

# POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

## A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

### 1. Všeobecná hodnota (VŠH)

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

### 2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

### 3. Technická hodnota (TH)

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

### 4. Výnosová hodnota (HV)

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

### 5. Stavby<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.

Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

## B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

## C. TECHNICKÁ HODNOTA STAVIEB

### C.1 Výpočet východiskovej hodnoty (VH)

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

<sup>1)</sup> § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [Sk],$$

kde

M – počet merných jednotiek.

Udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

RU – rozpočtový ukazovateľ

Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

$k_{CU}$  – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

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

$k_V$  – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu.

Vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_V = \sum_{i=1}^n \frac{k_{Si} \cdot cp_i}{100\%} + \sum_{j=1}^n \frac{cp_{nj}}{100\%} \quad [-],$$

kde

$k_{Si}$  – koeficient štandardu i-tej konštrukcie alebo vybavenia zohľadňujúci štandardné, podštandardné alebo nadštandardné vybavenie. V prípade, ak sa v cenových podieloch porovnateľného objektu uvedených v katalógoch rozpočtových ukazovateľov nachádza konštrukcia alebo vybavenie, ktoré sa na hodnotenom objekte nevyskytuje, koeficient sa rovná nule. V prípade, keď je hodnotená konštrukcia alebo vybavenie podštandardné, je koeficient menší ako 1,00 a v prípade, keď je nadštandardné, je väčší ako 1,00. Pri určovaní koeficientu sa zohľadňuje aj podiel hodnotenej konštrukcie alebo vybavenia na stavbe ako celku,

$cp_i$  – cenový podiel i-tej konštrukcie alebo vybavenia vybraného porovnateľného objektu uvedený v katalógoch rozpočtových ukazovateľov,

$cp_{nj}$  – cenový podiel j-tej konštrukcie alebo vybavenia navyše, ktorý sa nevyskytuje v cenových podieloch porovnateľného objektu uvedených v katalógoch rozpočtových ukazovateľov a zistí sa z pomeru odhadnutých alebo preukázateľných obstarávacích nákladov na jej vybudovanie v čase a mieste ohodnotenia k východiskovej hodnote hodnoteného objektu.

Vo výnimočných prípadoch možno koeficient stanoviť zdôvodneným odborným odhadom. V prípade zhodného výberu porovnateľného objektu oproti hodnotenému objektu sa koeficient rovná 1,0.

$k_{ZP}$  – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná zastavaná plocha sa vypočíta ako aritmetický priemer zastavaných plôch všetkých reprezentatívnych podlaží.

$k_{VP}$  – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná konštrukčná výška sa vypočíta ako vážený priemer konštrukčných výšok všetkých podlaží stavby alebo jej časti. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia.

$k_K$  – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v  $k_V$ . Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

$k_M$  – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Pri stavbách, ktoré majú vo zvislom alebo vodorovnom členení časť, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (napr. dielne s kancelárskymi na hornom podlaží, bytové domy s obchodmi na prvom nadzemnom podlaží, výrobné haly s administratívnymi alebo technickými prístavbami a pod.), východisková hodnota sa môže vypočítať ako súčet ohodnotení jednotlivých častí. Pri vodorovnom delení sa obstavaný priestor základov a strechy, t. j. spoločných častí stavby, rozdelí podľa pomerov obstavaného priestoru vrchnej stavby jednotlivých častí.

Obdobným spôsobom sa postupuje pri vstavbách v halových objektoch. Obstavaný priestor halového objektu sa neznižuje o obstavaný priestor vstavby, výnimkou tvorí zvisle oddeliteľná (samostatná) časť. V koeficiente vybavenosti halového objektu sa nezohľadňuje vybavenie vstavby a naopak.

Ak obstavaný priestor časti stavby, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb, tvorí nevýrazný podiel z celkového obstavaného priestoru stavby, ohodnotenie sa vykoná podľa prevažujúcej časti.

