časovou hodnotou** sa rozumie reprodukčná hodnota stavby (čl. 10 metodiky) znížená o primerané opotrebenie (čl. 11 metodiky) za predpokladu bežnej údržby stavby. Vo výsledku môže byť znížená o náklady na opravu vážnych väd, ktoré znemožňujú okamžité užívanie stavby, pokiaľ tieto nedostatky znalec nezohľadní v nedokončenosti stavby alebo v koeficiente vybavenia stavieb.

Pre výpočet reprodukčnej hodnoty stavby (čl. 9 metodiky) sa určujú priemerné rozpočtové ukazovatele (v členení podľa klasifikácie stavebných objektov) na príslušnú mernú jednotku (m<sup>2</sup> zastavanej plochy, m<sup>3</sup> obostavaného priestoru, bm, ks).

K priemerným rozpočtovým ukazovateľom sa individuálne uplatnia koeficienty zohľadňujúce vplyvy, ktoré nie sú zohľadnené v priemerných rozpočtových ukazovateľoch (napr. koeficient vybavenia hodnotenej stavby, koeficient vplyvu zastavanej plochy, koeficient výšky podlaží a koeficient vyjadrujúci územné vplyvy).

#### 4.4 Zásady výpočtu výnosovej hodnoty nehnuteľností

**Výnosovou hodnotou** (čl. 12 metodiky) sa rozumie súčasná hodnota kapitalizovaných budúcich disponibilných výnosov (t. zn. výnosov znížených o prevádzkové náklady nehnuteľnosti, náklady na údržbu nehnuteľnosti, dane a poplatky) z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu. Táto hodnota sa povinne určí u stavieb, ktoré poskytujú trvalý výnos, napr. u administratívnych budov, prevádzkových stavieb, atď.).

Výnosová hodnota sa zisťuje kapitalizáciou čistého ročného výnosu nehnuteľnosti nižšie uvedenými spôsobmi :

- a) diskontovaním budúcich príjmov z nehnuteľnosti s následným predajom alebo
- b) jednoduchou kapitalizáciou.

### 5. VYMEDZENIE POJMOV

Pre účely metodiky sa rozumie :

#### 5.1 Stavba<sup>1)</sup>

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie :

- a) spojenie pevným základom,
- b) spojenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
- c) ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- d) umiestnenie pod zemou.

#### 5.2 Členenie stavieb

Stavby sa podľa stavebotechnického vyhotovenia a účelu delia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Pozemné stavby sú priestorovo sústredné zastrešené budovy vrátane podzemných priestorov, ktoré sú stavebotechnicky vhodné a určené na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí; nemusia mať steny ale musia mať strechu. Pozemné stavby sa delia na bytové budovy a nebytové budovy.

#### 5.3 Bytové budovy<sup>2)</sup>

Sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Klasifikujú sa podľa osobitného predpisu<sup>2)</sup> v odbore stavebných objektov pod kódom KS 1122 (JKSO 803.1-5).

##### 5.3.1 Bytový dom

Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.

##### 5.3.2 Rodinný dom

Rozumie sa budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.

#### 5.4 Stavby na rekreáciu

Sú stavby, ktoré sa klasifikujú podľa osobitného predpisu v odbore stavebných objektov pod kódom KS 1110 (JKSO 803.8). Vzhľadom ku skutočnosti, že tieto stavby nie sú v súčasnej legislatíve definované sa pre účely tejto metodiky používa nasledujúce členenie a definície.

##### 5.4.1 Rekrečné chaty

Sú stavby so zastavanou plochou do 80 m<sup>2</sup>, vrátane veránd, vstupov a podpivničených terás s maximálne jedným nadzemným podlažím a podkrovím, môžu mať podpivničenie. Obstavaný priestor nadzemného podlažia a podkrovia nesmie prekročiť 360 m<sup>3</sup>.

<sup>1)</sup> § 43 zákona č. 50/1976 Zb. – stavebný zákon v znení zmien a doplnkov

<sup>2)</sup> § 43b zákona č. 50/1976 Zb. – stavebný zákon v znení zmien a doplnkov

<sup>2)</sup> Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

#### 5.4.2 Záhradkárske chaty

Sú stavby so zastavanou plochou do 25 m<sup>2</sup>, vrátane veránd, vstupov a podpivničených terás s maximálne jedným nadzemným podlažím a podkrovím, môžu mať podpivničenie. Obstavaný priestor nadzemného podlažia a podkrovia nesmie prekročiť 110 m<sup>3</sup>.

#### 5.4.3 Rekreačné domčeky

Sú novostavby rekreačných objektov v zastavanom území obcí so zastavanou plochou do 80 m<sup>2</sup>, vrátane veránd, vstupov a podpivničených terás s maximálne jedným nadzemným podlažím a podkrovím, môžu mať podpivničenie.

#### 5.4.4 Rekreačné chalupy

Sú stavby vidieckeho rázu (bytové alebo hospodárske), ktoré sú súčasťou vidieckeho osídlenia a pri ktorých bola povolená zmena účelu užívania.

### 5.5 Definície pojmov v stavbách na bývanie

#### 5.5.1 Byt<sup>3)</sup>

Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie.

#### 5.5.2 Podlahovou plochou bytu<sup>4)</sup>

Je súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu bez plochy lodžií, balkónov a terás.

Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,30 m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,20 m široké, 0,30 m hlboké a 2,0 m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštalačnými predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverových ústupkov a plocha zabratá zabudovaným nábytkom podľa STN 73 4305.

#### 5.5.3 Príslušenstvom bytu<sup>5)</sup>

Sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.

#### 5.5.4 Obytná miestnosť<sup>3)</sup>

Je miestnosť, ktorá musí spĺňať nasledujúce kritériá:

- najmenšia podlahová plocha je 8 m<sup>2</sup>, ak tvorí byt jediná obytná miestnosť, musí mať podlahovú plochu najmenej 16 m<sup>2</sup>;
- má priame denné osvetlenie;
- má priame alebo dostatočne účinné nepriame vetranie
- má priame alebo dostatočne účinné nepriame vykurovanie
- má dostatočnú tepelnú a zvukovú izoláciu obklopujúcich konštrukcií;
- najmenšia svetlá výška je 2,6 m, v podkroví 2,3 m (pri miestnostiach so skosenými stropmi musí byť minimálna výška splnená najmenej nad polovicou plochy miestnosti).

Ak je priestor na varenie súčasťou celkového priestoru obytnej miestnosti s plochou väčšou ako 12 m<sup>2</sup> považuje sa tento priestor za obytnú kuchyňu bez ohľadu na to, akým spôsobom je vlastný priestor na varenie usporiadaný.

#### 5.5.5 Nebytovým priestorom v bytovom dome<sup>5)</sup>

Sa v bytovom dome rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie, napr. kancelárie, dielne, sklady, obchodné miestnosti, garáže, ateliéry atď. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti a spoločné zariadenia domu.

#### 5.5.6 Prevádzkové priestory v iných ako bytových domoch

Sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené na iné účely ako hlavná stavba, napr. kancelárie, dielne, sklady, obchodné miestnosti, garáže, ateliéry, praxe lekárov, atď. Takýmto priestorom nie je príslušenstvo stavby ani spoločné časti a spoločné zariadenia stavby.

#### 5.5.7 Spoločnými časťami bytového domu<sup>5)</sup>

Rozumejú sa časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

<sup>4)</sup> STN 73 4301 - Budovy na bývanie

<sup>5)</sup> Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

### 5.5.8 Spoločnými zariadeniami bytového domu<sup>5)</sup>

Rozumejú sa tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä výtťahy, práčovne, kotolne, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, hromozvody, komíny, vodovodné, tepelné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, a slúžia výlučne tomuto domu.

### 5.5.9 Príslušenstvo bytového domu<sup>5)</sup>

Sú časti, ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu, sa rozumejú stavby a trvalé porasty, ktoré sa nachádzajú na prilahlých pozemkoch, a to najmä oplotená a prístrešky.

#### **Poznámka:**

*Analogicky je možno definovať spoločné časti, príslušenstvo a zariadenia v iných ako bytových stavbách.*

### 5.6 Drobné stavby<sup>4)</sup>

Drobnými stavbami sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie (prízemné stavby, pokiaľ ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m<sup>2</sup> a výška 5,0 m, napríklad kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení).

### 5.7 Nebytové budovy<sup>5)</sup>

Nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely. Medzi nebytové budovy patria:

- a) hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty,
- b) budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty,
- c) budovy pre obchod a služby vrátane autoservisov a čerpacích staníc,
- d) dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, hangáre, depá, garáže a kryté parkoviská,
- e) priemyselné budovy a sklady, nádrže a silá,
- f) budovy pre kultúru a na verejnú zábavu, pre múzeá, knižnice a galérie,
- g) budovy pre školstvo, na vzdelávanie a výučbu,
- h) nemocnice, zdravotnícke a sociálne zariadenia,
- i) kryté budovy pre šport,
- j) poľnohospodárske budovy a sklady, stajne a maštale,
- k) budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a cintoríny,
- l) kultúrne pamiatky, ktoré nie sú bytovými budovami,
- m) ostatné nebytové budovy, napr. nápravné zariadenia alebo kasárne.

Ak sú budovy určené na rôzne účely, rozlišujú sa podľa hlavného účelu, na ktorý pripadá najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy.

Ak časť nebytovej budovy je určená na bývanie, vzťahujú sa na túto časť požiadavky na bytové budovy.

**Pre účely tejto metodiky sa používa pôvodné členenie podľa osobitého predpisu<sup>6)</sup> na :**

- a) budovy občianskej výstavby – JKSO 801,
- b) haly občianskej výstavby – JKSO 802,
- c) budovy pre výrobu a služby – JKSO 812 a
- d) haly pre výrobu a služby – JKSO 811.

*Charakteristika ostatných stavieb je definovaná v zákone č. 50/1976 Zb. – stavebný zákon v znení zmien a doplnkov.*

## 6. MERANIE A VÝPOČET MERNÝCH JEDNOTIEK STAVIEB A ICH ČASTÍ

Pre účely merania a výpočtu výmer stavieb sa vymedzujú jednotlivé merané priestory, plochy a dĺžky. Výpočet merných jednotiek sa vykonáva v metroch štvorcových, v metroch kubických alebo metroch bežných. Zaokrúhľuje sa na dve desiatinné miesta. Meranie sa vykonáva s presnosťou na centimetre.

### 6.1 Dĺžky

Dĺžky sa uvádzajú v metroch. Pri kontrolnom meraní sa považuje za správnu pôvodná dĺžka vtedy, keď sa kontrolné meranie neodlišuje o viac ako:

<sup>4)</sup> § 139b, ods. 5) zákona č. 50/1976 Zb. – stavebný zákon v znení zmien a doplnkov.

<sup>5)</sup> § 43b zákona č. 50/1976 Zb. – stavebný zákon v znení zmien a doplnkov.

<sup>6)</sup> Vyhláška FŠÚ č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii.

- a) 0,50 % z pôvodne nameranej dĺžky pri meraných dĺžkach do 20 m a
- b) 0,25 % z pôvodne nameranej dĺžky pri meraných dĺžkach nad 20 m.

Meranie stavieb hodnotených za jednotku dĺžky sa vykonáva u:

- a) podzemných potrubí, kábelových trás, prípojok inžinierskych sietí, plotov;
- b) nadzemných silnoprúdových a slaboprúdových elektrických vedení ako súčet najkratších vzdušných vzdialeností medzi podporami,
- c) ostatných nadzemných vedeniach v skutočných dĺžkach a
- d) studní, šácht a pod..

Pri výpočte plošných výmer spevnených plôch a komunikácií sa merajú skutočné rozmery.

## 6.2 Zastavaná plocha (ZP)<sup>7)</sup>

Pri zisťovaní zastavanej plochy sa meria plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1. nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú.

U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.

## 6.3 Meranie podlažia

Podlažím sa pre výpočet výmer rozumie časť stavby o svetlej výške najmenej 1,60 m ohraničená:

- a) dole horným okrajom stropnej nosnej konštrukcie nižšieho podlažia alebo vodorovnou izoláciou pri podzemných podlažiach;
- b) hore horným okrajom stropnej nosnej konštrukcie tohoto podlažia;
- c) pri najvyššom podlaží horným okrajom stropnej konštrukcie, prípadne podlahy povaly u striech, resp. priemernou rovinou horného okraja zastrešenia u stavieb bez povalového priestoru.

Podlažia sa rozdeľujú na nadzemné a podzemné.

Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň horného okraja podlahy v priemere 80 cm pod úrovňou okolitého upraveného terénu do vzdialenosti 5,0 m od objektu. Pre výpočet priemeru sa uvažujú štyri reprezentatívne steny posudzovaného podlažia.

Pri popise budovy sa uvádza počet nadzemných a podzemných podlaží.

