

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Radlinského 36/A, 811 07 Bratislava,  
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 06.08.2018, sp.zn. PDS-090/6-2018 SJ

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **č. 53/2018**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo 269/3, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Hamuliakovo, obec Hamuliakovo, okres Senec, vedeného na LV č. 1437.

Počet strán (z toho príloh): 25 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 09.09.2018

# I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo 269/3, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Hamuliakovo, obec Hamuliakovo, okres Senec, vedeného na LV č. 1437.

2. Účel znaleckého posudku:  
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):  
04.09.2018.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:  
04.09.2018.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 06.08.2018 - príloha č. 1,
- Výzva k umožneniu vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadky predmetu dražby - príloha č. 2,

b) podklady získané znalcom:

- Poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 04.09.2018,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 1437 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 04.09.2018 (aktualizácia dňa 31.08.2018), okres Senec, obec Hamuliakovo, katastrálne územie Hamuliakovo - príloha č. 3,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 269/3 - vytvorená dňa 05.09.2018 cez katastrálny portál, okres Senec, obec Hamuliakovo, katastrálne územie Hamuliakovo - príloha č. 4,
- Územnoplánovacia informácia, vydala Obec Hamuliakovo dňa 05.09.2018 pod č.j. 862/2018 - e-mailom doručená xerokópia originálu dňa 06.09.2018 - príloha č. 5,
- Ponuky predaja pozemkov z www.reality.sk - príloha č. 6,
- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 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 obstavaného 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. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- 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 neprimeranou pohnutkou.

- Výhodisková hodnota stavieb (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.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad výhodiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:  
Žiadne.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností som sa rozhodol pre metódu polohovej diferenciácie a porovnávaciu metódou.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 1437 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 04.09.2018, okres Senec, obec Hamuliakovo, katastrálne územie Hamuliakovo - ktorý tvorí prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou ohodnocovanej nehnuteľnosti som vykonal osobne dňa 04.09.2018. Obhliadky sa nezúčastnil zástupca vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností. Informácie získal znalec od vlastníčky susednej nehnuteľnosti a od starostu obce. Obec vydala územnoplánovacia informáciu, z ktorej je zrejmá minimálna výmera pre výstavbu rodinných domov.

d) technická dokumentácia:

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov sa technická dokumentácia nevyžaduje.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky evidované na LV č. 6100:

- zastavané plochy a nádvorja, parcelné číslo 269/3,

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

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v juhozápadnej úplne okrajovej časti obce Hamuliakovo, v okolí sú prevažne stavby rodinných domov, v blízkosti je koryto priesakového kanála, hrádza a hladné koryto vodného diela Gabčíkovo. Obec Hamuliakovo je vzdialené cca 30 km juhozápadne od okresného mesta Senec a cca 22 km južne od hlavného mesta SR Bratislavy. V danej lokalite je možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, rozvod elektriny a plynu. Pozemok je rovinatý. Metóda stanovenia všeobecnej hodnoty polohovou diferenciaciou bola použitá ako jedna z dvoch metód z dôvodu konfrontácie výsledných hodnôt. Východisková hodnota bola stanovená jednoznačne pre predmetnú obec Hamuliakovo. Každý koeficient bol stanovený podľa skutočnej aplikovateľnosti. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty bola zvolená z dôvodu získania vhodného výberu porovnateľných pozemkov z internetovej ponuky realitných kancelárií. Pozemky sa nachádzajú v obci Hamuliakovo a sú porovnateľné s ohodnocovaným pozemkom.

### b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok nie je v súčasnosti využívaný, nie je na ňom vykonávaná žiadna starostlivosť spočívajúca v odstraňovaní rozširujúcej sa buriny a rastu náletových drevín. V zmysle územnoplánovacej informácie nie je možná na predmetnom pozemku výstavba rodinného domu s príslušenstvom vzhľadom na jeho nedostatočnú výmeru. Pozemok vzhľadom iba na možný peší prístup z hrádze po strmom svahu je možné využívať iba na obmedzené rekreačné účely, prípadne ako záhrada k vedľajšiemu rodinnému domu.

### c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1437 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:  
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa P-385/2018 zo dňa 30. 07. 2018.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1437 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:  
Záložné právo v prospech Ervína Cséfalvayho /3.6.1966/ na nehnuteľnosť podľa zmluvy V-3203/07 zo dňa 17.1.2008.