Pri inžinierskych stavbách, bytoch a nebytových priestoroch sa koeficienty vplyvu zastavanej plochy a vplyvu výšky podlaží spravidla nepoužijú.

### **Nedokončené a poškodené stavby**

Nedokončenými stavbami sa rozumejú rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa na účely tejto vyhlášky rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

Obdobným spôsobom sa postupuje pri poškodených stavbách. Za poškodenie sa nepovažuje fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu.

## **C.2 Výpočet technického stavu (TS) a hodnoty vyjadrujúcej opotrebenie stavby (HO)**

**Technický stav** sa vypočíta podľa vzťahu

$$TS = 100 - O \quad [\%],$$

kde

O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavby sa vypočíta

- a) lineárnou metódou,
- b) analytickou metódou.

Opotrebenie nadstavieb, prístavieb a samostatne ohodnocovaných častí stavby sa pri lineárnej metóde vypočíta samostatne za každý rok ich veku rovnakým spôsobom, ale ukončenie predpokladanej životnosti sa určí vždy pre celú stavbu k rovnakému roku.

Celkové opotrebenie stavby sa pri lineárnej metóde môže vypočítať ako vážený priemer opotrebení jednotlivých častí stavby, kde váhou je merná jednotka použitá pri výpočte východiskovej hodnoty.

Opotrebenie nedokončených stavieb určí znalec odborným odhadom.

### Pri výpočte opotrebenia sa používajú tieto pojmy:

**Vek stavby (V)** – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. 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, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

**Základná životnosť stavby (ZZ)** – rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

**Životnosť stavby (Z)** – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Na určenie životnosti stavby možno použiť vzťah

$$Z = V + T \quad [\text{rok}],$$

kde

V – vek stavby [rok],

T – znalcom určená zostatková životnosť stavby od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie [rok].

**Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO)** sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby podľa vzťahu

$$HO = \sum_{i=1}^n \frac{O_i}{100} VH_i \quad [\text{Sk}],$$

kde

$O_i$  – opotrebenie i-tej časti stavby [%],

$VH_i$  – východisková hodnota i-tej časti stavby [Sk],

n – počet častí stavby [-].

### C.3 Výpočet technickej hodnoty (TH)

Výpočet sa vykoná podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH \quad [\text{Sk}]$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [\text{Sk}],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [Sk],

TS – technický stav stavby [%],

VH – východisková hodnota stavby [Sk],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [Sk].

## D. VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB (VŠH<sub>s</sub>)

### D.1 Porovnávací metóda

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

## D.2 Kombinovaná metóda

Vypočíta sa podľa vzťahu

$$v_{\text{SH}} = \frac{a \cdot \text{HV} + b \cdot \text{TH}}{a + b} \quad [\text{Sk}],$$

- kde
- HV – výnosová hodnota stavieb [Sk],
  - TH – technická hodnota stavieb [Sk],
  - a – váha výnosovej hodnoty [-],
  - b – váha technickej hodnoty, spravidla sa rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb bez výnosu z pozemkov.

V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

## Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

## Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$\text{HV} = \frac{\text{OZ}}{k} \quad [\text{Sk}],$$

- kde
- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [Sk/rok],
  - k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Kapitalizovaný odpis sa spravidla vypočíta podľa vzťahu

$$O_k = \frac{\text{VH}}{\text{ZZ}} \cdot k \quad [\text{Sk}],$$

- kde
- $O_k$  – kapitalizovaný odpis [Sk/rok],
  - ZZ – základná životnosť [rok], v prípade súboru stavieb sa dosadzuje základná životnosť určená váhovým priemerom,
  - k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

## Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n} \quad [\text{Sk}],$$

kde

- $OZ_t$  – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období  $t$  [Sk/rok],
- $n$  – časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet,
- $k$  – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- $HL$  – likvidačná hodnota stavieb [Sk].