Pre účely tejto metodiky je možné používať aj staršie označovanie podlaží – suterén (podzemné podlažie), prízemie (1. nadzemné podlažie), poschodia (2. a ďalšie nadzemné podlažia) a podkrovia.

## 6.4 Výška podlažia

### 6.4.1 Svetlá výška podlažia

Rozumie sa zvislá vzdialenosť medzi horným okrajom podlahy a rovinou spodného okraja stropu alebo stropného podhľadu tohto podlažia. Pri trámových stropoch s viditeľnými trámami sa meria po spodný okraj trámu a pri klenbových stropoch po spodný okraj vrcholu klenby. Pri šikmých stropoch sa meria po najvyššie miesto zošikmenia.

### 6.4.2 Konštrukčná výška podlažia

Rozumie sa vzdialenosť medzi hornými okrajmi stropných konštrukcií. U jednopodlažných objektov bez povalového priestoru a pri najvyššom podlaží stavieb s plochou strechou sa výškou podlažia rozumie svetlá výška zväčšená o 20 cm. V prípade rôznych výšok podlažia sa za výšku podlažia považuje tá, ktorá má najväčšiu zastavanú plochu (prevažujúca výška). Ak nie je k dispozícii výkresová dokumentácia a súčasne nie je možné vykonať meranie výšky podlažia, je možné za výšku považovať svetlú výšku zväčšenú o 30 cm. Výškou podkrovného podlažia bez stropnej konštrukcie sa rozumie vzdialenosť medzi horným okrajom stropu a horným okrajom hrebeňa pri sedlových strechách alebo najvyšším vonkajším okrajom zošikmenia (zaoblenia) časti zastrešenia pri ostatných strechách.

### 6.4.3 Priemerná konštrukčná výška podlažia

Vypočíta sa ako vážený priemer konštrukčných výšok všetkých podlaží hodnotenej stavby alebo jej časti. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia.

## 6.5 Zastavaná plocha podlažia

### 6.5.1 Zastavaná plocha podlažia

Rozumie sa plocha pôdorysného rezu v úrovni horného okraja podlahy tohto podlažia, ohraničená vonkajším okrajom obvodových konštrukcií tohto podlažia vrátane omietok. U objektov poloodkrytých, resp. ich častí je zastavaná plocha

<sup>7)</sup> STN 734055 "Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov".

ohraničená vonkajším obvodom obalovej čiary vonkajšieho okraja zvislých konštrukcií. Do zastavanej plochy sa započítavajú i plochy lodžií a arkierov.

Pri zastrešených stavbách alebo ich časti bez zvislých konštrukcií je zastavaná plocha vymedzená vodorovným priemetom strešnej konštrukcie do vodorovnej roviny.

Do zastavanej plochy sa započítava aj plocha, v ktorej nie je strop nižšieho podlažia (napr. schodisko, haly, dvorany a pod.). Započítava sa i priestor arkád, prejazdov a pod., ktoré sú súčasťou nosných konštrukcií stavby. Ak nie sú súčasťou nosných konštrukcií, ohodnotia sa samostatne a nezapočítavajú sa do zastavanej plochy.

V prípadoch keď nie je možné zistiť skutočnú zastavanú plochu podlažia (napr. podzemné podlažia, podkrovia) sa zastavanou plochou podlažia rozumie podlahová plocha všetkých priestorov podlažia, upravená koeficientom 1,20.

### 6.5.2 Priemerná zastavaná plocha

Vypočíta sa ako aritmetický priemer zastavaných plôch všetkých nadzemných podlaží bez maloplošných nadstavieb, ktoré tvoria menej ako 10 % zastavanej plochy podlažia s najväčšou zastavanou plochou.

## 6.6 Podlahová plocha

Meria sa v m<sup>2</sup>. Do podlahovej plochy sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,30 m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,20 m široké, 0,30 m hlboké a 2,0 m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverových ústupkov a plocha zabratá zabudovaným nábytkom podľa STN 73 4305.

## 6.7 Obstavaný priestor <sup>7)</sup>

### 6.7.1 Základný obstavaný priestor

Meria sa v m<sup>3</sup>. Je priestorovým vymedzením stavebného objektu ohraničeného vonkajšími vymedzujúcimi plochami, zahŕňa objem základov, spodnej časti objektu, vrchnej časti objektu a zastrešenia. Výpočet sa vykoná podľa STN 73 4055 "Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov".

### 6.7.2 Dielčí obstavaný priestor

Meria sa v m<sup>3</sup>. Je priestorovým vymedzením doplnujúcich stavebných častí objektov, tzn. častí, ktoré sú mimo základný obstavaný priestor ale tesne s ním súvisia.

### 6.7.3 Vnútorň obstavaný priestor

Meria sa v m<sup>3</sup>. Vnútorň obstavaný priestorom sa rozumie priestor ohraničený vnútorň okrajom podlahy, obvodových stien a stropu, prípadne spodného okraja nosnej konštrukcie strechy.

## 7. VYMEDZENIE POJMU HODNOTA

Hodnota je ekonomická kategória vyjadrujúca vzťah medzi tovarom a službami, ktoré je možné kúpiť, na jednej strane kupujúcim a na druhej strane predať predávajúcim. Podľa ekonomickej koncepcie hodnota vyjadruje úžitok, prospech vlastníka tovaru alebo služby k dátumu, ku ktorému sa odhad hodnoty vykonáva. Existuje viacero hodnôt (reprodukčná, časová, výnosová, všeobecná, atď.) podľa toho ako sú definované, pričom každá z nich môže byť vyjadrená úplne iným výsledkom. Pri ohodnocovaní je preto vždy potrebné úplne presne definovať aká hodnota je zisťovaná.

### 7.1 Reprodukčná hodnota (Hr)

Rozumie sa hodnota, za ktorú by bolo možné rovnakú stavbu nadobudnúť (obstarať) v čase ohodnotenia (bez odpočtu opotrebenia).

V zmysle vyhlášky MS SR č. 255/2000 Z.z. sa označuje ako reprodukčná obstarávacía hodnota (Hr).

### 7.2 Časová hodnota (Hč)

Rozumie sa reprodukčná hodnota stavby znížená o primerané opotrebenie za predpokladu bežnej údržby stavby.

Vo výsledku môže byť znížená o náklady na opravu vážnych chýb (vád), ktoré znemožňujú okamžité užívanie stavby.

V zmysle vyhlášky MS SR č. 255/2000 Z.z. sa označuje ako reprodukčná zostatková hodnota (Hz).

### 7.3 Výnosová hodnota (Hv)

Rozumie sa súčasná hodnota budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou sadzbou vo výške alternatívneho vkladu kapitálu v peňažnom ústave.

V zmysle vyhlášky MS SR č. 255/2000 Z.z. sa označuje ako podnikateľská hodnota (Hp).

## 7.4 Všeobecná hodnota (VŠHs, VŠHp, VŠHb)

Všeobecnou hodnotou sa pre účel tejto metodiky rozumie cena, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Pri jej stanovení sa berú do úvahy všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľností, okrem vplyvov mimoriadnych okolností trhu. Mimoriadnymi okolnosťami trhu sa rozumejú osobné pomery medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho, dôsledky prírodných alebo iných kalamít a pod.

V zmysle vyhlášky MS SR č. 255/2000 Z.z. sa označuje ako všeobecná hodnota (VŠH).

## 8. VÝPOČET REPRODUKČNEJ HODNOTY (Hr)

### 8.1 Rodinné domy (KS 1110, 1121 / JKSO 803.6,7,9), rekreačné domy a chalupy (KS 1110 / JKSO 803.81, 83)

Reprodukčná hodnota (Hr) týchto stavieb sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží. Podlažie sa ohodnotí tak, že zastavaná plocha podlažia v m<sup>2</sup> sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č. 1. Reprodukčná hodnota sa upraví koeficientom vyjadrujúcim nárast cien (k<sub>cu</sub>) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k<sub>m</sub>) podľa tabuľky č. 2. Pre výpočet zastavanej alebo podlahovej plochy podlaží platia údaje uvedené v časti 7.5.

Podľa časti 9.1 sa vypočíta tiež reprodukčná hodnota obytnej časti nebytovej budovy (poľnohospodárskej usadlosti), ak sa považuje za bytový dom, pričom časť zastavanej plochy obsahujúca miestnosti určené na poľnohospodárske účely sa ohodnotí samostatne.

### 8.2 Rekreačné chaty pre individuálnu rekreáciu a záhradkárske chaty (KS 1110 / JKSO 803.82, 89)

Reprodukčná hodnota (Hr) rekreačnej chaty a záhradkárskej chaty sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží. Podlažie sa ohodnotí tak, že zastavaná plocha podlažia v m<sup>2</sup> sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m<sup>2</sup> zastavanej plochy podľa prílohy č. 2. Reprodukčná hodnota sa upraví koeficientom vyjadrujúcim nárast cien (k<sub>cu</sub>) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k<sub>m</sub>) podľa tabuľky č. 2.

Pre výpočet zastavanej alebo podlahovej plochy podlaží platia údaje uvedené v časti 7.5.

### 8.3 Garáže pre osobné motorové vozidlá (KS 1242 / JKSO 812.62)

Podľa tejto časti sa vypočíta reprodukčná hodnota *samostatných, radových a poschodových garáží pre osobné motorové vozidlá, okrem garáží pre nákladné vozidlá a stavieb hromadných garáží*. Reprodukčná hodnota (Hr) garáže sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží. Podlažie sa ohodnotí tak, že zastavaná plocha podlažia v m<sup>2</sup> sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m<sup>2</sup> zastavanej plochy podľa prílohy č. 3. Reprodukčná hodnota sa upraví koeficientom vyjadrujúcim nárast cien (k<sub>cu</sub>) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k<sub>m</sub>) podľa tabuľky č. 2.

Pre výpočet zastavanej plochy podlaží platia údaje uvedené v časti 7.5. Ostatné typy garáží pre osobné motorové a iné vozidlá sa ohodnotia podľa časti 9.5. tejto metodiky.

### 8.4 Drobné stavby (KS 1252, 1271, 1274 a pod. / JKSO 812.79, 815.94 a pod.)

Reprodukčná hodnota (Hr) stavieb tvoriacich príslušenstvo stavieb hlavných a reprodukčná hodnota stavieb doplnujúcich užívanie pozemku (dreváreň, kôlna, práčovňa a pod.) sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží. Podlažie sa ohodnotí tak, že zastavaná plocha podlažia v m<sup>2</sup> sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m<sup>2</sup> zastavanej plochy podľa prílohy č. 3. Reprodukčná hodnota sa upraví koeficientom vyjadrujúcim nárast cien (k<sub>cu</sub>) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k<sub>m</sub>) podľa tabuľky č. 2.

Pre výpočet zastavanej alebo podlahovej plochy podlaží platia údaje uvedené v časti 7.5.

Ak stavba nemá podlažie s minimálnou svetlou výškou 1,6 m, vypočíta sa jej reprodukčná hodnota podľa časti 9.9.

### 8.5 Bytové budovy (KS 1130 / JKSO 803.1-5), nebytové budovy (KS 12\*\* / JKSO 801,802, 811, 812, 814, 815.3,9)

Reprodukčná hodnota (Hr) bytových a nebytových budov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$Hr = M \cdot RU \cdot k_{cu} \cdot k_k \cdot k_v \cdot k_{zp} \cdot k_{vp} \cdot k_m \quad [Sk] \quad (1)$$

kde :

- M - počet merných jednotiek (m<sup>3</sup>)<sup>7)</sup>  
 RU - rozpočtový ukazovateľ podľa prílohy č. 4

$k_{cu}$	- koeficient vyjadrujúci nárast cien
$k_k$	- koeficient zvislej nosnej konštrukcie
$k_v$	- koeficient vplyvu vybavenosti hodnotenej stavby (nadštandard a podštandard)
$k_{zp}$	- koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby
$k_{vp}$	- koeficient vplyvu výšky podlaží hodnotenej stavby
$k_m$	- koeficient vyjadrujúci územný vplyv

*Pri stavbách, ktoré majú vo vodorovnom alebo zvislom členení časť, ktorá sa výrazne líši typom konštrukcie alebo účelu podľa zatriedenia – napríklad JKSO (napr. dielne s kancelárskymi miestami na poschodí, polyfunkčné domy s obchodmi v prízemí, výrobné haly s administratívnymi alebo technickými prístavbami a pod.) sa reprodukčná hodnota vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých častí. Pri horizontálnom delení sa obštaný priestor základov a strechy, tzn. spoločných častí stavby, rozdelí podľa pomerov obštaného priestoru vrchnej stavby jednotlivých častí. Ak odlišná časť stavby tvorí menej ako 15 % z celkového obštaného priestoru stavby, ohodnotenie sa vykoná podľa prevažujúcej časti.*

#### $k_{cu}$ - koeficient vyjadrujúci nárast cien

Vyjadruje nárast cien stavebných prác v Slovenskej republike v čase ohodnotenia oproti cenám 4.Q/1996. Stanovuje sa podľa indexov cien stavebných prác vydávaných SŠÚ SR v publikácii Štatistické čísla a grafy.

