

**Znalec:** Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715  
Znalec v odbore stavebníctvo  
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby

**Zadávateľ:** JUDr. Marek Piršel- správca konkurznej podstaty,  
Kancelária Kopčianska 10, 851 01 Bratislava  
Správca konkurznej podstaty úpadcu Zuzany Radičovej bytom: 900 52 Kuchyňa č. 273

**Číslo objednávky:** Písomná objednávka zo dňa 26.09.2018

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 62/2018**

**Vo veci:** Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:  
  
pozemok parcelné číslo 67/1 v spoluvlastníckom podiele  $\frac{1}{2}$  k celku, zapísaný na liste vlastníctva číslo 675, obec Boldog, katastrálne územie Boldog,  
  
pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho prílohy)** : 14 (z toho 6 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 3x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemok parcelné číslo 1025/12, podľa geometrického plánu číslo 6/2017, obec Bratislava, katastrálne územie Záhorská Bystrica.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

7.10.2018

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

10.11.2018

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka vypracovania znaleckého posudku zo dňa 26.09.2018 (originál);
- Oznámenie vydané starostom obce Boldog dňa 18.08.2018 (vo formáte PDF);
- Fotografie (2 ks) vyhotovené dňa 11.08.2018 (vo formáte JPG).

### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 675, zo 10.11.2018, kat. územie Boldog, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 10.11.2018, kat. územie Boldog (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 7.10.2018.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- 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 v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR 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;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparína 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 dosiahnu na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poptivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda;
- výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
- metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je bez výnosu, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 675**  
 ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

#### **PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
67/1	1200	záhrada	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 – Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník
1	Radičová Zuzana r. Radičová, Kuchyňa 273, Kuchyňa, PSČ 900 52, SR 1/2 Dátum narodenia: 20.10.1975
Poznámka	P2-Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom neh.EX 2371/2005-11 zo dňa 2.6.2006 súdneho exekútora Bc.Borisa Sobolovského ,Exekútorský úrad Bratislava II Na p.č.67/1 pre pov.Radičovú Zuzanu (20.10.1975)-P2-88/06
Poznámka	P1-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom neh.EX 2371/2005 zo dňa 11.12.2006 súdneho exekútora Mgr.Borisa Sobolovského,Exekútorský úrad Bratislava II na p.č.67/1 v 1/2 pre pov.Radičovú Zuzanu (20.10.1975)- P1-48/06
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie č. EX. 1100/2007 súdneho exekútora JUDr. Dušana Noskoviča, exekútorský úrad Pezinok na podiel 1/2 Zuzany Radičovej (20.10.1975) v prospech oprávneného P.M.P. TLAČIAREŇ, spol. s r.o., BA
Poznámka	Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie na pozemok parc. č. 67/1 v podiele 1/2 v prospech Všeobecna zdravotná poisťovňa, a. s., Bratislava, podľa Ex 1458/2010 zo dňa 20. 12. 2010 (súdny exekútor JUDr. Václav Kuna), podľa P2-4/2011 zo dňa 11. 1. 2011
Titul nadobudnutia	Kúpa V-745/2004 zo dňa 26.3.2004

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por. č.:

- 1 Príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na p.č. 67/1 na podiel 1/2 vo vlastníctve Z. Radičovej [\* 20.6.1975]/podľa exek.príkazu Ex 2371/2005-23 súd.exek.Mgr. Borisa Sobolovského, ex.úrad Bratislava
- 1 Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva č. EX. 1100/2007 súdneho exekútora JUDr. Dušana Noskoviča, exekútorský úrad Pezinok na podiel 1/2 Zuzany Radičovej (20.10.1975) v prospech oprávneného P.M.P. TLAČIARENĚ, spol. s r.o., BA
- 1 Exekučné záložné právo v prospech Jozef Arleth (4.10.1946) na pozemok parc. č. 67/1 podľa EX 210/2008-6DU zo dňa 3.7.2008 (súdny exekútor JUDr. Václav Kuna) podľa Z-2500/08 zo dňa 29.7.2008
- 1 Daňové záložné právo v prospech Daňového úradu Malacky na pozemok parc.č.67/1, v spoluvlastníckom podiele 1/2, podľa rozhodnutia č. 606/340/50557/08/BKo zo dňa 30.12.2008, Z-120/09
- 1 Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., Bratislava na pozemok parc. č. 67/1 v podiele 1/2, podľa Ex 1458/2010 zo dňa 20. 12. 2010 (súdny exekútor JUDr. Václav Kuna), podľa Z-65/2011 zo dňa 11. 1. 2011
- 1 Exekučné záložné právo v prospech Ing. Ľudovít Csonga-COMONT, Dunajská Streda IČO: 32307438 na pozemok parc. č. 67/1 v podiele 1/2, podľa EX 826/07 zo dňa 7. 6. 2011 (súdny exekútor Ing. Mgr. Ivan Ružička), podľa Z-2664/2011 zo dňa 13. 6. 2011
- 1 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa Bratislava IČO: 30807484 na pozemok parc. č. 67/1 v podiele 1/2, podľa EX 175/2012 zo dňa 16. 5. 2012 (súdny exekútor JUDr. Vladimír Sucháček), podľa Z- 2324/2012 zo dňa 22. 5. 2012
- 1 Exekučné záložné právo na pozemok parc. č. 67/1 v 1/2 v prospech Sociálna poisťovňa Bratislava IČO: 30807484, podľa Ex 1314/2010 zo dňa 3. 10. 2012 (súdny exekútor JUDr. Jozef Horváth), podľa Z-4531/2012 zo dňa 5. 10. 2012
- 1 Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., Bratislava IČO: 35937874, pobočka Banská Bystrica na pozemok parc. č. 67/1 v 1/2, podľa Ex 1623/14 zo dňa 2. 9. 2015 (súdny exekútor JUDr. Lucia Ulianková), podľa P-579/2015 zo dňa 08. 09.2015