Likvidačná hodnota (HL) sa vypočíta podľa vzťahu

$$HL = V\check{S}H - NL \quad [\text{Sk}],$$

kde

- $V\check{S}H$  – všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie v čase ohodnotenia [Sk],
- $NL$  – odhadované náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti, najmä daň z prevodu nehnuteľnosti podľa daňového zákona, náklady na inzerciu, náklady na poplatky a pod.

### Odčerpateľný zdroj v období $t$ (OZ)

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr.  $m^2$  podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.) Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov alebo ak sa odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby (príp. ich časti) nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť.

Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitia pri výpočte hrubého výnosu.

### D.3 Metóda polohovej diferenciacie

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre

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

#### D.3.1 Stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_S = TH \cdot k_{PD} \quad [\text{Sk}],$$

kde

- $TH$  – technická hodnota stavby [Sk],
- $k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivu pre každú stavbu.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva,

- poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory.

### D.3.2 Byty a nebytové priestory

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_B = TH \cdot k_{PD} \quad [Sk],$$

kde

- TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru [Sk],
- $k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-].

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu,
- vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva – miera nezamestnanosti,
- skladba obyvateľstva v obytnom dome – na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome,
- počet bytov vo vchode – v bloku,
- doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

### D.4 Stavby určené na odstránenie

Všeobecná hodnota stavieb, ktoré príslušný stavebný úrad nariadil alebo povolil odstrániť, sa vypočíta ako rozdiel všeobecnej hodnoty použiteľného materiálu, ktorý možno získať odstránením stavby, a nákladov na odstránenie stavby s odpratáním nevyužiteľného materiálu a jeho uložením na skládku.

Všeobecná hodnota stavby určenej na odstránenie na účely tejto vyhlášky nemôže byť záporná.

## E. VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV ( $V\check{S}H_{POZ}$ )

### E.1 Porovnávací metóda

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

ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

## E.2 Výnosová metóda

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

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

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [Sk/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

## E.3 Metóda polohovej diferenciacie

**E.3.1 Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov** uvedených vo vyhláske<sup>2)</sup> v prílohe č. 1 časti C okrem pozemkov podľa oddielu 3 písm. ch) **a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu** územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

- M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,
  - V $\dot{S}H_{MJ}$  – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m<sup>2</sup>.
- Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \quad [Sk/m^2],$$

kde

- V $H_{MJ}$  – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

<sup>2)</sup> Vyhláska Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).



**Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov****VH<sub>MJ</sub>  
Sk/m<sup>2</sup>**

a)	Bratislava	2000,00
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	800,00
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	500,00
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	300,00
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	200,00
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	150,00
g)	Ostatné obce od 2 000 do 5 000 obyvateľov	100,00
h)	Ostatné obce do 2 000 obyvateľov	50,00

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 70 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje k obci, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

$k_{PD}$  je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \quad [-],$$

kde

$k_S$  – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) sa stanoví takto:

**Všeobecná situácia** **$k_S$** 

1.	poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí,	0,70 – 0,80
2.	stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske 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, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,10
4.	centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov 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, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00 – 1,30
5.	veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti 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 v 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 – 2,0) sa stanoví takto:

**Intenzita využitia** **$k_V$** 

1.	veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2–3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
2.	rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3–4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
3.	rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
4.	nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05 – 1,10

5.	exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5- až 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10 – 1,15
6.	obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5–7 podlažia a 1–2 podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15 – 1,30
7.	využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,0

$k_D$  – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) sa stanoví takto:

<b>Dopravné spojenie s obcou</b>		<b><math>k_D</math></b>
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min.	0,80
2.	pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3.	pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
4.	pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest s počtom obyvateľov nad 100 000, 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) sa vypočíta takto:

<b>Obchodná poloha alebo priemyselná poloha</b>		<b><math>k_P</math></b>
1.	obchodná poloha	1,50 – 2,00
2.	obchodná poloha a byty	1,20 – 1,50
3.	obytná poloha	1,00 – 1,20
4.	priemyselná poloha	0,90 – 1,00
5.	poľnohospodárska poloha	0,90