#### $k_k$ - koeficient zvislej nosnej konštrukcie

Vyjadruje prepočet rozpočtového ukazovateľa v závislosti na použitom materiály na zvislé nosné konštrukcie stavby. Stanovuje sa nasledovne:

Tabuľka č. 1

6. miesto kódu JKSO	Zvislá nosná konštrukcia	Koeficient $k_k$ pre budovy	Koeficient $k_k$ pre haly
*** ** 1 *	murovaná z tehál, tvárnic, blokov	0,939	1,075
*** ** 2 *	monolitická betónová tyčová	1,158	1,040
*** ** 3 *	monolitická betónová plošná	1,132	1,132
*** ** 4 *	montovaná z dielcov betónových tyčových	0,993	0,998
*** ** 5 *	montovaná z dielcov betónových plošných	1,037	1,003
*** ** 6 *	montovaná z priestorových buniek	1,241	0,728
*** ** 7 *	kovová	1,032	0,948
*** ** 8 *	drevená a na báze drevnej hmoty	1,029	0,936
*** ** 9 *	z iných materiálov	0,955	0,955

#### $k_v$ - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

Vypočíta sa podľa vzťahu :

$$k_v = \sum_{i=1}^n \left( k_{si} \cdot \frac{cp_i}{100\%} \right), \text{ pričom } k_v \text{ je v odporúčanom intervale od } 0,25 \text{ do } 2,50 \quad (2)$$

kde: - „ $k_s$ “ je koeficient štandardu zohľadňujúci štandardné, podštandardné alebo nadštandardné vybavenie  
- „ $cp$ “ je cenový podiel konštrukcií a vybavení uvedených v prílohe č. 4 pri jednotlivých typoch stavieb.

Dalej platí:

- ak sa v cenových podieloch uvedených v prílohe č. 4 nenachádza konštrukcia alebo vybavenie, ktoré sa na stavbe vyskytuje, zistí sa jej cenový podiel z obstarávacích nákladov na jej vybudovanie v čase a mieste ohodnotenia,
- ak sa v cenových podieloch uvedených v prílohe č. 4 nachádza konštrukcia alebo vybavenie, ktoré sa na stavbe nevyskytuje - odpočíta sa od súčtu cenových podielov.

#### $k_{zp}$ - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

Tento koeficient vyjadruje závislosť ceny konštrukcií a vybavenia od veľkosti priemernej zastavanej plochy hodnotenej stavby. Priemerná zastavaná plocha sa vypočíta podľa časti 7.5.2. tejto metodiky. Koeficient vplyvu zastavanej plochy sa vypočíta podľa vzťahu :

$$k_{zp} = 0,92 + \frac{24}{\text{priemerná ZP v m}^2} \quad (3)$$

kde :

ZP - zastavaná plocha

#### $k_{vp}$ - koeficient vplyvu výšky podlaží hodnotenej stavby

Tento koeficient vyjadruje závislosť ceny konštrukcií a vybavenia od priemernej konštrukčnej výšky hodnotenej stavby. Priemerná konštrukčná výška sa vypočíta podľa časti 7.4.3. tejto metodiky. Koeficient vplyvu výšky sa vypočíta podľa vzťahu:

$$\text{pre budovy: } k_{vp} = \frac{2,10}{h} + 0,30 \quad (4)$$

$$\text{pre haly: } k_{vp} = \frac{3,60}{h} + 0,40 \quad (5)$$

kde :

$h$  - priemerná konštrukčná výška hodnoteného objektu (m)

$k_m$  - koeficient vyjadrujúci vplyv sídelného útvaru

Vyjadruje zvýšené (znížené) náklady na výstavbu z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod. Pre jednotlivé sídelné útvary je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Tabuľka č. 2

Sídelný útvar	Koeficient $k_m$
Bratislava	1,05 až 1,15
Bratislava vidiek, Košice, Prešov, Banská Bystrica, Žilina, Trnava, Nitra, Trenčín	1,02 až 1,10
Mestá so zvláštnym štatútom (Martin, Bardejov, Kremnica, Banská Štiavnica, Levoča) a kúpeľné mestá	1,00 až 1,05
Ostatné okresné mestá	1,00 až 1,02
Ostatné mestá	0,95 až 1,00
Ostatné obce	0,95

## 8.6 Byty a nebytové priestory

Reprodukčná hodnota (Hr) bytu, vrátane jeho príslušenstva a vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktoré sú stavebnou súčasťou bytového domu, sa zistí ako násobok počtu  $m^2$  znalcom zistenej podlahovej plochy bytu a hodnoty 9.800 Sk /  $m^2$  podlahovej plochy bytu. Do podlahovej plochy bytu sa započítavajú aj plochy príslušenstva bytu, užívaných výhradne spolu s bytom<sup>5)</sup>, ktoré boli súčasťou predmetu prevodu (napr. pivnica).

Reprodukčná hodnota (Hr) nebytového priestoru, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu sa zistí ako násobok počtu  $m^2$  znalcom zistenej podlahovej plochy nebytového priestoru a hodnoty za 1  $m^2$ . Do podlahovej plochy nebytového priestoru sa započítavajú aj plochy ďalších priestorov užívaných výhradne spolu s nebytovým priestorom<sup>5)</sup>.

Základná hodnota rozpočtového ukazovateľa za 1  $m^2$  podlahovej plochy nebytového priestoru je 9.800 Sk.

Reprodukčná hodnota bytu a nebytového priestoru (Hr) sa zistí podľa vzťahu :

$$Hr = M \cdot RU \cdot k_{cu} \cdot k_k \cdot k_{vb} \cdot k_m \quad [\text{Sk}] \quad (6)$$

kde:  $M$  - počet merných jednotiek (*skutočná podlahová plocha bytu* vrátane jeho príslušenstva)

$RU$  - rozpočtový ukazovateľ:

$k_k$  - koeficient zvislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č. 1

$k_{cu}$  - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác v Slovenskej republike v čase ohodnotenia oproti cenám 4.Q/1996. Stanovuje sa podľa indexov cien stavebných prác vydávaných SŠÚ SR.

$k_{vb}$  - koeficient vplyvu vybavenosti, sa pre vypočíta podľa vzťahu (2) s použitím cenových podielov uvedených v prílohe č. 5

$k_m$  - koeficient vyjadrujúci územný vplyv podľa tabuľky č. 2

### $k_{vb}$ - koeficient vplyvu vybavenosti

Koeficientom vybavenosti sa zohľadňuje vybavenie bytového domu, bytu alebo nebytového priestoru. Hodnotenie musí byť vykonané tak aby zohľadňovalo rozdiely vo vybavení oproti štandardnému vybaveniu bytu a bytového domu s bytmi 1. kategórie.

Pri výpočte sa samostatne hodnotí vybavenie spoločných častí a zariadení domu a samostatne vybavenie bytu alebo nebytového priestoru. Takéto hodnotenie umožňuje zohľadniť rozdielne kategórie bytov v jednom obytnom dome, zároveň umožňuje rozdelenie reprodukčnej hodnoty na časť pripadajúcu na byt a časť pripadajúcu na spoločné časti a zariadenia bytového domu.

Reprodukčná hodnota spoločných častí domu a príslušenstva domu, ktoré nie sú stavebnou súčasťou bytového domu, a cena pozemku sa zistí samostatne. Veľkosť spoluvlastníckych podielov sa určí podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výnimočne pomerom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v prípadoch ak sa jedná o t.zv. „prvotný prevod“.

## 8.7 Ploty (KS 2\*\*\* / JKSO 815.2)

Reprodukčná hodnota (Hr) plotu sa vypočíta ako súčet:

- násobku dĺžky podmurovky a základov plotu v metroch s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č. 6;
- násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m<sup>2</sup> s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č. 6;
- pripočítaním hodnoty vrát a vrátok podľa prílohy č. 6

Reprodukčná hodnota sa upraví koeficientom vyjadrujúcim nárast cien ( $k_{cu}$ ) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv ( $k_m$ ) podľa tabuľky č. 2.

Každá časť plotu, ktorá sa líši vekom alebo konštrukčným vyhotovením sa ohodnocuje samostatne.

### 8.8 Studne (KS 2212 / JKSO 825.7)

Reprodukčná hodnota (Hr) studne, ručného a elektrického čerpadla sa vypočíta podľa prílohy č. 7. Hĺbka studne sa meria od úrovne upraveného terénu. Vŕtaná studňa s priemerom nad 500 mm sa hodnotí ako kopaná. Reprodukčná hodnota (Hr) narážanej studne sa rovná reprodukčnej hodnote víťanej studne s priemerom do 150 mm. Reprodukčná hodnota sa upraví koeficientom vyjadrujúcim nárast cien ( $k_{cu}$ ) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv ( $k_m$ ) podľa tabuľky č. 2.

Reprodukčná hodnota (Hr) studne, ktorá trvalo neslúži svojmu účelu pre stratu vody alebo inú podstatnú vadu, je 0,- Sk.

### 8.9 Vonkajšie úpravy

Reprodukčná hodnota (Hr) vonkajších úprav uvedených v prílohe č. 8. tejto metodiky sa vypočíta tak, že hodnota za mernú jednotku v nej uvedená sa vynásobí skutočným počtom merných jednotiek. Reprodukčná hodnota sa upraví koeficientom vyjadrujúcim nárast cien ( $k_{cu}$ ) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv ( $k_m$ ) podľa tabuľky č. 2.

Reprodukčná hodnota (Hr) vonkajších úprav - inžinierskych sietí, ktoré trvalo neslúžia svojmu účelu, je 0,- Sk.

Reprodukčná hodnota (Hr) vonkajších úprav neuvedených v prílohe č. 8 sa rovná výške nákladov na ich obstaranie v čase a mieste ohodnotenia bez úpravy koeficientmi vyjadrujúcimi nárast cien a územný vplyv.

### 8.10 Nedokončené stavby, stavby v čase ich rekonštrukcie, modernizácie, opravy a nedokončené nadstavby alebo prístavby, vrátane bytov a nebytových priestorov

Nedokončenými stavbami, nadstavbami a prístavbami sa rozumejú rozostavané stavby v čase od začatia výstavby do vydania užívacieho povolenia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia, prípadne stavby, ktoré sú neužívané a vyžadujú opravy.

Reprodukčná hodnota (Hr) nedokončenej stavby sa vypočíta ako stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak nie je projektová dokumentácia podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) podľa jednotlivých častí tejto metodiky s tým, že sa vykoná odpočet za chýbajúce a nedokončené konštrukcie podľa ich percentuálneho zastúpenia na celej stavbe (u každej konštrukcie samostatne). Percentuálne zastúpenie sa stanovuje:

- a) u stavieb hodnotených podľa častí 9.1. až 9.4. a 9.7. tejto metodiky sa podiel nedokončenosti vyjadří priamo u jednotlivých položiek pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa,
- b) u ostatných stavieb, bytov a nebytových priestorov sa stupeň nedokončenosti vyjadří úpravou pomocou cenových podielov konštrukcií a následne sa vykoná odpočet za nedokončenosť.

Reprodukčná hodnota sa upraví koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv ( $k_m$ ) podľa tabuľky č. 2 a koeficientom vyjadrujúcim nárast cien ( $k_{cu}$ ) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom.

Odpočet primeraného opotrebenia sa vykonáva len u nedokončených stavieb, u ktorých došlo vplyvom dĺžky výstavby k narušeniu, ktoré vplýva na predpokladanú dobu životnosti, alebo doba výstavby presiahla plánovanú dobu výstavby stanovenú v stavebnom povolení o viac ako 50%.

### 8.11 Iné stavby

Reprodukčná hodnota (Hr) stavieb, ktoré v tejto metodike nie sú uvedené, sa rovná preukázateľným nákladom na obstaranie stavby v mieste a čase ohodnotenia alebo podľa vzťahu (1) s použitím katalógov rozpočtových ukazovateľov (napr. URS Praha, ÚEOS Komercia a.s., Cenekon). Pri výpočte **sa nepoužívajú vzťahy** pre výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy (3) a koeficientu vplyvu výšky podlaží (4) (5) uvedené v tejto metodike ale vzťahy vychádzajúce z porovnania údajov hodnoteného a porovnateľného objektu.

## 8.12 Stavby určené na odstránenie

Reprodukčná hodnota (Hr) stavieb, ktoré príslušný stavebný úrad nariadil alebo povolil odstrániť<sup>8)</sup> alebo stavieb poškodených v takom rozsahu, že podľa názoru znalca ich oprava je neekonomická, sa vypočíta ako obvyklá hodnota použiteľného materiálu, ktorý je možné získať odstránením stavby, po odpočte nákladov na odstránenie stavby a odpratanie nevyužiteľného materiálu s prípadným uložením na skládku.

