

Znalec: Ing. Marian Novotný, Venevská 20, 990 01 Velký Krtíš, tel. 0907 211 666,
E - mail: novotny.marian@post.sk , marian.novotny@azet.sk , Znalec pre odbor:
Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad
hodnoty stavebných prác. Evidenčné číslo znalca 912534

Zadávateľ: Obec Mašková, Mašková 76, 985 11 Halič

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 09.09.2024

DOPLNOK č. 1

K ZNALECKÉMU POSUDKU

číslo: 1/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parcela C KN č. 127/3, 127/4,
128/1, 128/2, 128/3, 128/4, 128/5, 129/2 v obci Mašková, katastrálne územie
Mašková, okres Lučenec.

Počet strán (z toho príloh): 9(0)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom na výpise z KN z LV č. 299 pre obec a k.ú. Mašková.

Jedná sa o pozemky parc. C KN č. 127/3, 127/4, 128/1, 128/2, 128/3, 128/4, 128/5, 129/2 v obci Mašková, katastrálne územie Mašková, okres Lučenec.

Úlohou znalca v doplnku č. 1 k znaleckému posudku je aktualizovať všeobecnú hodnotu nehnuteľností.

2. Účel znaleckého posudku: prevod nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): Ku dňu obhliadky k 21.12.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: k 9.9.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 299, pre obec a katastrálne územie Mašková zo dňa 18.12.2023, vydal Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor - vytvorený cez zbgis
- Kópia katastrálnej mapy, pre obec a k.ú. Mašková zo dňa 18.12.2023, vydal Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor - vytvorená cez zbgis

b) Získané znalcom :

- obhliadka nehnuteľnosti
- fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z.z., vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z., vyhlášky MS SR 254/2010 Z.z. a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

- Všeobecná hodnota (VŠH) - 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota alebo nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena*.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.
- Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba

- vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
 - Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky 254/2010 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výnosovú metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je možné použiť, nakoľko nie sú relevantné podklady a prenájme obdobných pozemkov v danej lokalite. Porovnávací metóda je vylúčená na základe nedostatku relevantných podkladov na základe, ktorých by bolo možné stanoviť všeobecnú hodnotu porovnávacou metódou.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa výpisu z KN z LV č. 299 zo dňa 24.7.2023 je vlastníkom nehnuteľností, ktorá sa nachádza v obci Mašková, katastrálne územie Mašková, okres Lučenec.

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra " C "

Parcela číslo 127/3	Záhrada	výmera 508 m ²
Parcela číslo 127/4	Záhrada	výmera 78 m ²
Parcela číslo 128/1	Zastavaná plocha a nádvorie	výmera 145 m ²
Parcela číslo 128/2	Zastavaná plocha a nádvorie	výmera 59 m ²
Parcela číslo 128/3	Zastavaná plocha a nádvorie	výmera 37 m ²
Parcela číslo 128/4	Zastavaná plocha a nádvorie	výmera 50 m ²
Parcela číslo 128/5	Zastavaná plocha a nádvorie	výmera 411 m ²
Parcela číslo 129/2	Záhrada	výmera 580 m ²

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Obec Mašková, Mašková, Halič, 985 11, SR
IČO: 316229

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Iné údaje:

Bez zápisz

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.12.2023 za účasti starostky Obce Mašková Ing. Bronislavy Brablecovej a znalca. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti zhotovená znalcom pri obhliadke dňa 21.12.2023

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Pozemky sú vedené na LV č. 299 ako zastavaná plocha a nádvorie, záhrada v zastavanom území obce Mašková. Sú situované na rovinnom teréne na severnom okraji obytnej časti obce Mašková, pri verejnej komunikácii III/2660 a vodnom toku Mašková. Pozemok parc. č. 128/5 tvorí dvor rodinného domu súp. č. 2, zastavaný je príslušenstvom domu, parc. č. 128/1 je zastavaná rodinným domom s. č. 2, parc. č. 128/2, 128/3, 128/4 sú zastavané nebytovými stavbami, parc. č. 129/2, 127/4, 127/3 tvoria záhradu pri rodinnom dome. V prírode sú pozemky ohraničené plotom a múrmi jednotlivých stavieb. Okolie pozemkov z južnej, západnej a východnej strany tvorí zástavba rodinných domov, zo severnej strany poľnohospodárska pôda.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Pozemky sú vedené na výpise z KN z LV č. 299 pre obec a k.ú. Mašková a sú zakreslené na aktuálnej kópii katastrálnej mapy pre obec a k. ú. Mašková.

Popisné aj geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočným stavom nehnuteľností zistenom pri ohliadke.

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

1. Pozemok parc. č. 127/3, 127/4, 128/1, 128/2, 128/3, 128/4, 128/5, 129/2

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

Ostatné pozemky vedené na LV č. 299 nie sú predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza v obci Mašková, katastrálne územie Mašková, okres Lučenec na juhu Banskobystrického samosprávneho kraja v regióne Novohrad. Obec Mašková má 316 obyvateľov, je situovaná na odbočke z verejnej komunikácie I/75 Lučenec-Veľký Krtíš-Nové Zámky, 6 km západne od okresného mesta Lučenec, ktoré je spoločenským aj hospodárskym centrom regiónu Novohrad. Spojenie s obcou je autobusovou dopravou po verejnej komunikácii III/2660 po 1 km s napojením na verejnú komunikáciu I/75, dosah do okresného mesta do 15 minút. V obci sa nachádza obecný úrad, obchod s potravinami, pohostinstvo a športový areál. Nehuteľnosti sú situované na severnom okraji obytnej časti obce. Konfigurácia terénu v danom mieste je rovinatá, prístup z verejnej spevnenej komunikácie III/2660. V danom mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod NN.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú zastavané rodinným domom s. č. 2 a nebytovými stavbami, ktoré tvoria príslušenstvom rodinného domu, ostatné pozemky tvoria záhradu pri rodinnom dome, využívajú sa na pestovanie úžitkových plodín.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká zmeny vo využití územia