$k_I$  – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50) závisí od druhu uvedeného v katastri nehnuteľností a jeho pripravenosti (vhodnosti) na realizovanie stavby, stanoví sa takto:

<b>Druh pozemku</b>	<b>Vybavenie pozemku</b>	<b><math>k_I</math></b>
1. zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách	a) bez techn. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80 – 1,00
	b) stredná vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
	c) dobrá vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu),	1,20 – 1,30
	d) veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v písmene c)	1,30 – 1,50
2. ostatné pozemky, napr. vodné plochy, ostatné plochy uvedené v prílohe č. 1 k vyhláške <sup>9</sup> ) časti C, treťom bode písmenách a) až h), pozemky určené na stavbu, poľnohospodárske a lesné pozemky v zastavanom území obce	a) bez techn. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,60 – 0,80
	b) stredná vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny)	0,80 – 1,00
	c) dobrá vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu),	1,00 – 1,10
	d) veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v písmene c)	1,10 – 1,30

Vybavenosť pozemku, resp. infraštruktúra sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

$k_Z$  – koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov (0,20 – 3,00) sa stanoví takto:

<b>Povyšujúce faktory a redukujúce faktory</b>	<b><math>k_Z</math></b>
<b>Povyšujúce faktory:</b>	
– pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než slúžia v súčasnosti,	1,00 – 3,00
– rohové parcely na obchodné účely,	
– pozemky so stavebnou uzáverou na chránených územiach,	

- obchodné parcely v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente  $k_s$ ,
- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote,
- oblasti s výrazným zvýhodnením daňových poplatkov,
- iné faktory.

Redukujúce faktory:

- ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,
- spád 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,
- ekologické zaťaženie pozemku,
- ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo hotelovej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia, 0,20 – 1,00
- pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),
- svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,
- ochranné pásma, stavebná uzáva, chránená krajinná oblasť,
- stavba pod povrchom pozemku,
- vecné bremeno (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.),
- iné faktory.

Povyšujúce faktory a redukujúce faktory je možné použiť, len ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

**E.3.2 Všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce neurčenej na stavbu,** uvedenej v prílohe č. 1 k vyhláske<sup>2</sup>) časti A.1 prvom bode (orná pôda), v šiestom bode (trvalé trávne porasty) a pozemkov mimo zastavaného územia obce uvedených v prílohe č. 1 k vyhláske<sup>2</sup>) časti C oddiele 3 písmene ch) sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [Sk],$$

kde

$M$  – výmera pozemku v  $m^2$ ,

$V\check{S}H_{MJ}$  – jednotková všeobecná hodnota pozemku v  $Sk/m^2$ .

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \quad [Sk/m^2],$$

kde

$V_{H_{MJ}}$  – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa osobitného zákona<sup>3)</sup> v závislosti od katastrálneho územia a okresu. Jednotková východisková hodnota pozemku uvedeného v prílohe č. 1 k vyhláske<sup>2</sup>) časti C oddiele 3 písmene ch) sa rovná jednotkovej východiskovej hodnote pozemku druhu trvalý trávny porast podľa osobitného zákona.

Ak je v osobitnom zákone uvedená nulová východisková hodnota, jednotková východisková hodnota ornej pôdy sa stanoví v závislosti od kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky určenej príslušnou správou katastra, prípadne potvrdenia príslušného obvodného pozemkového úradu. Jednotková východisková hodnota pozemkov druhu trvalý trávny porast a pozemkov uvedených v prílohe č. 1 k vyhláske<sup>2</sup>) časti C oddiele 3 písmene ch), ktoré majú podľa osobitného zákona uvedenú nulovú východiskovú hodnotu, rovná sa 75 % jednotkovej východiskovej hodnote pozemku druhu orná pôda určenej podľa predchádzajúcej vety [ $Sk/m^2$ ],

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy, využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a pod. [-].