V prípade, že náklady na odstránenie stavby prevyšujú hodnotu materiálu, ktorý je možné odstránením získať je hodnota stavby 0,- Sk.

## 8.13 Stavby bez základov

Reprodukčná hodnota (Hr) stavieb, ktoré nie sú so zemou spojené pevným základom sa vypočíta ohodnotí podľa jednotlivých častí tejto metodiky s tým, že pri:

- stavbách hodnotených podľa časti 8.1. až 8.4. sa neexistujúce znaky nepoužijú,
- ostatných stavbách sa rozpočtový ukazovateľ upraví koeficientom vybavenosti podľa prílohy č. 4.

Reprodukčná hodnota sa upraví koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv ( $k_m$ ) podľa tabuľky č. 2 a koeficientom vyjadrujúcim nárast cien ( $k_{cu}$ ) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom.

## 9. VÝPOČET ČASOVEJ HODNOTY (Hč)

Časovou hodnotou sa rozumie reprodukčná hodnota stavby znížená o primerané opotrebenie za predpokladu bežnej údržby stavby. Vo výsledku môže byť znížená o náklady na opravu vážnych chýb, ktoré znemožňujú okamžité užívanie stavby.

Vypočíta sa podľa vzťahu :

$$Hč = Hr - O_s - N_o \quad [Sk] \quad (7)$$

kde : Hr - reprodukčná hodnota

$O_s$  - hodnota vyjadrujúca opotrebovanie stavby (podlažia)

$N_o$  - náklady na nutné opravy hodnoteného objektu

*Určujú sa podľa odborného posúdenia znalcom a musia byť zdôvodnené výpočtom predpokladaných nákladov na nutné opravy. Do nákladov sa nemôžu započítať náklady na rekonštrukciu a modernizáciu stavby. Ide o náklady zabezpečujúce odstránenie prekážok pre riadne užívanie stavby (napr. zničená krytina strechy, nefunkčné inštalácie a pod.)*

## 10. OPOTREBOVANIE STAVIEB (O)

Opotrebenie stavby vyjadruje hodnotu, o ktorú sa znižuje reprodukčná hodnota z dôvodu veku, technického stavu, predpokladanej životnosti a užívania stavby.

### 10.1 Hodnota vyjadrujúca opotrebovanie stavby - podlažia ( $O_s$ )

Vypočíta sa podľa vzťahu :

$$O_s = \frac{O}{100\%} \cdot Hr \quad [Sk] \quad (8)$$

kde: O - opotrebovanie stavby - podlažia v percentách (**lineárna alebo analytická metóda**)

Hr - reprodukčná hodnota stavby (podlažia)

Výpočet opotrebovania sa vykoná lineárnou alebo analytickou metódou.

### 10.2 Vek stavby (V)

Pre účely tejto metodiky sa počíta ako rozdiel roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie a rokom ohodnotenia. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu (napr. vyjadrenie obecného úradu), a ak nie je ani taký doklad, určí sa preskúmateľným odborným odhadom.

Za správne určenie veku stavieb je vždy zodpovedný znalec, ktorý k jeho určeniu musí posúdiť všetky dostupné doklady.

<sup>8)</sup> § 88 ods.1 a 2 zákona č.50/1976 Zb. stavebný zákon v znení zmien a doplnkov

### 10.3 Lineárna metóda

Pri použití lineárnej metódy sa opotrebovanie stavby - podlažia rovnomerne rozdelí na celú dobu predpokladanej životnosti.

#### 10.3.1 Predpokladaná životnosť stavby (Z)

Rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Stanoví sa podľa prílohy č. 9 ako základnú životnosť alebo preskúmateľným odborným odhadom.

Pri prestárlych stavbách alebo poškodených stavbách ju vypočítame podľa vzťahu:

$$Z = V + T \quad [\text{rok}] \quad (9)$$

kde: V - vek stavby v rokoch

T - zostatková životnosť stavby v rokoch

#### 10.3.1.1 Zostatková životnosť stavby (T)

Zostatkovou životnosťou stavby sa za predpokladu bežnej údržby rozumie vek od dátumu odhadu do zániku stavby. Udáva sa v rokoch. Vypočíta sa pomocou súčiniteľa okamžitého stavu prvkov dlhodobej životnosti ( $k_{PDŽ}$ ) zo základnej zostatkovej životnosti stavby (TT) podľa vzťahu:

$$T = \frac{k_{PDŽ}}{100\%} \cdot TT \quad [\text{rok}] \quad (10)$$

#### 10.3.1.2 Súčiniteľ okamžitého stavu PDŽ ( $k_{PDŽ}$ )

Vyjadruje stav prvkov dlhodobej životnosti ku dňu odhadu v rozmedzí 0 až 100% s ohľadom na ich vek. Veľmi dobrý stav zodpovedá hodnote 100 %. V rozmedzí 0 až 100 % sa pohybuje váhovým priemerom stavu jednotlivých PDŽ s prihliadnutím na:

- to, či sa na posudzovanom objekte nachádzajú všetky PDŽ; počet PDŽ = n
- cenový podiel jednotlivých PDŽ na ich súčte, ktorý tvorí 100 %
- stavu jednotlivých PDŽ

Hodnotu  $k_{PDŽ}$  je možné stanoviť aj odborným odhadom s podrobným odôvodnením.

#### 10.3.1.3 Základná zostatková životnosť stavby (TT)

Vyjadruje vek stavby od dátumu odhadu do zániku stavby za predpokladu bežnej údržby a stavu PDŽ ku dňu hodnotenia 100 %. Vypočíta sa podľa vzťahu:

- pri  $V \leq ZZ$  platí vzorec:

$$TT = \left[ ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] \quad [\text{rok}] \quad (11)$$

- pri  $V \geq ZZ$  platí vzorec:

$$TT = \frac{V}{2} \quad [\text{rok}] \quad (12)$$

#### 10.3.1.4 Základná životnosť stavby (ZZ)

Stanovuje sa s ohľadom na stavebno-technické prevedenie prvkov dlhodobej životnosti, spravidla podľa prílohy č. 9.

### 10.3.2 Opotrebovanie stavby lineárnou metódou

Vypočítame podľa vzťahu:

$$O = V \cdot \frac{100\%}{Z} \quad [\%] \quad (13)$$

kde: V - vek stavby

Z - predpokladaná životnosť stavby

**Opotrebovanie nadstavieb a prístavieb** sa vypočíta samostatne za každý rok ich veku rovnakým spôsobom, avšak ukončenie predpokladanej životnosti sa určí vždy pre celý objekt (vrátane nadstavieb a prístavieb) k rovnakému roku.

**Opotrebovanie nadstavieb bytových domov** sa vypočíta samostatne za každý rok ich veku rovnakým spôsobom. Ukončenie predpokladanej životnosti nadstavby sa prepočíta za predpokladu ukončenia životnosti stavby ako celku. Opotrebovanie spoločných častí a zariadení domu sa počíta samostatne.

Pri stavbách hodnotených tvorbou rozpočtového ukazovateľa na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia sa opotrebovanie vypočíta rovnakým spôsobom pre každé podlažie samostatne.

Maximálna hodnota opotrebovania je:

- |   |             |
|---|-------------|
| a) rodinné domy, rekreačné chalupy, rekreačné a záhradkárske chaty, garáže,<br>drobné stavby, budovy a haly | <b>90 %</b> |
| b) vonkajšie úpravy a ostatné stavby neuvedené v bode a)  | <b>95 %</b> |

## 10.4 Analytická metóda

Analytická metóda výpočtu opotrebovania pomocou objemových podielov konštrukcií a vybavenia stavby sa môže použiť v nasledovných prípadoch:

- hodnotená stavba je pred alebo po oprave, ktorá je vykonávaná mimo bežnej údržby stavby,
- hodnotená stavba je vo veľmi dobrom alebo zlom technickom stave,
- v prípadoch, pri ktorých výpočet opotrebovania lineárnou metódou nezodpovedá skutočnosti alebo opotrebovanie je objektívne väčšie ako 80 % a
- pri hodnotení kultúrnych a národných kultúrnych pamiatok.

Výpočet vychádza zo stanovenia cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby, výpočtu ich opotrebovania. Celkové opotrebovanie stavby je váhovým priemerom opotrebovania jednotlivých konštrukcií a vybavení, pričom váhou je cenový podiel. Vek a životnosť sa určujú pri každej konštrukcii a vybavení samostatne. Ak nie je možné presne zistiť vek jednotlivých konštrukcií a vybavení, tak sa vypočíta odborným odhadom. V týchto prípadoch je možné odborne odhadnúť opotrebovanie jednotlivých konštrukcií a vybavení (podiel  $V_k/Z_k$ ).

### 10.4.1 Cenové podiely

- pri stavbách hodnotených tvorbou rozpočtového ukazovateľa na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia podľa jednotlivých položiek sa stanovujú pomerom reprodukčnej hodnoty danej konštrukcie alebo vybavenia vo všetkých podlažiach ku celkovej reprodukčnej hodnote celej stavby. Hodnota danej konštrukcie alebo vybavenia sa zistí ako súčet násobkov hodnoty položky a zastavanej plochy jednotlivých podlaží.  
Rozdelenie položiek z príloh do konštrukcií a vybavení pre výpočet opotrebovania analytickou metódou je uvedené v tabuľke č. 3.
- pri ostatných stavbách (budovy, haly, byty) sú uvedené v prílohe č.4.

Tabuľka č. 3

	Konštrukcie a vybavenie	Položky podľa prílohy			Predpokladaná životnosť $Z_k$ v rokoch
		č. 1	č. 2	č. 3	
1.	Základy vrátane zemných prác	1, 2	1, 2	1, 2	150 - 200
2.	Zvislé konštrukcie	3, 4, 5	3, 4, 5	3	80 - 200
3.	Stropy	7, 41	7, 37	4	80 - 200
4.	Zastrešenie bez krytiny	8, 9	8, 9	5	70 - 150
5.	Krytina strechy	10, 11	10, 11	6, 7	40 - 80
6.	Klmpiarske konštrukcie	12, 13	12, 13	8	30 - 80
7.	Úpravy vnútorných povrchov	6	6	10	50 - 80
8.	Úpravy vonkajších povrchov	14, 15	14	9	30 - 60
9.	Vnútorné keramické obklady	40	36	---	30 - 50
10.	Schody	16	15	11	80 - 200
11.	Dvere	17	16	12	50 - 80
12.	Vráta	32	28	22	30 - 50
13.	Okná	18	17	13	50 - 80
14.	Povrchy podláh	22, 23	21	14	15 - 80
15.	Vykurovanie	24, 35	22, 31	15, 24	20 - 50
16.	Elektroinštalácia	25, 45	23	18	25 - 50
17.	Bleskozvod	29	25	17	30 - 50
18.	Vnútorný vodovod	30, 38	26, 34	16	20 - 50
19.	Vnútorná kanalizácia	33	29	23	30 - 60
20.	Vnútorný plynovod	31	27	19	20 - 50
21.	Ohrev teplej vody	34	30	25.1.-3.	20 - 40
22.	Vybavenie kuchýň	36	32	25.7.-25.10.	15 - 30
23.	Vnútorné hygienické zariadenia vrátane WC	37, 39	33, 35	25.4.-6.	30 - 60

24.	Výtahy	---	---	---	30 - 50
25.	Ostatné	19, 20, 21, 26, 27, 28, 42, 43, 44	18, 19, 20, 24, 38, 39, 40	20, 21, 26	podľa druhu

Pri stavbách presahujúcich predpokladanú životnosť podľa prílohy č. 9 je potrebné životnosti jednotlivých konštrukcií a vybavení primerane upraviť s ohľadom na ich zostatkovú životnosť.

#### 10.4.2 Opatrebovanie stavby analytickou metódou

Celkové opotrebovanie stavby v percentách vypočítame váženým priemerom opotrebovaní jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby podľa vzťahu:

$$O = \sum_{i=1}^n cp_i \cdot \frac{V_{ki}}{Z_{ki}} \quad [\%] \quad (14)$$

pričom platí  $V_k \leq Z_k$

kde:  $cp$  - cenový podiel konštrukcie alebo vybavenia upravený podľa skutočného vyhotovenia na hodnotenom objekte (koeficient vybavenia), prepočítaný na celkový súčet objemových podielov 100 %.

