

**Znalec:** Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715  
Znalec v odbore stavebníctvo  
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby  
Evidenčné číslo: 914986

**Objednávateľ:** Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

**Odberateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava  
Oddelenie majetkových vzťahov  
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

**Číslo objednávky:** Rámcová dohoda č. 248800201700 zo dňa 31.01.2017  
Objednávka č. OTS1803949 zo dňa 05.12.2018

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 6/2019**

**Vo veci:** Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 1180, 1181, 1182, 1183, 1202, 1203, 1204, 1205, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231/1, 1232/2, 1232/3, 1233/1, 1234, 1235, 1236, 1237, zapísané na liste vlastníctva číslo 4971, obec Bratislava, katastrálne územie Karlova Ves,

pre účel majetkoprávneho usporiadania.

**Počet strán (z toho príloh)** : 17 (z toho 7 strán príloh)

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

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 1180, 1181, 1182, 1183, 1202, 1203, 1204, 1205, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231/1, 1232/2, 1232/3, 1233/1, 1234, 1235, 1236, 1237, zapísané na liste vlastníctva číslo 4971, obec Bratislava, katastrálne územie Karlova Ves,

## 2. Účel znaleckého posudku:

Majetkoprávne usporiadanie.

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

01.02.2019

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

11.02.2019

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS1803949, zo dňa 05.12.2018 (originál);
- Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUI 51533/2018-402308 zo dňa 3.10.2018 (vo formáte PDF).

### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4971, zo dňa 31.01.2019, kat. územie Karlova Ves, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 31.01.2019, kat. územie Karlova Ves (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 01.02.2019.

## 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 poctivom 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. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú podľa zadávateľa bez výnosu, resp. preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

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

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom 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 vplyvajúcich 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. 4971**  
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

#### **PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape (vybraté len ohodnocované parcely)**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
1180	22	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1180 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2756.						
1181	22	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1181 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2782.						
1182	21	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1182 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2385.						
1183	21	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1183 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4408.						
1202	20	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1202 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2385.						
1203	20	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1203 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2385.						
1204	20	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1204 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2385.						
1205	21	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1205 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2385.						

1224	20 zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1224 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2385.				
1225	21 zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1225 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4140.				
1226	20 zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1226 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4192.				
1227	20 zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1227 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2385.				
1228	20 zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1228 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4152.				
1229	20 zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1229 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4240.				
1230	20 zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1230 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4153.				
1231/ 1	13 zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1231/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4186.				
1232/ 2	2 zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1232/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4136.				
1232/ 3	8 zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1232/ 3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4136.				
1233/ 1	17 zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1233/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4050.				
1234	20 zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1234 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4086.				
1235	21 zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1235 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2385.				
1236	20 zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1236 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4139.				
1237	20 zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1237 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4518.				

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR  
Spoluvlastnícky podiel 1/1

#### ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.:

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia (pozri list vlastníctva v prílohe).

Iné údaje:

Zápis geometrického plánu č. 30123/2017 na oddelenie pozemkov p.č. 1231/1,2, 1232/1,2,3, 1233/1,2 a na určenie vlastníckych práv p.č. 1180-1183, 1202-1205, 1224-1230, 1231/1, 1232/2,3, 1233/1, 1234-1237, úradne overený pod č. 675/2017 dňa 21.04.2017, R-2991/2017

Ďalšie sa netýkajú predmetu ohodnotenia (pozri list vlastníctva v prílohe).

Poznámka: Bez zápisu.

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

Osobná obhliadka pozemku bola vykonaná dňa 01.02.2019 bez účasti zadávateľa. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu, ktorá je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

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

Predmetom ohodnotenia sú pozemky a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová a stavebná dokumentácia. Predložená bola územnoplánovacia informácia, z ktorej sú zrejme možnosti využitia pozemku.

**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 jednotlivým parcelám je usporiadané- vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

Kompletný list vlastníctva číslo 4971 sa nachádza v elektronickej forme na CD, ktoré bude odovzdané zadávateľovi.