Iné údaje: GP 327/2002

Poznámka: Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Osobná obhliadka pozemku bola vykonaná dňa 7.10.2018 bez účasti zadávateľa. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu, ktorá je spracovaná v prílohe znaleckého posudku a doplnená aj o fotografie, ktoré predložil zástupca zadávateľa.

**d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Predmetom ohodnotenia je pozemok a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová a stavebná dokumentácia. Zadávatel' predložil oznámenie vydané obcou Boldog, ktoré sa nachádza v prílohe.

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

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Vlastníctvo k pozemku parc. č. 67/1 je usporiadané- v spoluvlastníckom podiele dvoch fyzických osôb.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- pozemok parcelné číslo 67/1 v spoluvlastníckom podiele 1/2 k celku, zapísaný na liste vlastníctva číslo 675, obec Boldog, katastrálne územie Boldog,

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

-

**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Boldog, na jej východnom okraji. Jedná sa o rovinné územie, so zástavbou stavieb na individuálne bývanie a záhradami. V obci sa nachádza len materská škola, kostol, obecny úrad. 3 km juhozápadne (do 10 min. autom) sa nachádza centrum okresného mesta Senec so základnou občianskou vybavenosťou a službami. Centrum hlavného mesta SR Bratislavy je vzdialené asi 33 km juhozápadne.

Boldog je dedinka blízko okresného mesta Senec. Má 475 obyvateľov. Zväčša v nej prevláda poľnohospodárska činnosť, v minulosti bola známa hlavne hojným pestovaním hlávkovej kapusty. Vzhľadom na blízkosť okresného mesta Senec, ktorý poskytuje možnosť letných dovoleníek (Slnečné Jazerá), sa obec začína pomaly rozvíjať. Do Bratislavy, ktorá je vzdialená

približne 25 km, je možné sa dostať autobusom alebo osobným automobilom. Obec leží blízko autostrády v smere z Bratislavy do Žiliny (Zdroj: www.boldog.sk).

Obec sa nachádza v severnom výbežku Podunajskej roviny v nadmorskej výške 124 metrov. Povrch je rovinatý, prevýšenia v obci a v katastrálnom území obce dosahujú max. 2 metre. Západne a severne od obce sa nachádza najjužnejšia časť Trnavskej pahorkatiny, východne sa nachádza časť Podunajskej roviny zvaná pre množstvo vodných tokov Ul'anská mokraď. Južne od obce pokračuje pomerne jednotvárna Podunajská rovina. Priamo v obci netečie žiadny vodný tok, ale v katastrálnom území pramení Nový potok a hranicu katastra na SV s obcou Čataj tvorí Stoličný potok. Tesne pri obci, smerom na Senec, sa nachádza malé jazero vybagrované v 70. rokoch pri stavbe neďalekej diaľnice. Severozápadne od obce sa tiahnu Malé Karpaty, ktoré sú zväčša dobre viditeľné aj z obce (vidno napr. Kamzík, Veľký Javorník, Somár, Veľkú Homôľu, hrad Červený Kameň...) Za veľmi dobrej viditeľnosti je možno vidieť Zobor a Veľký Tribeč v pohorí Tribeč pri Nitre ako aj Považský Inovec. Okolie obce tvoria zväčša polia, lesy sa nezachovali, ale severnejšie sa tiahne rozsiahly Martinský les. Okolo ciest, potokov sa nachádzajú skupinky stromov (Zdroj: www.wikipedia.org).