$V_k$  - vek konštrukcie alebo vybavenia

$Z_k$  - predpokladaná životnosť konštrukcie alebo vybavenia uvedená v tabuľke č. 3, prípadne stanovená odborným odhadom podľa skutočného stavebno-technického stavu

Výpočet je možné vypočítať aj zjednodušeným spôsobom za predpokladu bežnej údržby stavby a výmeny prvkov krátkodobej životnosti počas trvania stavby. Zásada zjednodušeného spôsobu vychádza z rovnakého priemerného opotrebovania všetkých prvkov stavby zodpovedajúceho primeranej údržbe, veku a životnosti stavby ako celku. Úprava opotrebovania sa vykoná odborným odhadom iba u prvkov, u ktorých je opotrebovanie väčšie (zanedbaná údržba) alebo menšie (vykonaná oprava alebo výmena prvku).

Výpočet sa vykoná podľa vzťahu:

$$O = \sum_{i=1}^n cp_i \cdot O_{ki} \quad [\%] \quad (15)$$

kde:  $cp$  - cenový podiel konštrukcie alebo vybavenia upravený podľa skutočného vyhotovenia na hodnotenom objekte (koeficient vybavenia), prepočítaný na celkový súčet objemových podielov 100 %.

$O_k$  - priemerné opotrebovanie ( $O=(V/Z) \cdot 100\%$ ), prípadne znížené alebo zvýšené odborným odhadom podľa skutočného stavebno-technického stavu.

Poznámka:

Pri výpočte opotrebovania analytickou metódou sa opotrebovanie prístavieb a nadstavieb nezohľadňuje samostatne. Stav prvkov nadstavby alebo prístavby sa zohľadní pri hodnotení stavu daného prvku na stavbe ako celku.

## 11. VÝNOSOVÁ HODNOTA ( $H_v$ )

### 11.1 Postup výpočtu výnosovej hodnoty

Výnosová hodnota u stavieb a pozemkov sa vypočíta jednoduchou kapitalizáciou alebo diskontovaním budúcich výnosov s následným predajom.

#### 11.1.1 Diskontovanie budúcich výnosov

Vypočíta sa podľa základného vzťahu :

$$H_v = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+k)^t} + \frac{BVH}{(1+k)^n} \quad [\text{Sk}] \quad (16)$$

kde	Hv	- výnosná hodnota
	$C_t$	- disponibilný výnos v období t
	t	- časové obdobie výnosovosti uvažované pre výpočet, pričom $t=1,2,\dots,n$ rokov
	k	- kapitalizačný úrokomer - diskontná sadzba
	n	- doba výnosovosti
	BVH	- budúca všeobecná hodnota

Pri uvažovaní konštantného zisku a nákladov počas obdobia poskytnutia hypotekárneho úveru je možné použiť zjednodušený vzťah :

$$Hv = C \cdot \left[ \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n \cdot k} \right] + \frac{BVH}{(1+k)^n} \quad [\text{Sk}] \quad (17)$$

kde : C - je predpokladaný konštantný disponibilný výnos

Obidva uvedené vzťahy uvažujú s výnosovou hodnotou vrátane predaja nehnuteľnosti na konci uvažovaného obdobia.

Predpokladaná budúca všeobecná hodnota (BVH) sa vypočíta podľa vzťahu :

$$BVH = V\text{ŠHs} + V\text{ŠHp} - DP \quad [\text{Sk}] \quad (18)$$

kde	BVH	- budúca všeobecná hodnota
	VŠHs	- všeobecná hodnota stavieb vypočítaná porovnávaním alebo metódou triedy polohy
	VŠHp	- všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná porovnávaním alebo polohovou diferenciáciou
	DP	- daň z prevodu podľa daňového zákona

Budúca všeobecná hodnota vyjadruje hodnotu, za ktorú je možné daný objekt okamžite predať, t.j. minimálnu všeobecnú hodnotu.

#### Poznámka:

*V prípade, že doba výnosovosti je zhodná so zostatkovou životnosťou stavby, nemôže byť súčasťou výnosov aj hodnota za predaj nehnuteľnosti na konci uvažovaného obdobia (BVH).*

#### 11.1.2 Jednoduchá kapitalizácia

Vypočíta sa podľa základného vzťahu :

$$Hv = \frac{C}{k} \quad [\text{Sk}] \quad (19)$$

kde	Hv	- výnosná hodnota
	C	- disponibilný výnos
	k	- kapitalizačný úrokomer - diskontná sadzba

### 11.2 Kapitalizačný úrokomer - diskontná sadzba (k).

Zahrňuje časovú hodnotu peňazí, t.j. úrokovú mieru ako i mieru rizika spojenú s podnikateľskou činnosťou. Vypočíta sa podľa vzťahu :

$$k = \frac{i+r}{100\%} \quad (20)$$

kde:	i	- úroková miera
	r	- miera rizika

Úroková miera (i) sa vypočíta na úrovni maximálnej sadzby za dlhodobé termínované vklady (najmenej ročne), ktoré poskytujú obchodné banky. Úroveň úrokovej miery sa môže v budúcnosti meniť (napr. očakávané zníženie úrokových sadzieb z vkladov z titulu prebytku peňažných prostriedkov na trhu a pod.). **Úrokovú mieru stanovuje Národná banka Slovenska.**

Miera rizika (r) sa vypočíta tak, aby vyjadrovala riziko likvidity. Riziká treba zvažovať v súčasnom prechodnom období vytvárania trhového hospodárstva aj samotného trhu s nehnuteľnosťami. Ďalej miera rizika musí reagovať na riziko možnosti prenájmania v danej lokalite. Ďalším rizikovým faktorom je vplyv polohy nehnuteľnosti na možnú likviditu nehnuteľnosti v prípade nezabezpečeného predaja. Do rizík je potrebné započítať i riziko inflácie, ktoré znehodnocuje reálnu hodnotu budúcich výnosov.

### 11.3 Disponibilný výnos v období t (C)

Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti, odhadu nevyužitého nájomného a prípadne odpisov **znižený o daň zo zisku.**

## 11.4 Výpočet hrubého výnosu

### 11.4.1 Zistenie úžitkovej plochy objektu (m<sup>2</sup>).

U stavieb sa vypočíta podlahová plocha jednotlivých miestností s rozdelením podľa účelu využitia (sklady, kancelárie, výroba, spoločné časti a pod.), u vonkajších úprav (napr. parkovisko) sa vypočíta zastavaná plocha.

### 11.4.2 Určenie úžitkovej hodnoty

Stanovuje sa podľa jednotlivých spôsobov využitia (sadzby nájomného v Sk/m<sup>2</sup>/rok alebo v Sk/podlažie/rok alebo v Sk/objekt/rok). Mestá a obce majú spracované minimálne sadzby nájomného pre bytové a nebytové priestory podľa účelu a spôsobu využitia. V prípade, že existujú nájomné zmluvy s vyššou alebo nižšou dohodnutou sadzbou nájomného použijú sa vo výpočte.

Pri určovaní nájomného sa musí vychádzať zo skutočne dosiahnuteľného trvalého nájomného v danom mieste a čase s prihliadnutím na typ priestoru (napr. kancelárie, predajne, sklady a pod.), kvalitu jeho vybavenia, polohu v danom mieste a v budove a pod. Výška nájomného je rozdielna pre priestory v budove v centre alebo na okraji obce. Rovnako aj poloha a typ priestoru je rozhodujúcim faktorom, pretože obchody s výkladom do ulice majú vyššie nájomné ako obchody v suteréne, na poschodiach alebo v dvorových častiach stavieb.

Hodnoty nájomného môžu byť v jednotlivých rokoch úžitkovosti rozdielne.

### 11.4.3 Výpočet ročného hrubého výnosu

Vypočíta sa ako súčin úžitkových plôch a ich úžitkovej hodnoty. V prípade ak je predmetom nájmu stavba ako celok, prípadne je stavba prenajímaná po podlažiach, sa hrubý výnos vypočíta ako súčin mernej jednotky (podlažie stavba a pod.) a nájomnej sadzby (v Sk/podlažie/rok ,v Sk/objekt/rok a pod.).

Hrubý výnos delíme na:

- **aktívny** – vypočítaný z uzatvorených nájomných zmlúv v hodnotenom objekte (nájomná sadzba sa určí podľa nájomnej zmluvy)
- **pasívny** – vypočítaný z predpokladaných nájomných zmlúv (nájomná sadzba sa určí porovnaním s nájomnými sadzbami v okolitých objektoch)

## 11.5 Určenie nákladov na využívanie a zhodnotenie nehnuteľnosti

Náklady sa skladajú z:

- prevádzkových nákladov;
- nákladov na údržbu;
- správnych nákladov;
- výdavkov na prípadné technické zhodnotenie nehnuteľnosti;
- nájmu pozemkov (v prípade cudzích pozemkov) a pod.;

Náklady môžu byť pri výpočte diskontovaním budúcich výnosov v jednotlivých rokoch doby úžitkovosti rozdielne.

### 11.5.1 Prevádzkové náklady

Prevádzkové náklady trvalo vznikajú majiteľovi z vlastníctva nehnuteľnosti, alebo používaním budovy v súlade s predpismi, vedľajších budov, príslušenstva a vybavenia pozemku.

Príklad skladby prevádzkových nákladov :

- **daň z nehnuteľností**
- **poistenie nehnuteľnosti**
- náklady na dodávku vody a na odvodnenie (odvod vody)
- náklady na prevádzku osobných alebo nákladných výtťahov
- náklady na čistenie ulice
- náklady na odvoz odpadkov
- náklady na prevádzku spoločnej (domovej) antény
- náklady na čistenie domu a na boj s hmyzom
- náklady na starostlivosť o záhradu
- náklady na osvetlenie (spoločné osvetlenie)
- náklady na čistenie komínov
- náklady na vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti
- náklady na domovníka
- náklady na prevádzku ústredného kúrenia, ústrednej kotolne, poplatky za diaľkové vykurovanie, za čistenie a údržbu etážových kúrení

- náklady na prevádzku centrálnej prípravy teplej vody, za diaľkovú dodávku teplej vody alebo za čistenie a údržbu lokálnych ohrievačov vody
- náklady na prevádzku strojového vybavenia pracovne
- iné prevádzkové náklady, predovšetkým na vedľajšie budovy, na zariadenia, výbavu a pod.

*Poznámka:*

*Od hrubého ročného nájomného sa môžu odpočítať len tie nákladové položky, ktoré nie sú podľa podmienok nájomného kryté prevodom na nájomníka.*

Pokiaľ u správne obhospodarovanej nehnuteľnosti sú k dispozícii podklady o zúčtovaní prevádzkových nákladov, berú sa do úvahy v ich skutočnej výške. V iných prípadoch ich odhadca (znalec) odhadne podľa všeobecných hodnôt.

### 11.5.2 Náklady na údržbu

Náklady na údržbu musia byť vynaložené na zachovanie využitia budovy počas plánovanej životnosti, náklady na riadne odstránenie škôd na stavbe vznikajúcich opotrebovaním, starnutím a poveternostnými vplyvmi.

*Poznámka:*

*Náklady na údržbu slúžia ku krytiu nákladov na opravy, ale nie nákladov na stavebné práce spojené s modernizáciou alebo rekonštrukciou stavby.*

Nákladmi na bežnú údržbu prvkov krátkodobej životnosti sa nepredlži životnosť stavby stanovená podľa prílohy č. 9. Nevznikajú priebežne v rovnakej výške, ale sa skôr cyklicky menia a u novostavieb dosahujú prvé maximum po 15 až 20 rokoch. Pri stavbách do 10 rokov veku je možné použiť polovičnú hodnotu nákladov na údržbu.

Hodnota týchto nákladov sa vypočíta výpočtovou položkou, odpovedajúcu dlhoročnému priemeru nákladov na údržbu spravidla 1,0 % ročne z reprodukčnej hodnoty stavby. Položka však platí len pre priemerné nájomné, pretože nájomné je značne závislé od polohy objektu a nie od jeho stavebnej kvality. Znalec je lepšie vedený vo svojom hodnotení stavebným stavom a vybavením. V objektoch je potrebné rozlišovať plochy s rôznym vybavením (obchody / sklady) a ich náročnosťou na údržbu.

### 11.5.3 Správne náklady

Správne náklady sú potrebné ku správe nehnuteľnosti, stavebných zariadení a ich vybavení, náklady na dozor, ako aj hodnota správnych prác vykonávaných samotným majiteľom nehnuteľnosti. Ku správnym nákladom patria rovnako aj náklady na zákonom predpísané alebo dobrovoľné kontroly ročných uzávierok, vedenia dokumentácie (agendy) a pod.

Ku správnym výkonom patrí predovšetkým :

- prenajímanie;
- vedenie nájomnej knihy, kontroly platenia nájomného, upomienky;
- výpočet vedľajších nákladov, prevádzkových nákladov, daní, odvodov;
- opravy nájomného, zmeny nájomného;
- plánovanie, objednávanie, kontrola a vyúčtovanie údržbových prác, opráv a ošetrovacie práce;
- kontrola účtov, platobný styk;
- zostavovanie ročných účtovných uzávierok;
- spracovanie poisťovacích prípadov;
- organizačné a personálne záležitosti a pod..