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIACIOU

#### POPIS

Pozemok parcelné číslo 269/3 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvorcia. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Hamuliakovo. Obec Hamuliakovo má podľa údajov z internetovej stránky cca 1455 obyvateľov. Pozemok sa nachádza na Dunajskej ulici orientačné číslo 39 v juhozápadnej, úplne okrajovej časti obce za rodinným domom iného vlastníka súpisné číslo 60, bol pôvodne zrastený s dvorom predmetného rodinného domu, dodatočne bol oddelený. V mieste, kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok je čiastočne obmedzená možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Ohodnocovaný pozemok je rovinatý. Koeficient redukujúcich faktorov bol použitý z dôvodu obmedzeného prístupu iba po hrádzke svahovitým prístupom a značne obmedzujúcou výstavbou rodinného domu z dôvodu malej výmery.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych

podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na Hlavné mesto SR Bratislavu. Stanovil som hodnotu 75 % z východiskovej hodnoty 66,39 €.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}HPOZ = M \times V\check{S}HMJ \quad [Sk],$$

kde:

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

V $\check{S}$ HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}HMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
269/3	zastavané plochy a nádvorcia	349	349,00	1/1	349,00

Obec:

Hamuliakovo

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 75,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 49,79 \text{ €/m}^2$

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	0,90
$k_V$ 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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>obmedzený prístup a obmedzená výstavba RD</i>	0,50

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,15 * 1,40 * 1,00 * 0,50$	0,6521
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 49,79 \text{ €/m}^2 * 0,6521$	32,47 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 349,00 \text{ m}^2 * 32,47 \text{ €/m}^2$	<b>11 332,03 €</b>

## 2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

### 2.1.2.1 POZEMOK POROVNÁVACOU METÓDOU

#### POPIS

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty bola zvolená z dôvodu získania vhodného výberu porovnateľných pozemkov z internetovej ponuky realitných kancelárií.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
269/3	zastavané plochy a nádvorcia	349	349,00	1/1	349,00

Počet MJ pozemku: 349,00 m<sup>2</sup>

#### Zoznam porovnávaných pozemkov

##### pozemok 1

Rekreačný pozemok pri starej hrádzi Dunaja zarastený stromami. Elektrina v dosahu. Treba si spraviť vlastnú prípojku. Voda sa rieši studňou a odpad žumpou. Bez plynu. Šírka pozemku 16 m. Dĺžka pozemku 23 m. Na LV je vecné bremeno právo prejazdu čo v praxi znamená, že z prednej strany pozemku treba nechať priestor o šírke 3 m na prístupovú cestu. Tichá lokalita. Veľa zelene. Územný plán povoľuje stavbu rekreačného domu do 112 m<sup>2</sup> /30 % z výmery pozemku/. V lokalite sa stavajú celoročne obývané rekreačné domy.

**Druh dokladu:** Ponuka z internetu  
**Identifikácia dokladu:** RE0001045-18-000041  
**Dátum k dokladu:** 6. 9. 2018  
**Počet MJ pozemkov:** 375,00 m<sup>2</sup>  
**Cena pozemku podľa dokladu:** 18 750,00 €  
**Cena pozemku na MJ:** 50,00 €/m<sup>2</sup>

## pozemok 2

Rekreačný pozemok v lokalite Ostrovná v Hamuliakove medzi starou a novou hrádzou Dunaja. Prekrásne prostredie na šport a rekreáciu v spojení s bývaním. V lokalite sa stavajú celoročne obývané rekreačné domy. Výhodná cena v prepočte na m<sup>2</sup>. Voda sa rieši formou studne. Odpad formou žumpy. Bez plynu. Električka je v dosahu. Treba si zriadiť vlastnú elektrickú prípojku. Šírka 11,7 m a dĺžka 96 m.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	RE0001045-17-000007
<b>Dátum k dokladu:</b>	6. 9. 2018
<b>Počet MJ pozemkov:</b>	1 222,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku podľa dokladu:</b>	56 900,00 €
<b>Cena pozemku na MJ:</b>	46,56 €/m <sup>2</sup>