**E.3.3 Všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy vrátane porastov mimo zastavaného územia obce neurčenej na stavbu,** uvedenej v prílohe č. 1 k vyhláske<sup>2</sup>) časti A.1 druhom bode (chmeľnice), treťom bode (vinice), štvrtom bode (záhrady), piatom bode (ovocné sady) sa vypočíta podľa vzťahu

<sup>3)</sup> Zákon č. 476/2003 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností v znení neskorších predpisov.

$$V\check{S}H_{POZP} = V\check{S}H_{POZ} + V\check{S}H_p \quad [\text{Sk}],$$

kde

$V\check{S}H_{POZ}$  – všeobecná hodnota pozemku, ktorá sa vypočíta podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [\text{Sk}],$$

kde

$M$  – výmera pozemku v  $m^2$ , prípadne v ha,

$V\check{S}H_{MJ}$  – jednotková všeobecná hodnota pozemku v  $\text{Sk}/m^2$ , prípadne v  $\text{Sk}/ha$ .

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví porovnávacou metódou alebo metódou polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [\text{Sk}/m^2], [\text{Sk}/ha],$$

kde

$VH_{MJ}$  – jednotková východisková hodnota pozemku sa rovná jednotkovej východiskovej hodnote pozemku druhu orná pôda podľa osobitného zákona. Ak je v osobitnom predpise uvedená nulová východisková hodnota, jednotková východisková hodnota ornej pôdy sa stanoví v závislosti od kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky určenej príslušnou správou katastra, prípadne potvrdenia príslušného obvodného pozemkového úradu.

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy, využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a pod. [-].

$V\check{S}H_p$  je všeobecná hodnota porastu, ktorá sa vypočíta podľa vzťahu

$$V\check{S}H_p = VH_p \cdot k_{PD} \quad [\text{Sk}],$$

kde

$VH_p$  – jednotková východisková hodnota porastu sa stanoví podľa prílohy č. 15 pre ovocné stromy podľa tabuľky č. I, pre viničné porasty podľa tabuľky č. II, pre chmeľové porasty vrátane zariadenia chmeľníc podľa tabuľky č. III a pre okrasné dreviny podľa tabuľky č. X,

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká kvality, stupňa poškodenia, dosahovania výnosu, predajnosti a pod. [-].

**E.3.4 Všeobecná hodnota lesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí a lesných porastov v zastavanom i nezastavanom území obcí** uvedených v prílohe č. 1 k vyhláske<sup>2</sup>) časti B (lesné pozemky) sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{POZP} = V\check{S}H_{LPOZ} + V\check{S}H_{LP} \quad [\text{Sk}],$$

kde

$V\check{S}H_{LPOZ}$  – všeobecná hodnota lesného pozemku, ktorá sa vypočíta podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{LPOZ} = M \cdot V\check{S}H_{LJM} \quad [\text{Sk}],$$

$$V\check{S}H_{LJM} = VH_{LJM} \cdot k_{PD} \quad [\text{Sk}/ha], [\text{Sk}/m^2],$$

$$VH_{LJM} = H_{pz} + f_p \quad [\text{Sk}/ha], [\text{Sk}/m^2],$$

$$H_{pz} = H_{pzjk} \cdot zst_{jk} \quad [\text{Sk}/ha], [\text{Sk}/m^2],$$

$$f_p = Zcu_{jk} \cdot zstc_{jk} (Hv_1 + Hv_2) \quad [\text{Sk}/ha], [\text{Sk}/m^2],$$