Mapa širšieho územia s označením polohy pozemkov (Zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/>)

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

V čase obhliadky nebol predmetný pozemok využívaný. Potenciálne je ho možné využívať ako záhradu alebo na čiastočnú zástavbu stavbu na individuálne bývanie alebo rekreácie- v zmysle predloženého vyjadrenia obce na danú parcelu neviaznu žiadne obmedzenia a obec nemá spracovaný územný plán.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Ťarchy- exekučné záložné právo, začatie exekúcie, ktoré sú zapísané na predmetnom liste vlastníctva. Pozemok parc. č. 675 ako celok je v podielom spoluvlastníctve dvoch vlastníkov. Pripravovaná dobrovoľná dražba.

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pozemok ako celok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako záhrada, v zastavanom území obce, rovinný, prístupný priamo z miestnej asphaltovanej komunikácie- zo severozápadnej strany.

Pozemok ako celok je približne obdĺžnikového tvaru s rozmermi asi 65,9x18,20 m, od prístupovej cesty neoplotený, z ostatných strán ohraničený oplotením na susedných parcelách. Je nezastavaný, neudržiavaný- v čase obhliadky zarastený vysokou trávou, lokálne náletovými drevinami.

V priamom okolí sa nachádzajú lokálne inžinierske siete- vzdušné vedenie el. energie, predpokladám vodovod, plyn.

Výhľadovo podmienky stabilné. Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 1,30 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku- v dosahu hl. mesta SR- so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov.

Predmetom posúdenia je spoluvlastnícky podiel vo veľkosti podielu  $\frac{1}{2}$  z celku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
67/1	záhrada	1200	1200,00	1/2	600,00

Obec:

Boldog

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 75,00% z 66,39 Eur/m<sup>2</sup> = 49,79 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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 <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k <sub>D</sub> 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 <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k <sub>i</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k <sub>z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k <sub>PD</sub> = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00	1,3689
Jednotková hodnota pozemku	VŠ <sub>H<sub>MJ</sub></sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 49,79 Eur/m <sup>2</sup> * 1,3689	68,16 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	VŠ <sub>H<sub>POZ</sub></sub> = M * VŠ <sub>H<sub>MJ</sub></sub> = 1 200,00 m <sup>2</sup> * 68,16 Eur/m <sup>2</sup>	<b>81 792,00 Eur</b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * VŠ <sub>H<sub>POZ</sub></sub> = 1/2 * 81 792,00 Eur	40 896,00 Eur

**III. ZÁVER****1. OTÁZKY A ODPOVEDE****ÚLOHA:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 67/1 v spoluvlastníckom podiele ½ k celku, zapísaný na liste vlastníctva číslo 675, obec Boldog, katastrálne územie Boldog,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**ODPOVEĎ:**

Ku dňu 10.11.2018 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

**40 900,00 Eur**

**2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky		
Pozemok parc. č. 67/1, k. ú. Boldog - parc. č. 67/1 (600 m <sup>2</sup> )	1/2	40 896,00
Všeobecná hodnota celkom		40 896,00
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>40 900,00</b>

Slovom: Štyridsaťtisícdeväťsto Eur

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená podľa vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 10.11.2018, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných pozemkov z realitných portálov ([www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk)), ktorý sa nachádza v prílohe. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných stavebných pozemkov (po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici) v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 75 EUR/m<sup>2</sup> až 86 EUR/m<sup>2</sup>.

Reálna kúpno-predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno-predajných zmlúv v priemere o 5 až 20% nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností. Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností vrátane uvedených rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie (68,16 EUR/m<sup>2</sup>) za objektívnu.

**3. MIMORIADNE RIZIKÁ**

Ťarchy, zapísané na liste vlastníctva.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri odovzdané Objednávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 10.11.2018

Ing. Juraj Talian, PhD.

**IV. PRÍLOHY**

- Objednávka zo dňa 26.09.2018 (1xA4)
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 675 (1xA4)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
- Oznámenie zo dňa 15.08.2018 (1xA4)
- Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností (1xA4)
- Fotodokumentácia (1xA4)

Strana č. 8  
Strana č. 9  
Strana č. 10  
Strana č. 11  
Strana č. 12  
Strana č. 13  
**STRANA č. 9 - 13**

**SPOLU PRÍLOHY: 6xA4**