Percentuálna sadzba z hrubého zisku sa určí podľa skúsenosti, zodpovedajúcej primeraným nákladom podľa výšky spravovaného majetku, resp. formy správy, spravidla však 3,0 %.

Rozhodujúci vplyv na výšku správnych nákladov má veľkosť spravovaného objektu a počet nájomníkov v objekte. Ak má napr. nehnuteľnosť len jedného alebo len niekoľko veľkonájomníkov, môžu byť správne náklady nižšie.

Pri použití percentuálnych sadzieb je potrebné rovnako prihliadať aj na výšku nájomného. Pri vysokom nájomnom za štvorcový meter môže byť percentuálna sadzba nižšia a naopak.

### 11.5.4 Náklady, výdaje na technické zhodnotenie, rekonštrukciu a modernizáciu

Týmito výdajmi dochádza na jednej strane k zhodnoteniu nehnuteľností, na druhej strane sú výdajom, ktorý priebežne znižuje finančný výnos z prenájmu. Charakteristika týchto výdajov je stanovená v § 33 zákona č. 286/92 Zb. o dani z príjmu.

Náklady, výdaje na technické zhodnotenie, rekonštrukciu a modernizáciu sa stanovujú cenovou kalkuláciou stavebných prác podľa realizačnej projektovej dokumentácie odsúhlasenej vlastníkom. Hodnota týchto nákladov sa odpočíta z hrubého zisku v roku, v ktorom je predpoklad realizácie prác.

*Poznámka:*

Uvažujú sa iba v prípade, ak v časovom období poskytnutia hypotekárneho úveru bude potrebné vynaložiť tieto náklady, t.j. u nehnuteľností ktoré budú v časovom období poskytnutia hypotekárneho úveru vyžadovať technické zhodnotenie, rekonštrukciu a modernizáciu (napríklad u stavieb pred ukončením predpokladanej životnosti).

### 11.5.5 Odhad nevyužitého nájomného

Výška nevyužitého nájomného sa vypočíta percentuálnym odhadom z hrubého výnosu, spravidla 2,0 %.

### 11.6 Stanovenie doby výnosovosti (n) – iba pri diskontovaní budúcich výnosov

Doba výnosovosti sa uvádza v rokoch. Táto doba však nesmie presiahnuť stanovenú zostatkovú životnosť stavby, ktorá je predmetom ručenia. Odporúčaná doba výnosovosti je 15 - 20 rokov.

Pri hypotekárnych úveroch ide spravidla o dobu, na ktorú je poskytnutý hypotekárny úver.

### 11.7 Výpočet odpisov – iba pri jednoduchej kapitalizácii

Odporúčaná je počítať kapitalizovaný odpis, ktorý vychádza z rozdelenia reprodukčnej hodnoty na dobu ekonomickej životnosti.

$$o_r = \frac{H_r}{Z_e}; \quad o_{ek} = \frac{o_r}{(1+k)^{(Z_e-t)}} \quad [\text{Sk}] \quad (21)$$

- H<sub>r</sub> - reprodukčná hodnota stavby  
 o<sub>r</sub> - ročná sadzba reprodukčného ekonomického opotrebenia (odpisu)  
 Z<sub>e</sub> - ekonomická životnosť v rokoch  
 o<sub>ek</sub> - ročná sadzba kapitalizovaného ekonomického odpisu

## 12. VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB (VŠHs)

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov nehnuteľností v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností, je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastná všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. Nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach sa môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty.

### 12.1 Porovnaním

Pre porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností (stavieb). Porovnanie je treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) so zohľadnením odlišností porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu (porovnanie vybavenosti objektov – štandard, nadštandard, podštandard, výšky podlaží, zastavanej plochy; polohy a pod.). Podklady pre porovnanie (doklad o prevode a prechode nehnuteľnosti - kúpna zmluva, rozhodnutie súdu, exekúcia, konkurz a vyrovnania a pod. a znalecký posudok na základe, ktorého bol prevod, prechod vložený do katastra nehnuteľností; ponuky realitných kancelárií so znaleckým posudkom) musia byť preskúmateľné. Pri porovnaní musia byť vylúčené všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

### 12.2 Váženým priemerom časovej a výnosovej hodnoty

Pre účely tejto metodiky sa nehnuteľnosti rozdeľujú na :

- s výnosom, napr. obytné domy, administratívne budovy, rekreačné zariadenia a ostatné výrobné, priemyselné a poľnohospodárske objekty, resp. objekty v ktorých priestory sú určené na podnikateľské alebo obdobné aktivity.
- bez výnosu, napr. obsadené rodinné domy, rekreačné a záhradkárské chaty, rekreačné domčeky a chalupy, ktoré slúžia na osobnú rekreáciu vlastníka.

**Pri objektoch, ktoré sú bez možnosti výnosu sa vážený priemer nepočíta.**

U stavieb, ktoré dosahujú výnos alebo môžu dosahovať výnos sa vážený priemer časovej hodnoty stavieb (H<sub>č</sub>) a výnosovej hodnoty (H<sub>v</sub>) vypočíta podľa nasledujúcich kritérií :

Tabuľka č. 4

$R = \frac{H_{\text{č}} - H_{\text{v}}}{H_{\text{v}}} \cdot 100 \quad [\%]$	váha hodnoty (v)	súčet váh
---	------------------	-----------

	Hč (v <sub>č</sub> )	Hv (v <sub>v</sub> )	v <sub>č</sub> + v <sub>v</sub>
R < 0 % (-)	1	1	2
0 % ≤ R ≤ 10 %	1	1	2
10 % < R ≤ 20 %	1	2	3
20 % < R ≤ 30 %	1	3	4
30 % < R ≤ 40 %	1	4	5
R > 40 %	1	5	6

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa vzťahu :

$$V\dot{S}Hs = \frac{v_{\dot{c}} \cdot H\dot{c} + v_v \cdot H_v}{v_{\dot{c}} + v_v} \quad [\text{Sk}] \quad (22)$$

kde : Hv - výnosová hodnota nehnuteľnosti  
Hč - časová hodnota nehnuteľnosti  
v<sub>č</sub> - váha časovej hodnoty  
v<sub>v</sub> - váha výnosovej hodnoty

#### Poznámka:

*Za časovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb vypočítanej podľa časti 9. a 10. vrátane hodnoty pozemku vypočítanej podľa časti 15. tejto metodiky. Za výnosovú hodnotu dosadzujeme rovnako hodnotu stavieb vrátane prípadného výnosu z nezastavaného pozemku. Výnimku uvedených podmienok tvorí stav, kedy je stavba postavená na cudzom pozemku. V takomto prípade sa do časovej hodnoty nezapočíta hodnota pozemku a do výnosovej sa nezapočíta prípadná výnosová hodnota z nezastavaného pozemku.*

### 12.3 Úpravou časovej hodnoty stavieb

Metóda vychádza z hodnotenia hlavných vplyvov na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Základom pre výpočet je časová hodnota stavieb, ktorá sa upraví koeficientom stanoveným podľa predajnosti nehnuteľností. Metóda sa používa prevažne pri stavbách bez možnosti dosiahnutia výnosu (napr. obsadené rodinné domy, rekreačné a záhradkárске chaty, rekreačné domčeky a chalupy, ktoré slúžia na osobnú rekreáciu vlastníka).

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\dot{S}Hs = H\dot{c} \cdot k_p \quad [\text{Sk}] \quad (23)$$

kde: Hč - časová hodnota nehnuteľností celkom  
k<sub>p</sub> - koeficient zohľadňujúci faktory vplyvajúce na hodnotu (triedy polohy)

#### 12.3.1 Hlavné vplyvy na hodnotu nehnuteľností

Tabuľka č. 5

Hlavné vplyvy na hodnotu nehnuteľností:	Váha
1. Trh s nehnuteľnosťami	13
2. Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	30
3. Súčasný technický stav nehnuteľnosti	8
4. Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	7
5. Príslušenstvo nehnuteľnosti	6
6. Typ nehnuteľnosti	10
7. Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	9
8. Skladba obyvateľstva v mieste stavby	6
9. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	5
10. Konfigurácia terénu	6
11. Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	7
12. Doprava v okolí nehnuteľnosti	7
13. Občianska vybavenosť (úrad, školstvo, zdravotníctvo, obchody a služby, kultúra)	10
14. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	8
15. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	9
16. Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj a jeho vplyv na nehnuteľnosť	8
17. Možnosti ďalšieho rozšírenia	7
18. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	4
19. Názor znalca	20
<b>SPOLU:</b>	<b>180</b>

**12.3.2 Charakteristika hlavných vplyvov na hodnotu nehnuteľností:**

1. Trh s nehnuteľnosťami
  - I. dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší
  - II. dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší
  - III. dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe
  - IV. dopyt v porovnaní s ponukou je nižší
  - V. dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší
2. Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce
  - I. obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská
  - II. časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk
  - III. časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce
  - IV. časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí
  - V. samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m
3. Súčasný technický stav nehnuteľnosti
  - I. veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť
  - II. nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu
  - III. nehnuteľnosť vyžaduje opravu
  - IV. nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu
  - V. nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu
4. Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti
  - I. objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.
  - II. objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.
  - III. ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie
  - IV. stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.
  - V. priemyselná ťažká výroba s negatívnymi vplyvmi na okolie, susedstvo diaľnic, železníc, letísk, skládok odpadov, ťažby surovín, poľnohospodárskej výroby a pod.
5. Príslušenstvo nehnuteľnosti
  - I. príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je viac ako 20%
  - II. príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%
  - III. bez dopadu na cenu nehnuteľnosti
  - IV. znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod)
  - V. znižujúce cenu nehnuteľnosti - je potrebné ho odstrániť
6. Typ nehnuteľnosti a dispozičné riešenie stavby
  - I. veľmi priaznivý – samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom
  - II. priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom.
  - III. priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska.
  - IV. nevhodný – dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s nevhodným dispozičným riešením pre daný účel využitia.
  - V. veľmi nevhodný - radový dom s nevhodným dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt vybudovaný z iných stavieb bez výraznejšej prestavby a rekonštrukcie

7. Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti
  - I. dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %
  - II. dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %
  - III. obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %
  - IV. obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %
  - V. pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %
8. Skladba obyvateľstva v mieste stavby
  - I. malá hustota obyvateľstva
  - II. priemerná hustota obyvateľstva
  - III. vysoká hustota obyvateľstva
  - IV. konfliktné skupiny v okolí
  - V. konfliktné skupiny v bezprostrednom okolí
9. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám
  - I. orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV
  - II. orientácia hlavných miestností k JZ - JV
  - III. orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná
  - IV. orientácia hlavných miestností k SZ - SV
  - V. orientácia hlavných miestností k SSZ - S - SSV
10. Konfigurácia terénu
  - I. rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%
  - II. južný svah o sklone 5% - 25%
  - III. južný svah o sklone väčšom ako 25%
  - IV. severný svah o sklone 5% - 25%
  - V. severný svah o sklone väčšom ako 25%
11. Inžinierske siete v blízkosti stavby
  - I. elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, kábelová televízia
  - II. elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa
  - III. elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy
  - IV. elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy
  - V. žiadne - len miestne zdroje (studňa, vlastná výroba el. energie a pod)
12. Doprava v okolí nehnuteľnosti
  - I. železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod
  - II. železnica, autobus a miestna doprava
  - III. železnica a autobus
  - IV. železnica alebo autobus
  - V. žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km
13. Občianska vybavenosť
  - I. krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb
  - II. okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby
  - III. obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby
  - IV. obecný úrad, pošta, základná škola I stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom
  - V. žiadna
14. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby
  - I. chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.
  - II. význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.
  - III. les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m
  - IV. les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m
  - V. žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí
15. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby
  - I. bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti
  - II. bežný hlučnosť a prašnosť od dopravy
  - III. zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy
  - IV. zvýšená hlučnosť a prašnosť a ďalšie exhalácie, alebo zápach
  - V. vysoká hlučnosť a prašnosť, intenzívne nebezpečné exhalácie, výskyt radónu, znečistenie spodných vôd a pod.
16. Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj a jeho vplyv na nehnuteľnosť
  - I. zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe kratšej ako 5 rokov

- II. zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov
- III. bez zmeny
- IV. zhoršenie podmienok existencie stavby nad 5 rokov
- V. zhoršenie podmienok existencie stavby do 5 rokov

## 17. Možnosti ďalšieho rozšírenia

- I. možnosť výstavby ďalších objektov, vrátane hlavných s rezervou plochy viac ako desaťnásobnou
- II. rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu päťnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby
- III. rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby
- IV. rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby
- V. žiadna možnosť rozšírenia

## 18. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností

- I. nehnuteľnosti z vysokým nájomným
- II. zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností
- III. bežný prenájom nehnuteľností
- IV. nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom
- V. nehnuteľnosti bez výnosu

## 19. Názor znalca

- I. výborná nehnuteľnosť
- II. dobrá nehnuteľnosť
- III. priemerná nehnuteľnosť
- IV. problematická nehnuteľnosť
- V. veľmi problematická nehnuteľnosť

## 12.3.3 Výpočet koeficientu triedy polohy

Výpočet sa vykoná tak, že priemerný koeficient predajnosti (III. trieda) sa lineárne interpoluje v rozsahu + 200 % (I. trieda) do - 90 % (V. trieda) do 5 tried. Napríklad: priemerný koeficient predajnosti je 0,80, potom I. trieda – 2,40; II. trieda – 1,60; III. trieda – 0,80; IV. trieda – 0,44; V. trieda – 0,08.