kde

$V\check{S}H_{LPOZ}$  – všeobecná hodnota lesného pozemku,

- M – výmera lesného pozemku v ha s presnosťou na štyri desatinné miesta ( $m^2$ ),  
 $V_{SH_{LMJ}}$  – jednotková všeobecná hodnota lesného pozemku sa stanoví podľa špecifických metód ohodnocovania lesov,  
 $VH_{LMJ}$  – jednotková východisková hodnota lesného pozemku v Sk/ha ( $Sk/m^2$ ) sa stanoví ako súčet základnej hodnoty lesného pozemku pre cieľové drevinové zastúpenie podľa prílohy č. 14 tabuľky I a hodnoty faktora polohy v závislosti od približovacej a odvoznejšej vzdialenosti podľa prílohy č. 14 tabuľky č. II,  
 $H_{pz}$  – základná hodnota lesného pozemku v Sk za hektár sa určí ako súčet základnej hodnoty jednotlivých drevín upravenej cieľovým zastúpením,  
 $f_p$  – hodnota faktora polohy v Sk na ha,  
 $H_{pz_{jk}}$  – základná hodnota lesného pozemku v Sk na ha cieľových drevín k, j-tej bonity; príloha č. 14, tab. č. I,  
 $zstc_{jk}$  – cieľové zastúpenie drevín k, j-tej bonity na lesnom pozemku v percentách, určené v lesnom hospodárskom pláne (LHP),  
 $H_{v_1}, H_{v_2}$  – jednotková hodnota sadzby faktora polohy lesného pozemku za približovanie ( $v_1$ ) a odvoz ( $v_2$ ) dreva v Sk za  $m^3$ ; príloha č. 14, tab. č. II,  
 $Zcu_{jk}$  – celková zásoba produkcie dreva na pni, cieľových drevín k, j-tej bonity v rubnej dobe na hektár; príloha č. 14, tab. č. III,  
 $k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciácie zohľadňujúci špecifickú využiteľnosť, dosahovania výnosu, predajnosti a pod., ktorý sa stanoví osobitne pre lesné pozemky a osobitne pre lesné porasty podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_L \quad [-],$$

kde

$k_S$  – koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkoch funkcií lesa sa stanoví takto:

Ukazovateľ ľudnatosti okresu v počte obyvateľov na $km^2$	Hodnota koeficienta $k_S$	
	lesný pozemok	lesný porast
nad 1000	1,5	1,3
500 – 1000	1,4	1,2
250 – 500	1,3	1,1
100 – 250	1,0	1,0
50 – 100	0,9	0,9
do 50	0,7 – 0,9	0,8 – 0,9

Údaje o ľudnatosti okresu sa získajú na okresnom úrade okresného mesta.

$k_V$  – koeficient využiteľnosti lesného majetku sa stanoví takto:

Skupiny lesov podľa možnosti komerčného využitia produkčnej funkcie	Hodnota koeficienta $k_V$	
	lesný pozemok	lesný porast
Lesy hospodárske, s absolútnou výškovou bonitou od stredu bonitného rozpätia hore vo veku začiatku obnovy a staršie	1,3	1,20
Lesy hospodárske, s absolútnou výškovou bonitou od stredu bonitného rozpätia hore, ktoré nedosiahli vek začiatku obnovy	1,3	1,15
Lesy hospodárske, s absolútnou výškovou bonitou od stredu bonitného rozpätia dole vo veku začiatku obnovy a staršie	1,2	1,10
Lesy hospodárske, s absolútnou výškovou bonitou od stredu bonitného rozpätia dole, ktoré nedosiahli vek začiatku obnovy	1,2	1,00
Lesy osobitného určenia, s absolútnou výškovou bonitou od stredu bonitného rozpätia hore	1,3	1,05
Lesy osobitného určenia, s absolútnou výškovou bonitou od stredu bonitného rozpätia dole	1,2	0,95 – 1,0
Lesy ochranné a chránených území s 2., 3. a 4. stupňom ochrany prírody	1,0	0,90 – 0,95
Lesy chránených území s 5. stupňom ochrany prírody	0,8 – 0,9	0,85 – 0,90
Lesy v marginálnych a horších prírodných a výrobných podmienkach	0,7 – 0,8	0,80 – 0,85

Vplyv inej využiteľnosti lesného pozemku (napr. poľovné právo, bažantnice ap.) sa zohľadní pre dotknuté plochy osobitne.