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

- parcelné číslo 1180, 1181, 1182, 1183, 1202, 1203, 1204, 1205, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231/1, 1232/2, 1232/3, 1233/1, 1234, 1235, 1236, 1237, zapísané na liste vlastníctva číslo 4971, obec Bratislava, katastrálne územie Karlova Ves,

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

-

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

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Bratislava, v mestskej časti Karlova Ves. Jedná sa o mierne svahovité územie, so zástavbou bytových domov a stavieb občianskej vybavenosti, asi 150 m od Karloveskej ulice, ktorá je hlavnou spojnicou s MČ Dúbravka ako aj s centrom mesta a to individuálnou dopravou alebo MHD- električka, autobus. Prístupné sú po miestnych asfaltových komunikáciách- priamo z Adámiho ulice. v blízkosti je v pešej dostupnosti veľmi dobrá občianska vybavenosť mestskej časti ako napr. školy a škôlky, poliklinika, kostol, základné obchody a služby, pošta, poliklinika, futbalový klub, zástavky MHD.

Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce avšak osobná individuálna doprava (autom) je v časoch špičiek zhustená. inžinierske siete- vodovod, kanalizácia, plynovod, el. energia, telekomunikácie.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie zo dňa 03.10.2018, predmetné pozemky sú súčasťou územia s funkčným využitím **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101, stabilizované územie**. Podmienky funkčného využitia plôch- územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia- v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelené, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Kompletnú územnoplánovaciu informáciu pozri v prílohe znaleckého posudku.

V čase obhliadky boli pozemky zastavané, preto iné využitie je možné vylúčiť.

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

Neboli zistené.

**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvorie v zastavanom území obce Bratislava, m. č. Karlova Ves.

Parcely sú celoplošne zastavané garážami pre osobné automobily. Zároveň plocha striech týchto garáží tvorí spevnenú asfaltovú prístupovú plochu pre peších k priláhlým bytovým domom.

Predpokladám, že v prístupových komunikáciách sú všetky inžinierke siete- vodovod, kanalizácia, plyn, el. energia, telekomunikácie.

Vzhľadom na zastavanosť, veľkosť, okolitú zástavbu stanovujem koeficient redukujúcich faktorov 0,50. Koeficient povyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 1,80- zrealnenie východiskovej hodnoty mernej jednotky pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1180	zastavané plochy a nádvorie	22	22,00	1/1	22,00
1181	zastavané plochy a nádvorie	22	22,00	1/1	22,00
1182	zastavané plochy a nádvorie	21	21,00	1/1	21,00
1183	zastavané plochy a nádvorie	21	21,00	1/1	21,00
1202	zastavané plochy a nádvorie	20	20,00	1/1	20,00
1203	zastavané plochy a nádvorie	20	20,00	1/1	20,00

1204	zastavané plochy a nádvoría	20	20,00	1/1	20,00
1205	zastavané plochy a nádvoría	21	21,00	1/1	21,00
1224	zastavané plochy a nádvoría	20	20,00	1/1	20,00
1225	zastavané plochy a nádvoría	21	21,00	1/1	21,00
1226	zastavané plochy a nádvoría	20	20,00	1/1	20,00
1227	zastavané plochy a nádvoría	20	20,00	1/1	20,00
1228	zastavané plochy a nádvoría	20	20,00	1/1	20,00
1229	zastavané plochy a nádvoría	20	20,00	1/1	20,00
1230	zastavané plochy a nádvoría	20	20,00	1/1	20,00
1231/1	zastavané plochy a nádvoría	13	13,00	1/1	13,00
1232/2	zastavané plochy a nádvoría	2	2,00	1/1	2,00
1232/3	zastavané plochy a nádvoría	8	8,00	1/1	8,00
1233/1	zastavané plochy a nádvoría	17	17,00	1/1	17,00
1234	zastavané plochy a nádvoría	20	20,00	1/1	20,00
1235	zastavané plochy a nádvoría	21	21,00	1/1	21,00
1236	zastavané plochy a nádvoría	20	20,00	1/1	20,00
1237	zastavané plochy a nádvoría	20	20,00	1/1	20,00
Spolu výmera					429,00

Obec:  
Východisková hodnota:

Bratislava  
V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> = 66,39 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,45
k <sub>v</sub> 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 <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k <sub>R</sub> koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,50