Tabuľka č. 6

Vplyv:	Prepočet koeficientu predajnosti:					Váha ( $v_k$ )
	I.	II.	III.	IV.	V.	
1. Trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva						13
2. Poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce						30
3. Súčasný technický stav nehnuteľnosti						8
4. Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti						7
5. Príslušnosť nehnuteľnosti						6
6. Typ nehnuteľnosti						10
7. Pracovné možnosti obyvateľstva						9
8. Skladba obyvateľstva v mieste stavby						6
9. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám						5
10. Konfigurácia terénu						6
11. Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby						7
12. Doprava v okolí nehnuteľnosti						7
13. Občianska vybavenosť						10
14. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby						8
15. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby						9
16. Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj						8
17. Možnosti ďalšieho rozšírenia						7
18. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností						4
19. Názor znalca						20
<b>Súčet</b>	--	--	--	--	--	<b>180</b>

Koeficient predajnosti sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_p = \frac{\sum_{i=1}^{19} (t_i \cdot v_k)}{180} [-] \quad (24)$$

## 12.3.4 Priemerný koeficient predajnosti

Priemerný koeficient predajnosti vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k časovej hodnote ohodnocovaných stavieb.

**Orientačné priemerné koeficienty predajnosti v SR:**

Tabuľka č. 7

Sídlo	Priemerný koeficient predajnosti		
	Bytové budovy	Nebytové budovy a stavby	
		Občianska výstavba	Ostatné
Bratislava	0,70 - 0,80	0,60 - 0,80	0,50 - 0,70
Ostatné krajské mestá	0,50 - 0,60	0,50 - 0,60	0,40 - 0,50
Okresné mestá a mestá so zvláštnym štatútom	0,40 - 0,50	0,40 - 0,50	0,30 - 0,40
Ostatné mestá	0,30 - 0,40	0,30 - 0,40	0,20 - 0,30
Obce	0,20 - 0,30	0,20 - 0,30	0,15 - 0,20

V prípadoch ak ide o samostatnú obec, ktorá tvorí obytnú časť mesta alebo oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient predajnosti zvýšiť max. o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu.

**Upozornenie:**

Priemerné koeficienty uvedené v tabuľke č. 7 sú iba orientačné údaje.

**13. VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV (VŠHb)**

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov bytov, nebytových priestorov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností, je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastná všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. Nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach sa môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty. V rozvinutom trhovom hospodárstve existujú mechanizmy, ktoré v dlhodobom priemere približujú časovú hodnotu k všeobecnej hodnote.

**13.1 Porovnaním**

Pre porovnanie je potrebný súbor aspoň troch bytov alebo nebytových priestorov. Porovnanie je treba vykonať na mernú jednotku (podlahová plocha.) so zohľadnením odlišností porovnávaných bytov a ohodnocovaného bytu (porovnanie vybavenosti bytov alebo nebytových priestorov – štandard, nadštandard, podštandard, výšky podlaží, zastavanej plochy; polohy a pod.). Podklady pre porovnanie (doklad o prevode a prechode nehnuteľnosti - kúpna zmluva, rozhodnutie súdu, exekúcia, konkurz a vyrovnania a pod. a znalecký posudok na základe, ktorého bol prevod, prechod vložený do katastra nehnuteľností; ponuky realitných kancelárií so znaleckým posudkom) by mali byť doložené v prílohe posudku.

Pri porovnaní musia byť vylúčené všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho, predaj v konkurze, predaj v exekúcii a pod).

Ak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných predajov a prevodov bytov, je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota.

**13.2 Úpravou časovej hodnoty**

Všeobecná hodnota bytu sa vypočíta podľa vzťahu:

$$VŠHb = Hč \cdot k_p \quad [Sk] \quad (25)$$

kde: Hč - časová hodnota nehnuteľností celkom

$k_p$  - koeficient zohľadňujúci faktory vplyvajúce na hodnotu (triedy polohy)

**13.2.1 Hlavné vplyvy na hodnotu bytu / nebytového priestoru**

<b>Hlavné vplyvy na hodnotu bytu / nebytového priestoru:</b>	<b>Váha</b>
1. Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku	10
2. Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce	30
3. Súčasný technický stav bytu a bytového domu	7
4. Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu	5
5. Príslušenstvo bytového domu	6
6. Vybavenosť a príslušenstvo bytu	10
7. Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	8
8. Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku	6
9. Orientácia obytných miestností k svetovým stranám	5
10. Umiestnenie bytu v bytovom dome	9
11. Počet bytov vo vchode – v bloku	7
12. Doprava v okolí bytového domu	7
13. Občianska vybavenosť v okolí bytového domu	6
14. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu	4
15. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu	5
16. Názor znalca	20
<b>SPOLU:</b>	<b>145</b>

**13.2.2 Charakteristika hlavných vplyvov na hodnotu bytu / nebytového priestoru:**

1. Trh s bytmi / nebytovými priestormi v danej lokalite - sídlisku
  1. dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší
  2. dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší
  3. dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe
  4. dopyt v porovnaní s ponukou je nižší
  5. dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší
2. Poloha bytového domu danej obci - vzťah k centru obce
  1. obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách
  2. časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk
  3. časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská
  4. časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí
  5. samostatne stojaci objekt, v nezrastených častiach obcí, poľnohospodárske oblasti a dvory
3. Súčasný technický stav bytu / nebytového priestoru a bytového domu
  1. veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť
  2. nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu
  3. nehnuteľnosť vyžaduje opravu
  4. nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu
  5. nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu
4. Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu
  1. objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.
  2. objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)
  3. ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie
  4. stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.
  5. priemyselná ťažká výroba s negatívnymi vplyvmi na okolie, susedstvo diaľnic, železníc, letísk, skládok odpadov, ťažby surovín, poľnohospodárskej výroby a pod.
5. Príslušenstvo bytového domu
  1. práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, fitness centrum, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah, obchody a služby v prízemnej časti
  2. práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti
  3. práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah
  4. práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle
  5. bez príslušenstva

## 6. Vybavenosť a príslušenstvo

bytu:

1. komplexne rekonštruovaný byt s nadštandardným vybavením, alebo byt v novostavbe s nadštandardným vybavením
2. komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo byt v novostavbe so štandardným vybavením
3. vykonaná rekonštrukcia jadra a kuchyne
4. byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením
5. byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu

nebytového priestoru:

1. komplexne rekonštruovaný nebytový priestor s nadštandardným vybavením, alebo nebytový priestor v novostavbe s nadštandardným vybavením
2. komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo nebytový priestor v novostavbe so štandardným vybavením
3. vykonaná čiastočná rekonštrukcia nebytového priestoru
4. nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením
5. nebytový priestor vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu

## 7. Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti

1. dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %
2. dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %
3. obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %
4. obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %
5. pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %

## 8. Skladba obyvateľstva v obytnom dome /sídlišku

1. malá hustota obyvateľstva v sídlisku – obytné domy do 8 bytov
2. priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku – obytné domy do 20 bytov
3. vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku – obytné domy do 48 bytov
4. konfliktné skupiny v sídlisku
5. konfliktné skupiny v bytovom dome

## 9. Orientácia miestností k svetovým stranám

bytu:

1. orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV
2. orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV
3. orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná
4. orientácia obytných miestností k SZ - SV
5. orientácia obytných miestností k SSZ - S – SSV

nebytového priestoru:

1. vstup aj výklad do ulice
2. výklad do ulice, vstup z pasáže s napojením na ulicu
3. orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)
4. vstup aj výklad do dvora, pasáže a pod.
5. nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)

## 10. Umiestnenie v bytovom dome

bytu:

1. byt v stredovej sekcii na 2-6 NP
2. byt v krajnej sekcii na 2-6 NP
3. byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží
4. byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží
5. byt v 1.PP

nebytového priestoru:

1. nebytový priestor v 1.NP samostatne prístupný z verejného priestranstva
2. nebytový priestor v 2-3. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva
3. nebytový priestor v 1.NP prístupný len cez spoločný vstup
4. nebytový priestor v 1.PP
5. nebytový priestor prístupný len z nádvorja

## 11. Počet bytov vo vchode:

1. do 4 bytov
2. do 10 bytov
3. do 20 bytov
4. do 48 bytov
5. nad 48 bytov

charakteristika nebytového priestoru:

1. prevádzkové priestory – lekárne, lekárske praxe, výpočtové strediská a pod
2. kancelárske priestory, projekcie
3. obchodné priestory
4. priestory služieb
5. skladové priestory a garáže

## 12. Doprava v okolí bytového domu

1. železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút
2. železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút
3. autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút
4. autobus - v dosahu do 15 minút
5. žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km

## 13. Občianska vybavenosť v blízkosti domu alebo v dosahu

1. pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb
2. pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby
3. pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby
4. pošta, škola I stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem.tovarom
5. žiadna

## 14. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby

1. chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod
2. význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.
3. les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m
4. les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m
5. žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí

## 15. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby

1. tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov
2. bežný hluk a prašnosť od dopravy
3. zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov
4. zvýšená hlučnosť a prašnosť a ďalšie exhalácie, alebo zápach
5. vysoká hlučnosť a prašnosť, intenzívne nebezpečné exhalácie, výskyt radónu, znečistenie spodných vôd a pod.

## 16. Názor znalca

1. výborný byt / nebytový priestor
2. dobrý byt / nebytový priestor
3. priemerný byt / nebytový priestor
4. problematický byt / nebytový priestor
5. veľmi problematický byt / nebytový priestor

Poznámka: Druh nebytového priestoru sa posudzuje podľa stavu v čase ohodnotenia a nie podľa predpokladaného účelu využitia.

### 13.2.3 Výpočet koeficientu predajnosti

Výpočet sa vykoná tak, že priemerný koeficient predajnosti (III. trieda) sa lineárne interpoluje v rozsahu + 200 % (I. trieda) do - 90 % (V. trieda) do 5 tried. Napríklad: priemerný koeficient predajnosti je 0,80, potom I. trieda – 2,40; II. trieda – 1,60; III. trieda – 0,80; IV. trieda – 0,44; V. trieda – 0,08.

Vplyv:	Prepočet koeficientu predajnosti:					Váha ( $v_k$ )
	I.	II.	III.	IV.	V.	
1. Trh s bytmi v danej lokalite - sídlisku						10
2. Poloha bytového domu v danej obci – vzťah k centru obce						30
3. Súčasný technický stav bytu a bytového domu						7
4. Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt.domu						5
5. Príslušenstvo bytového domu						6
6. Vybavenosť a príslušenstvo bytu / nebytového priestoru						10
7. Pracovné možnosti obyvateľstva						8
8. Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku						6
9. Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám						5
10. Umiestnenie bytu v bytovom dome						9
11. Počet bytov vo vchode – v bloku						7
12. Doprava v okolí bytového domu						7
13. Občianska vybavenosť v okolí bytového domu						6
14. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu						4
15. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu						5
16. Názor znalca						20
<b>Súčet</b>	--	--	--	--	--	<b>145</b>

Koeficient triedy polohy sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_p = \frac{\sum_{i=1}^{16} (t_i \cdot v_k)}{145} [-] \quad (26)$$

### 13.2.4 Priemerný koeficient predajnosti

Použije sa koeficient definovaný v časti 12.3.4.

## 14. VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠHp)

### 14.1 Všeobecná hodnota pozemkov mimo poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov

Všeobecnú hodnotu je možné stanoviť:

- podľa cenových máp schválených Ministerstvom financií Slovenskej republiky
- porovnaním s realizovanými prevodmi vlastníctva
- metódou polohovej diferenciacie

#### 14.1.1 Podľa cenových máp schválených Ministerstvom financií Slovenskej republiky

Znalcem vykoná ohodnotenie pozemku ako súčin plochy pozemku a hodnoty za 1 m<sup>2</sup> podľa schválenej cenovej mapy s úpravou o zrážky a prirážky. Údaje o hodnote za 1 m<sup>2</sup> sa dokladujú v odbornom posudku výpisom z cenovej mapy, ktorý vydáva príslušný mestský (obecný) úrad.