$k_L$  – koeficient lesnatosti časti krajiny (regiónu – okresu) sa stanoví takto:

Lesnatosť časti krajiny v %	Hodnota koeficienta $k_L$	
	lesný pozemok	lesný porast
do 5 %	1,3	1,2
5 – 10 %	1,1 – 1,2	1,1
10 – 20 %	1,0	1,0
20 – 30 %	0,9	0,95
30 – 40 %	0,8	0,9
40 – 60 %	0,6 – 0,7	0,85
nad 60 %	0,4 – 0,6	0,8

Lesnatosť sa zistí na lesnom úrade v sídle okresu.

Minimálna základná hodnota 1 hektára lesného pozemku je 4 000 Sk.

Pri nesúlade údajov o druhu pozemku v katastri nehnuteľností so skutočným stavom sa všeobecná hodnota pozemku stanovuje podľa skutočného stavu.

$V\dot{S}H_{LP}$  – všeobecná hodnota lesného porastu, ktorá sa vypočíta podľa vzťahov

$$V\dot{S}H_{LP} = M \cdot V\dot{S}H_{LPMJ} \quad [\text{Sk}],$$

$$V\dot{S}H_{LPMJ} = V_{H_{LPa}} \cdot k_{PD} \quad [\text{Sk/ha}], [\text{Sk/m}^2],$$

$$V_{H_{LPa}} = H_{por_{zijk}} \cdot (1 - k_p) + fp \quad [\text{Sk/ha}], [\text{Sk/m}^2],$$

$$H_{por_{zijk}} = [(H_{ut'_{jk}} - c_{jk}) \cdot fa_{ijk} + c_{jk}] \cdot kd \cdot zst_{ijk} \cdot z \quad [\text{Sk/ha}], [\text{Sk/m}^2],$$

$$fp = ZS_{ijk} \cdot (Hv_1 + Hv_2) \quad [\text{Sk/ha}], [\text{Sk/m}^2],$$

kde

$V\dot{S}H_{LPMJ}$  – jednotková všeobecná hodnota lesného porastu v Sk/ha sa stanoví ako súčin jednotkovej východiskovej hodnoty lesného porastu  $V_{H_{LPa}}$  a koeficienta polohovej diferenciácie ( $k_{PD}$ ),

$V_{H_{LPa}}$  – jednotková východisková hodnota lesného porastu v Sk/ha sa stanoví ako súčet základnej hodnoty drevín skutočného zastúpenia ( $k$ ), veku ( $i$ ), bonity ( $j$ ) a zakmenenia ( $z$ ), upravenej o poškodenie lesného porastu ( $kp$  v %) a hodnoty faktora polohy ( $fp$ ) v Sk/ha,

$H_{por_{zijk}}$  – základná hodnota lesného porastu v Sk/ha sa stanoví ako súčet hodnoty jednotkovej sadzby lesného porastu danej dreviny vo veku 3 rokov ( $c_{jk}$ ), príloha č. 15, tab. VI, a súčinu vekového hodnotového faktora dreviny ( $fa_{ijk}$ ), príloha č. 15, tab. IV.1–IV.6, a hodnoty ťažbového výnosu v rubnej dobe ( $H_{ut'_{jk}}$ ), príloha č. 15, tab. V, zníženého o hodnotu jednotkovej sadzby lesného porastu danej dreviny vo veku 3 rokov ( $c_{jk}$ ), príloha č. 15, tab. VI, upravený na skutočné zastúpenie dreviny a zakmenenie lesného porastu v Sk/ha,

$H_{ut'_{jk}}$  – hodnota ťažbového výnosu v rubnej dobe, danej bonity ( $j$ ) a dreviny ( $k$ ), príloha č. 15, tab. V,

$c_{jk}$  – celkové pestovné náklady založenia lesného porastu vo veku 3 rokov danej bonity ( $j$ ) a dreviny ( $k$ ), príloha č. 15, tab. VI,