## pozemok 3

Pozemok medzi starou a novou hrádzou Dunaja Hamuliakovo lokalita Horná Vrbina. Šírka 14,3 m. Možnosť postaviť rekreačný dom so zastavanou plochou do 120 m<sup>2</sup>. Elektrina v dosahu. Voda sa rieši formou studne. Odpad sa rieši žumpou. Bez plynu. V lokalite sa nachádza aj káblový internet, TV a telefón – PROGRES. Výhoda tejto lokality je, že ide o pekné prírodné prostredie s možnosťou celoročného bývania, rekreácie a športu. Plánuje sa lodné spojenie tejto lokality s BA-Staré Mesto prostredníctvom lodného BUSu. Taktiež sa už začala výstavba rýchlostnej komunikácie do Dunajskej Stredy čo odľahčí cestnú dopravu.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	RE0001045-16-000100
<b>Dátum k dokladu:</b>	28. 8. 2018
<b>Počet MJ pozemkov:</b>	1 151,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku podľa dokladu:</b>	61 003,00 €
<b>Cena pozemku na MJ:</b>	53,00 €/m <sup>2</sup>

## Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaného pozemku bola použitá v rámci porovnateľných ekonomických faktorov aktuálnosť porovnateľnej ceny, v rámci porovnateľných polohových faktorov vplyv polohy pozemku v zóne a v rámci porovnateľných fyzických faktorov technická infraštruktúra. Zreteľ bol braný na porovnateľnosť so skutočnosťou ohodnocovaných pozemkov, niektoré faktory boli, horšie, niektoré v zhode a niektoré lepšie.

Názov	pozemok 1	pozemok 2	pozemok 3
Cena porovnateľného majetku [€]	18 750,00 (ponuková cena)	56 900,00 (ponuková cena)	61 003,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	50,00	46,56	53,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory	1,1000	1,1000	1,1000
- aktuálnosť porovnateľnej ceny	lepšie	lepšie	lepšie
Polohové faktory	0,9000	0,8500	0,8500
- vplyv polohy pozemku v zóne	horšie	horšie	horšie
Fyzické faktory	0,7000	0,7000	0,7500
- technická infraštruktúra	horšie	horšie	horšie
<b>Spolu:</b>	<b>0,6930</b>	<b>0,6545</b>	<b>0,7013</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	34,65	30,47	37,17
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>			<b>34,10 €/m<sup>2</sup></b>

**Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:**

pozemok 1:  $50,00 \cdot (1,1000 \cdot 0,9000 \cdot 0,7000) = 34,65 \text{ €/m}^2$

pozemok 2:  $46,56 \cdot (1,1000 \cdot 0,8500 \cdot 0,7000) = 30,48 \text{ €/m}^2$

pozemok 3:  $53,00 \cdot (1,1000 \cdot 0,8500 \cdot 0,7500) = 37,17 \text{ €/m}^2$

**Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:**

$(34,65 + 30,48 + 37,17) / 3 = 34,10 \text{ €/m}^2$

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		34,10 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\check{S}H_{POZ} = 349 \text{ m}^2 \cdot 34,10 \text{ €/m}^2$	<b>11 900,90 €</b>

**2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	<b>11 332,03</b>
Porovnávací metóda	11 900,90

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

**VŠH pozemkov = 11 332,03 €**

**VŠH na MJ = 32,47 €/m<sup>2</sup>**



### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
pozemok - parc. č. 269/3 (349 m <sup>2</sup> )	11 332,03
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>11 332,03</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>11 300,00</b>

**Slovom: Jedenásťtisícristo Eur**

V Bratislave, dňa 9.9.2018

Ing. Miroslav Tokár

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 06.08.2018 - 1 strana,
  - Výzva k umožneniu vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadky predmetu dražby - 2 strany,
  - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 1437 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 04.09.2018 (aktualizácia dňa 31.08.2018), okres Senec, obec Hamuliakovo, katastrálne územie Hamuliakovo - 1 strana,
  - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 269/3 - vytvorená dňa 05.09.2018 cez katastrálny portál, okres Senec, obec Hamuliakovo, katastrálne územie Hamuliakovo - 1 strana,
  - Územnoplánovacia informácia, vydala Obec Hamuliakovo dňa 05.09.2018 pod č.j. 862/2018 - 2 strany,
  - Ponuky predaja pozemkov z [www.reality.sk](http://www.reality.sk) - 6 strán,
  - Fotodokumentácia - 1 strana,
- Spolu: 14 strán

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 53/2018.

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