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,45 * 1,00 * 1,05 * 1,35 * 1,50 * 1,80 * 0,50$	2,7748
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,7748$	184,22 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 429,00 \text{ m}^2 * 184,22 \text{ Eur/m}^2$	<b>79 030,38 Eur</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 1180	22,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	4 052,84
parcela č. 1181	22,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	4 052,84
parcela č. 1182	21,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	3 868,62
parcela č. 1183	21,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	3 868,62
parcela č. 1202	20,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	3 684,40
parcela č. 1203	20,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	3 684,40
parcela č. 1204	20,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	3 684,40
parcela č. 1205	21,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	3 868,62
parcela č. 1224	20,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	3 684,40
parcela č. 1225	21,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	3 868,62
parcela č. 1226	20,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	3 684,40
parcela č. 1227	20,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	3 684,40
parcela č. 1228	20,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	3 684,40
parcela č. 1229	20,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	3 684,40
parcela č. 1230	20,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	3 684,40
parcela č. 1231/1	13,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	2 394,86
parcela č. 1232/2	2,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	368,44
parcela č. 1232/3	8,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	1 473,76
parcela č. 1233/1	17,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	3 131,74
parcela č. 1234	20,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	3 684,40
parcela č. 1235	21,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	3 868,62
parcela č. 1236	20,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	3 684,40
parcela č. 1237	20,00 m <sup>2</sup> * 184,22 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	3 684,40
Spolu		79 030,38

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

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 1180, 1181, 1182, 1183, 1202, 1203, 1204, 1205, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231/1, 1232/2, 1232/3, 1233/1, 1234, 1235, 1236, 1237, zapísané na liste vlastníctva číslo 4971, obec Bratislava, katastrálne územie Karlova Ves,

pre účel majetkoprávneho usporiadania.

**ODPOVEĎ:**

Ku dňu 11.02.2019 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

**79 000,00 Eur**

**2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1180 (22 m <sup>2</sup> )	4 052,84
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1181 (22 m <sup>2</sup> )	4 052,84
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1182 (21 m <sup>2</sup> )	3 868,62
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1183 (21 m <sup>2</sup> )	3 868,62
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1202 (20 m <sup>2</sup> )	3 684,40
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1203 (20 m <sup>2</sup> )	3 684,40
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1204 (20 m <sup>2</sup> )	3 684,40
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1205 (21 m <sup>2</sup> )	3 868,62
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1224 (20 m <sup>2</sup> )	3 684,40
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1225 (21 m <sup>2</sup> )	3 868,62
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1226 (20 m <sup>2</sup> )	3 684,40
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1227 (20 m <sup>2</sup> )	3 684,40
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1228 (20 m <sup>2</sup> )	3 684,40
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1229 (20 m <sup>2</sup> )	3 684,40
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1230 (20 m <sup>2</sup> )	3 684,40
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1231/1 (13 m <sup>2</sup> )	2 394,86
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1232/2 (2 m <sup>2</sup> )	368,44
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1232/3 (8 m <sup>2</sup> )	1 473,76
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1233/1 (17 m <sup>2</sup> )	3 131,74
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1234 (20 m <sup>2</sup> )	3 684,40
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1235 (21 m <sup>2</sup> )	3 868,62
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1236 (20 m <sup>2</sup> )	3 684,40
Pozemky k. ú. Karlova Ves - parc. č. 1237 (20 m <sup>2</sup> )	3 684,40
Spolu pozemky (429,00 m <sup>2</sup> )	79 030,38
Všeobecná hodnota celkom	79 030,38
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>79 000,00</b>

Slovom: Sedemdesiatdeväťtisíc Eur

**3. MIMORIADNE RIZIKÁ**

Neboli zistené.

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



## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1803949 (1xA4)	Strana č. 10
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4971- strany 1 až 4 zo 44 (2xA4)	Strana č. 11 – 12
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)	Strana č. 13
4. Územnoplánovacia informácia zo dňa 3.10.2018 (2xA4)	Strana č. 14 – 15
5. Fotodokumentácia (1xA4)	Strana č. 16
<b>SPOLU PRÍLOHY: 7xA4</b>	<b>STRANA č. 10 - 16</b>