$fa_{ijk}$  – vekový hodnotový faktor  $i$ -tého vekového stupňa,  $j$ -tej bonity,  $k$ -tej dreviny, príloha č. 15, tab. IV.1 – IV.6,

$z$  – zakmenenie (od 0,1 – 1,0),

$kp$  – koeficient poškodenia porastu (podiel zníženia celkovej hodnoty porastu odvodený zo zníženia hodnoty zásoby dreva vo vekovom stupni), príloha č. 15, tab. IX,

$fp$  – hodnota faktora polohy v Sk na ha, určí sa ako súčin jednotkových hodnôt faktora polohy v  $\text{Sk/m}^3$ , podľa prílohy č. 15, tab. VIII a skutočnej zásoby porastu v  $\text{m}^3$  ( $ZS_{ijk}$ ),

$M$  – výmera lesného porastu JPRL (na štyri desatinné miesta),

$kd$  – koeficient prepočtu základnej hodnoty porastu určujúcich drevín na hodnotu priradených drevín, príloha č. 15, tab. VII,

- $zst_{ijk}$  – skutočné zastúpenie drevín  $k$ , v poraste  $i$ -tého vekového stupňa,  $j$ -tej bonity,
- $ZS_{ijk}$  – skutočná zásoba dreva na pni v  $i$ -tom vekovom stupni,  $j$ -tej bonity, zastúpených drevín  $k$ ,
- $Hv_1, Hv_2$  – jednotková sadzba faktora polohy lesného porastu za približovanie ( $v_1$ ) a odvoz ( $v_2$ ) dreva v Sk za  $m^3$ , príloha 15, tab. VIII,
- $k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciácie zohľadňujúci špecifiká využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a pod.

Porasty staršie, ako sú rubné doby v prílohe č. 15 v tab. IV.1 – IV.6, ohodnotia sa podľa údajov najvyššej rubnej doby danej dreviny ich interpoláciou s primeraným zohľadnením poklesu kvality drevných zásob.

V prípade poškodenia porastu antropogénnou činnosťou, predovšetkým imisiami, jednotková východisková hodnota lesného porastu sa zníži o hodnotu identifikovaného poškodenia podľa prílohy č. 15, tab. IX. Hodnota poškodenia v stupňoch sa preberie z výsledkov pravidelného monitoringu zdravotného stavu lesa alebo sa zistí priamo v poraste (pri listnatých drevinách iba v období plnej vegetácie) na základe priemernej defoliácie drevín v poraste alebo iných relevantných postupov.

Skutočná celková zásoba porastu v  $m^3$  sa preberie z lesného hospodárskeho plánu alebo sa zistí meraním. Jednotkové hodnoty polohy sa zistia v prílohe č. 15 tab.VIII na základe priemernej približovacej a odvoznnej vzdialenosti konkrétneho porastu.

## F. VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD

### F.1 Vecné bremeno

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou

- a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- c) strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viazaných na nehnuteľnostiach sa stanoví iba na účely exekučného konania.<sup>4)</sup> V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena.

V ostatných prípadoch sa existencia vecného bremena zohľadní pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

### F.2 Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena ( $V\dot{S}H_{VB}$ ) na účely exekučného konania

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- b) Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [\text{Sk}],$$

<sup>4)</sup> Napríklad § 139 zákona č. 233/1995 Z. z., § 87a zákona č. 511/1992 Zb.

kde

- $OZ_t$  – trvalo odčerpateľný zdroj [Sk/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),
- $n$  – časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí:  $n = 20$  rokov [rok],
- $k$  – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

V prípade požiadavky stanovenia všeobecnej hodnoty vecných bremien podľa § 1 ods. 2) tejto vyhlášky sa postupuje podľa časti F.2.

## G. VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{PMJ} \cdot \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \text{ [Sk/rok]},$$

kde

- $V\check{S}H_{PMJ}$  – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [Sk/m<sup>2</sup>],
- $k$  – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
- $k_N$  – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná  $(100+N)/100$ , kde  $N$  vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),
- $n$  – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 rokov.