- nie sú známe - zmena sa nepripravuje

Stavebno - konštrukčné riziká

- pokles základov - nie sú

- deformácie nosných konštrukcií - nezistené

- zosuvné územia - nezistené

- poddolované územia - nedotýkajú sa

Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov

- hygienické ochranné pásma - nie sú

- bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi - nie sú

- radónové riziko - nie je podrobný prieskum

Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov

- stavby nezapísané v KN - nie sú

- pozemky nezapísané v KN - nie sú

- užívanie pozemkov a stavby - totožné

- vecné bremeno - nie je žiadne

- tarchy - bez tiarch

Žiadne iné prípadné riziká spojené s využívaním nehnuteľností neboli zistené.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok v ZÚO

POPIS

Pozemky sú vedené na LV č. 299 ako zastavaná plocha a nádvorie, záhrada v zastavanom území obce Mašková. Sú situované na rovinatom teréne na severnom okraji obytnej časti obce Mašková, pri verejnej komunikácii III/2660 a vodnom toku Mašková. Pozemok parc. č. 128/5 tvorí dvor rodinného domu súp. č. 2, zastavaný je príslušenstvom domu, parc. č. 128/1 je zastavaná rodinným domom s. č. 2, parc. č. 128/2, 128/3, 128/4 sú zastavané nebytovými stavbami, parc. č. 129/2, 127/4, 127/3 tvoria záhradu pri rodinnom dome. V prírode sú pozemky ohraničené plotom a múrmi jednotlivých stavieb. Okolie pozemkov z južnej,

západnej a východnej strany tvorí zástavba rodinných domov, zo severnej strany poľnohospodárska pôda.

Pozemky sú situované v okrajovej obytnej časti obce na rovinnom teréne s prístupom z verejnej spevnenej komunikácie III/2660. V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod NN. Spojenie s obcou je autobusovou dopravou, dosah do okresného mesta Lučenec do 15 minút po verejnej komunikácii III/2660 a I/75. Obec Mašková má 316 obyvateľov, je situovaná pri verejnej komunikácii III/2660, na odbočke z verejnej komunikácie I/75 Lučenec-Veľký Krtíš-Nové Zámky, 6 km západne od okresného mesta Lučenec, ktoré je spoločenským aj hospodárskym centrom regiónu Novohrad.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
127/3	záhrada	508,00	1/1	508,00
127/4	záhrada	78,00	1/1	78,00
128/1	zastavaná plocha a nádvorie	145,00	1/1	145,00
128/2	zastavaná plocha a nádvorie	59,00	1/1	59,00
128/3	zastavaná plocha a nádvorie	37,00	1/1	37,00
128/4	zastavaná plocha a nádvorie	50,00	1/1	50,00
128/5	zastavaná plocha a nádvorie	411,00	1/1	411,00
129/2	záhrada	580,00	1/1	580,00
Spolu výmera				1 868,00

Obec:

Mašková

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,90 * 1,15$ $* 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,8798
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8798$	2,92 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 127/3	$508,00 \text{ m}^2 * 2,92 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 483,36
parcelsa č. 127/4	$78,00 \text{ m}^2 * 2,92 \text{ €/m}^2 * 1/1$	227,76
parcelsa č. 128/1	$145,00 \text{ m}^2 * 2,92 \text{ €/m}^2 * 1/1$	423,40
parcelsa č. 128/2	$59,00 \text{ m}^2 * 2,92 \text{ €/m}^2 * 1/1$	172,28
parcelsa č. 128/3	$37,00 \text{ m}^2 * 2,92 \text{ €/m}^2 * 1/1$	108,04
parcelsa č. 128/4	$50,00 \text{ m}^2 * 2,92 \text{ €/m}^2 * 1/1$	146,00
parcelsa č. 128/5	$411,00 \text{ m}^2 * 2,92 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 200,12
parcelsa č. 129/2	$580,00 \text{ m}^2 * 2,92 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 693,60
Spolu		5 454,56

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov C KN parc. č. 127/3, 127/4, 128/1, 128/2, 128/3, 128/4, 128/5, 129/2, k.ú. Mašková, obec Mašková, okres Lučenec

2. Odpovede na otázky

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č 213/2017 Z.z.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok v ZÚO - parc. č. 127/3 (508 m ²)	1 483,36
Pozemok v ZÚO - parc. č. 127/4 (78 m ²)	227,76
Pozemok v ZÚO - parc. č. 128/1 (145 m ²)	423,40
Pozemok v ZÚO - parc. č. 128/2 (59 m ²)	172,28
Pozemok v ZÚO - parc. č. 128/3 (37 m ²)	108,04
Pozemok v ZÚO - parc. č. 128/4 (50 m ²)	146,00
Pozemok v ZÚO - parc. č. 128/5 (411 m ²)	1 200,12
Pozemok v ZÚO - parc. č. 129/2 (580 m ²)	1 693,60
Spolu pozemky (1 868,00 m²)	5 454,56
Všeobecná hodnota celkom	5 454,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťtisícpäťsto Eur	

Vo Veľkom Krtiši, dňa 09.09.2024

Ing. Marian NOVOTNÝ