

Znalec: Ing. Marian Novotný, Venevská 20, 990 01 Veľký 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 Lupoč, Lupoč 102, 985 11 Halič

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. 2023036 zo dňa 20.12.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 2/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcela C KN č. 1178/11 v obci
Lupoč, katastrálne územie Lupoč, okres Lučenec.



Počet strán (z toho príloh): 23(13)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti vedených Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom na výpise z KN z LV č. 163 pre obec a k.ú. Lupoč a zameraných geometrickým plánom č. 44522363 - 92/2023, vyhotovil FROM s.r.o., Dostojevského 2, 984 03 Lučenec, dňa 10.11.2023, overil Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, dňa 22.11.2023 pod č. G1-668/2023. Jedná sa o pozemok parc. C KN č. 1178/11 v obci Lupoč, katastrálne územie Lupoč, okres Lučenec.

2. Účel znaleckého posudku: prevod nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): Ku dňu obhliadky k 20.12.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: k 08.01.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 163, pre obec a katastrálne územie Lupoč zo dňa 14.12.2023, vydal Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor - vytvorený cez zbgis
- Kópia katastrálnej mapy, pre obec a k.ú. Lupoč zo dňa 5.1.2024, vydal Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor - vytvorená cez zbgis
- Kópia mapy určeného operátu, pre obec a k.ú. Lupoč zo dňa 14.12.2023, vydal Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor - vytvorená cez zbgis
- Geometrický plán č. 44522363 - 92/2023, vyhotovil FROM s.r.o., Dostojevského 2, 984 03 Lučenec, dňa 10.11.2023, overil Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, dňa 22.11.2023 pod č. G1-668/2023 - originál

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 obstarávacia 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 opotrebovania 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie. 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 diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SH_{POZ}} = M * (V_{H_{MJ}} * k_{PD}) [€],$$

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa výpisu z KN z LV č. 163 zo dňa 14.12.2023 je vlastníkom nehnuteľností, ktorá sa nachádza v obci Lupoč, katastrálne územie Lupoč, okres Lučenec.

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra " E "

Parcela číslo 1140 Zastavaná plocha a nádvorie výmera 5150 m²

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Obec Lupoč, 985 11, Lupoč 102, SR
IČO: 316199

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Iné údaje:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.12.2023 za účasti starostu Obce Lupoč Ing. Petra Tejiščáka a znalca.
Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti zhotovená znalcom pri obhliadke dňa 20.12.2023

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

Pozemok parc. E KN č. 1140 je vedený na LV č. 163 ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce Lupoč. Pozemok je zastavaný z časti obecnou komunikáciou a prilahlými plochami. Z tohto pozemku bol Geometrickým plánom č. 44522363 - 92/2023, vyhotovil FROM s.r.o., Dostojevského 2, 984 03 Lučenec, dňa 10.11.2023, overil Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, dňa 22.11.2023 pod č. G1-668/2023, oddelený pozemok parc. C KN č. 1178/11 o výmere 131 m² vedený ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce Lupoč. Na pozemku parc. C KN č. 1178/11 je situovaná časť dvora rodinného domu s. č. 25, pred záhradka pred rodinným domom s. č. 25 a predná časť rodinného domu s. č. 25. V prírode je pozemok z časti ohraničený múrmi rodinného domu s. č. 25 a plotom. Okolie pozemku tvorí zástavba rodinných domov.

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

Pozemok je vedený na výpise z KN z LV č. 163 pre obec a k.ú. Lupoč a je zakreslený na aktuálnej kópii mapy určeného operátu pre obec a k. ú. Lupoč.

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

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

1. Pozemok parc. C KN č. 1178/11

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza v obci Lupoč, katastrálne územie Lupoč, okres Lučenec na juhu Banskobystrického samosprávneho kraja v regióne Novohrad. Obec Lupoč má 210 obyvateľov, je situovaná pri verejnej komunikácii III/2662, 9 km západne od okresného mesta Lučenec, ktoré je spoločenským aj hospodárskym centrom regiónu Novohrad. Spojenie s obcou je autobusovou dopravou po verejnej komunikácii III/2662 s napojením na verejnú komunikáciu I/75 Lučenec - Veľký Krtíš - Nové Zámky, dosah do okresného mesta do 15 minút. V obci sa nachádza obecný úrad, obchod s potravinami, pohostinstvo a športový areál. Nehuteľnosť je situovaná v širšom centre obce v zástavbe rodinných domov. Konfigurácia terénu v danom mieste je mierne svahovitá, prístup z obecnej spevnenej komunikácie. V danom mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod NN.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok tvorí časť dvoru rodinného domu s. č. 25, pred záhradku rodinného domu s. č. 25 a zastavaný je prednou časťou rodinného domu súp. č. 25.

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

Pozemok parc. E KN č. 1140 je vedený na LV č. 163 ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce Lupoč. Pozemok je zastavaný z časti obecnou komunikáciou a príslušnými plochami. Z tohto pozemku bol Geometrickým plánom č. 44522363 - 92/2023, vyhotovil FROM s.r.o., Dostojevského 2, 984 03 Lučenec, dňa 10.11.2023, overil Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, dňa 22.11.2023 pod č. G1-668/2023, oddelený pozemok parc. C KN č. 1178/11 o výmere 131 m² vedený ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce Lupoč. Na pozemku parc. C KN č. 1178/11 je situovaná časť dvora rodinného domu s. č. 25, pred záhradka pred rodinným domom s. č. 25 a predná časť rodinného domu s. č. 25. V prírode

je pozemok z časti ohraničený múrmi rodinného domu s. č. 25 a plotom. Okolie pozemku tvorí zástavba rodinných domov.

Pozemok je situovaný v širšom centre obce na mierne svahovitom teréne s prístupom z obecnej spevnenej komunikácie. V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod NN. Spojenie s obcou je autobusovou dopravou, do okresného mesta Lučenec do 15 minút po verejnej komunikácii III/2662 s napojením na I/75. Obec Lupoč má 210 obyvateľov, je situovaná pri verejnej komunikácii III/2662, 9 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] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 1178/11 | zastavaná plocha a nádvorie | 131,00 | 1/1 | 131,00 |

Obec:

Lupoč

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| k_S koeficient všeobecnej situácie | 3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov | 1,00 |
| 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 | 1,05 |
| 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) | 1,30 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) | 1,00 |
| k_B koeficient zvyšujúcich 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 | $k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00$ | 1,2285 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2285$ | 4,08 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 1178/11 | $131,00 \text{ m}^2 * 4,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 534,48 |
| Spolu | | 534,48 |

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku C KN parc. č.1178/11, k.ú. Lupoč, obec Lupoč, 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. 1178/11 (131 m ²) | 534,48 |
| Všeobecná hodnota celkom | 534,48 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 530,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Päťstotridsať Eur | |

Vo Veľkom Krtíši, dňa 08.01.2024