#### 14.1.2 Porovnaním s realizovanými prevodmi vlastníctva

Porovnanie je treba vykonať na mernú jednotku (výmera pozemku podľa katastra nehnuteľností) so zohľadnením odlišností porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku (druh pozemku, poloha pozemku, stavebná pripravenosť a pod.). Podklady pre porovnanie (doklad o prevode a prechode nehnuteľností - kúpna zmluva, rozhodnutie súdu, exekúcia, konkurz a vyrovnania a pod. a znalecký posudok na základe, ktorého bol prevod, prechod vložený do katastra nehnuteľností; ponuky realitných kancelárií so znaleckým posudkom) musia byť prekúmateľné a musia tvoriť prílohu posudku. Pri porovnaní musia byť vylúčené všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

#### 14.1.3 Metódou polohovej diferenciacie

Hodnota pozemku sa vypočíta podľa vzťahu :

$$V\check{S}H_p = Q \cdot M \cdot k \quad (27)$$

kde :  $V\check{S}H_p$  - všeobecná hodnota pozemku stanovená polohovou diferenciáciou  
 $Q$  - východisková hodnota podľa tabuľky  
 $M$  - počet  $m^2$  podľa vlastníckeho dokladu (príp. geometrického plánu)  
 $k$  - celkový koeficient prepočtu polohy, vypočítaná podľa vzťahu :  
 $k = k_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_i \cdot k_z$

#### 14.1.3.1 Východisková hodnota $Q$

Klasifikácia obce – názov, alebo údaj podľa počtu obyvateľov	Hodnota $Q$ Sk/m <sup>2</sup>
a) Bratislava	1500,-
b) Krajské mestá : Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina Košice, Banská Bystrica, a mestá : Piešťany, Starý Smokovec, Štrbské pleso, Tatranská Lomnica, Trenčianske Teplice	800,-
c) Mestá : Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	500,-
d) Ostatné okresné mestá	300,-
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	200,-
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	150,-
g) Ostatné obce od 2 000 do 5 000 obyvateľov	100,-
h) Ostatné obce do 2 000 obyvateľov	50,-

Prímestské oblasti miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností pre bývanie alebo rekreáciu majú východiskovú hodnotu rovnajúcu sa 70 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

#### 14.1.3.2 Hodnoty jednotlivých koeficientov $k$

$k_s$  - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00), stanoví sa nasledovne :

Všeobecná situácia	$k_s$
1. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí, obce, bez turistického ruchu	0,70 - 0,80
2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 - 0,90
3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí s cudzineckým ruchom, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach miest do 50 000 obyvateľov	0,90 - 1,10
4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti väčších miest a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu	1,00 - 1,30
5. veľmi dobré obchodné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné centrá miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20 - 1,60
6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 - 1,80
7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 - 1,90
8. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 - 2,00

$k_v$  - koeficient intenzity využitia (0,90-1,40), stanoví sa nasledovne :

<b>Intenzita využitia</b>	<b><math>k_v</math></b>
1. veľmi malé využitie, jednoposchodové, súkromné rekreačné domčeky, 1-2 poschodové stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím	0,90
2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, obytné domy s podštandardným vybavením, 2-3 poschodové nebytové stavby pre výrobu a služby s malým technickým vybavením	0,95
3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné obytné domy stredného využitia, 3-4 poschodové domy s 2-3 bytmi na jednom podlaží, prístupné z jedného schodišťa, obytné domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre výrobu a služby s bežným technickým vybavením	1,00
4. nadštandardné rodinné domy; obytné bloky s malými bytmi s bytmi v osobnom vlastníctve a skladovými miestnosťami (3-5 podlažné), viacpodlažné nebytové stavby so štandardným technickým zariadením	1,05 - 1,10
5. exkluzívne obytné stavby, obytné a obchodné domy (v prízemí skladové miestnosti, reštaurácie, v ostatných podlažiach priestory so súkromnou prácou, kancelárie, byty v osobnom vlastníctve), 4-6 poschodové, vysoké využitie pozemku	1,10 - 1,15
6. čisto obchodné domy, skladovacie miestnosti, kiná, reštaurácie, súkromné praxe lekárov a právnikov, kancelárie, poschodové obchody, (5-7 podlaží a 1-2 podzemných podlaží), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15 - 1,20
7. obchodné domy ako v položke 6 s nadštandardným vybavením (klimatizačné zariadenie, rýchlovýťahy, pohyblivé schody) s viac ako 7 nadzemnými podlažiami	1,20 - 1,30
8. ako v položke 7, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 - 1,40

$k_d$  - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20), stanoví sa nasledovne :

<b>Dopravné vzťahy k obci</b>	<b><math>k_d</math></b>
1. pozemky v odľahlých, nepriaznivých dopravných polohách, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cestovný čas do obce alebo mesta viac ako 30 min.	0,80
2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, pre dochádzanie do mesta ešte vyhovujúce	0,85
3. pozemky na predmestiach miest s normálnou pešou dosiahnuteľnosťou k prostriedku hromadnej dopravy a časom pri jazde vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, jazdné časy vlastným autom do centra (10 minút), územie mesta a predmestia	1,00
5. pozemky na obchodných uliciach mesta, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus)	1,05
6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest do 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, autobusy a trolejbusy s hustou premávkou	1,05 - 1,20

$k_p$  - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90-2,00), vypočíta sa nasledovne :

<b>Obchodná alebo priemyslová poloha</b>	<b><math>k_p</math></b>
1. obchodná	1,50 - 2,00
2. obchodná a byty	1,20 - 1,50
3. obytná	1,00 - 1,20
4. priemyslová	0,90 - 1,00
5. vidiecka, obce do 5 000 obyvateľov	0,90

$k_i$  - koeficient druhu pozemku (0,90-1,50) je závislý od druhu uvedeného v katastri nehnuteľností a jeho pripravenosti (vhodnosti) na realizovanie stavby, stanovuje sa nasledovne:

<b>Druh pozemku</b>	<b>Vybavenie pozemku</b>	<b><math>k_i</math></b>
zastavaná plocha, nádvorie a záhrady pri domoch:	a) bez tech. infraštruktúry	0,90
	b) stredná vybavenosť	1,00 - 1,20
	c) dobrá vybavenosť	1,20 - 1,30
	d) veľmi dobrá vybavenosť	1,30 - 1,50
stavebné pozemky - stavebne pripravené	a) bez tech. infraštruktúry	0,70 - 0,80
	b) stredná vybavenosť	0,80 - 1,00
	c) dobrá vybavenosť	1,00 - 1,10
	d) veľmi dobrá vybavenosť	1,10 - 1,30
stavebné pozemky - stavebne nepripravené	bez ohľadu na vybavenosť	0,70
ostatné plochy uvedené v prílohe č. 1 vyhlášky č. 79/1996 Z.z. v časti C, bode 3 pod písm a) až h).	a) bez tech. infraštruktúry	0,70 - 0,80
	b) stredná vybavenosť	0,80 - 1,00
	c) dobrá vybavenosť	1,00 - 1,10
	d) veľmi dobrá vybavenosť	1,10 - 1,30

Poznámka:

- zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností;
- vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 79/1996 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon o katastri nehnuteľností;
- zákon č. 50/1976 Zb. – stavebný zákon v znení neskorších predpisov.

$k_z$  - koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov (0,60-1,40) sa stanovuje nasledovne:

<b>Povyšujúce a redukujúce faktory</b>	<b><math>k_z</math></b>
<b>Povyšujúce faktory:</b> - budovy, ktoré v dôsledku výhľadového plánu sú určené k vyššiemu stupňu využitia, ako ku ktorému slúžia v súčasnosti - rohové parcely pre obchodné účely - pozemky so stavebnou uzáverou v chránených územiach - obchodné parcely v miestach so silným turistickým ruchom pokiaľ to nebolo zohľadnené v koeficiente $k_s$ - pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu - oblasti s výrazným zvýhodnením daňových poplatkov	1,00-1,40
<b>Redukujúce faktory:</b> - ak sa v najbližšej dobe predpokladá nižší stupeň využitia, ako je doteraz - spad emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod. - rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach - ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo hotelovej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyslové zariadenia - pri mimoriadnom zatičení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.)	0,60-1,00

## 14.2 Hodnota poľnohospodárskych pozemkov mimo záhrad a lesných pozemkov.

Hodnota poľnohospodárskych pozemkov uvedených v prílohe č. 1 vyhlášky č. 79/1996 Z.z. pod bodom A mimo položky číslo 4 - záhrady sa vypočíta podľa platného cenového predpisu. Údaje o BPEJ určí príslušný Okresný úrad.

Hodnota lesných pozemkov uvedených v prílohe č. 1 vyhlášky č. 79/1996 Z.z. pod bodom B sa vypočíta podľa platného cenového predpisu. Stanovenie hodnoty lesných pozemkov môže vykonať iba znalec z odboru Poľnohospodárstvo, odvetvia Oceňovanie lesov.

**Poznámky:**



## ***15. PRÍLOHY Č. 1 AŽ 9***

Prílohy sú členené podľa pôvodnej klasifikácie stavieb.



**16. ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY:**

- 1) ROSS - BRACHMANN - HOLZNER : Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí, Consultinvest spol. s r.o., Praha 1993
- 2) Obchodný zákonník - úplné znenie zákona č. 513/1991 Zb. v znení zákona č. 264/1992 zb., zákona č. 600/1992 zb. a zákona NR SR č. 278/1993 Zz., Poradca podnikateľa, Žilina 1994
- 3) Vyhláška MF SR č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení vyhlášky MF SR č. 608/1992 Zb. a vyhlášky MF SR č. 265/1993 Zz., ÚSI - VŠDS v Žiline, Žilina 1994
- 4) Vyhláška MF ČR č. 178/1994 Zz. o oceňovaní staveb, pozemkú a trvalých porostů ve znení novely č. 295/1995 Sb., Akademické nakladatelství CERM, Brno 1996
- 5) Znalecký štandard pre stanovenie hodnoty podnikov schválený Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky dňa 10. augusta 1993 pod.č.8647/93-50, Bratislava 1993
- 6) Vyhláška MS SR č. 255/2000 Z.z. o stanovení hodnoty podniku, jeho časti a zložiek majetku podniku
- 7) Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- 8) Metodický pokyn MS SR č. 820/98-50
- 9) ČSN 73 40 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- 10) Jednotná klasifikácia stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy - 3 vydanie, Federálny štatistický úrad, Praha 1992
- 11) Katalógy popisov a smerných cien stavebných prác, URS Praha - 1991
- 12) Katalógy popisov a smerných cien stavebných prác, CENEKON Bratislava - 1993
- 13) Smerné orientačné ceny stavebných prác, CENEKON Bratislava, vydanie 04/92 - diel I. - IV.
- 14) Cenové zprávy - URS Praha a.s.,
- 15) Štatistické čísla a grafy vydané ŠÚ SR
- 16) Pravidlá pre oceňovanie stavebných prác, URS Praha, vydanie 1990
- 17) Zákon o cenách č.526/90 Zb., č. 18/1996 Z.z. v znení zmien a doplnkov
- 18) Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení vyhl. 376/1992 Zb., vyhl. č. 377/1992 Zb. a vyhl. č. 378/1992 Zb.
- 19) Zákon č.11/1994 Zz. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku
- 20) Rozpočtové ukazovatele stavebných objektov, URS Praha, ročník 1990, 1991, 1992, 1993
- 21) Príručka znalca (znalecká činnosť v stavebníctve), ÚSI - VŠDS v Žiline, Žilina 1991
- 22) J. SVRČEK a kol. : Súdne inžinierstvo - stavebníctvo 1. a 2. diel, ÚSI - VŠDS v Žiline, Žilina 1993
- 23) A. BRADÁČ: Teorie oceňování nemovitostí 1. a 2. část, Akademické nakladatelství CERM, Brno 1994
- 24) J. OŠLEJŠEK, A. BRADÁČ: Znalecká činnost ve stavebnictví, Akademické nakladatelství CERM, Brno 1994
- 25) LACINÝ, NOSEK, SVOBODA: Oceňování obytných a menších hospodářských staveb odhadem, SNTL Praha 1965
- 26) KOŁODZIEJ: Ohodnocowanie a oceňowanie nehnuteľností, SNTL Bratislava 1963
- 27) V. KLIMEŠ: Věcné zásady oceňování nemovitostí pro potřeby poskytování hypotečních úvěrů, Akademické nakladatelství CERM, Brno 1995
- 28) Technické názvosloví pro oceňování nemovitostí, VUT v Brně - ÚSI, Expert, consulting centre Ostrava, Ostrava 1992
- 29) Právní pojmy používané při oceňování nemovitostí, VUT v Brně - ÚSI, Expert, consulting centre Ostrava, Ostrava 1994