

Znalec: Ing. Ingrid Ščepková,
Rajecká 28, 821 07 Bratislava
mobil: 0907 918 862
znalec v odbore: Stavebníctvo
odvetvie: Oceňovanie nehnuteľností zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a
prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR pod e.č. 914428

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava

Objednávka: zo dňa 24.06.2014 pod č. OTS 1401754 – SNM/ZP/064/14

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 13 / 2014

Vo veci: Stanoviť všeobecnú hodnotu ceny pozemkov za 1 m² v registri "C" pod bytovým domom s.č. 3486 s príslušenstvom vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu k pozemkom 15023/385034 v zmysle LV č. 4425 k.ú. Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV na ul. J. Stanislava č. 18 v Bratislave.

Počet listov (z toho príloh): 21 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x zadávateľ
1 x CD
1 x archívne znalca

V Bratislave 23.07.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu ceny pozemkov za 1 m² v registri "C" pod bytovým domom s.č. 3486 s príslušenstvom vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu k pozemkom 15023/385034 v zmysle LV č. 4425 k.ú. Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV na ul. J. Stanislava č. 18 v Bratislave.

2. Dátum vyžiadania posudku: 24.06.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 23.07.2014

4. Dátum, ku ktorému sa stavba ohodnocuje: 14.07.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS1401754 - SNM/ZP^064/14 zo dňa 24.06.2014
- Výpis z listu vlastníctva č. 4425 - čiastočný

5.2 Získané znalcom :

- Územný plán mesta Bratislava
- Informatívna kópia mapy k.ú. Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV zo dňa 14.7.2014, vytvorené cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke pozemkov zo dňa 14.7.2014

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 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 v znení neskorších predpisov
- STN 73 4055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z.z. zo dňa 11. decembra 2000, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 zo dňa 25. januára 2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácie.
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. zo dňa 27. júna 1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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 výrobnej povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník) 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
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Aktuálne indexy cien stavebných prác - časopis ZNALECTVO; ÚSI ŽU Žilina.
- Obnova bytových domov, Hromadná bytová výstavba po roku 1970, Zuzana Šternová a kolektív, Bratislava 2002.
- STN 73 4055/63 - Výpočet obestaveného priestoru pozemných stavebných objektu.
- STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
- **Bradáč A.:** Teorie ocenování nemovitostí - 1. část; CERM Brno, 1994.
- **Ilavský M., Nič M., Majdúch D.:** Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress Bratislava, 2012
- **Bradáč A.:** Nemovitosti, Linde Praha, 2007
- **Zazvonil Z.:** Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress Praha, 2006
- **Bradáč A.:** Věčná břemena od A do Z, Linde Praha, 2009
- Programové vybavenie HYPO 8.50

8. Vlastnícké a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 4425 - čiastočný k.ú. Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV.

A. Majetková podstata:

Parcelné č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.	Umiestn poz.	Právny vzťah
1744/139	310	Zast.pl.a nádv.	18	1	
1744/160	1299	Zast.pl.a nádv.	15	1	
1744/161	102	Ostatnépl.	34	1	
1744/162	57	Ostatnépl.	34	1	
1744/161	10	Ostatnépl.	34	1	
1744/225	110	Zast.pl.a nádv.	22	1	
1744/226	5	Zast.pl.a nádv.	22	1	

Stavba na parcele č. 1744 je evidovaná na LV č. 4053

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 15023/385034

Titul nadobudnutia : OSM/91/HA/186 zo dňa 5.6.1991 - Vz 280/91

C. Ťarchy

Iné údaje:

Poznámka:

Bez zápisu.

9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.7.2014.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 14.7.2014 digitálnym fotoaparátom Sony MPEG movie VX.

10. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

11. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prevod nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože pozemok neprináša primeraný výnos formou prenájmu... (nebola mi predložená nájomná zmluva). Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu, rozlohu, využitie a druh pozemkov.

b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z LV č. 4425 a z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Karlova Ves.

c) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Pozemky podľa reg. "C" vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 15023/385034 v zmysle LV č. 4425 k.ú. Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV:

- 1744/139, 1744/160, 161, 162, 163, 1744/225 a 226

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV:

2.1 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.2.1.1.1 Pozemky pod stavbou bytového domu s.č.3486 na ul. J. Stanislava č. 18 k.ú. Karlova Ves

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v Hl. meste SR Bratislava, na okraji obytného útvaru mestskej časti Karlova Ves - Dlhé Diely, v katastrálnom území Karlova Ves, priamo na ulici J. Stanislava č. 18. Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parc. KN č. 1744/139, 160, 161, 162, 163, 225, 226 v spoluvlastníckom podiele 15023/385034 v zmysle LV č. 4425-čiastočný k.ú. Karlova Ves. Hodnotené pozemky sa nachádzajú v pomerne svahovitom teréne. Dostupnosť centra mesta, ktorá

obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10-15 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané bytovými domami, garážami a občianskou vybavenosťou.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené na funkčné využitie: zmiešané územie bývania a obč. vybavenosti (číslo funkcie 501) charakteristika - plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu s dôrazom na vytváranie mestského prostredia. Prevažne viac podlažná zástavba. Podiel funkcie bývania v rozmedzí 50 - 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch

Funkčné využitie:

- o prevládajúce využitie - bývanie s občianskou vybavenosťou v spodných podlažiach objektov
- o prípustné využitie - funkcie zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried s občianskou vybavenosťou ako i vstavané zariadenia vyššej občianskej vybavenosti.
- o prípustné v obmedzenom rozsahu - doplnkové zariadenia dopravy a technickej vybavenosti

V danom čase je možnosť využitia len pre dané účely t.j. na pozemkoch leží bytový dom s.č. 3486 s príslušenstvom - inžinierska stavba - prístupová komunikácia do podzemnej garáže, dvor, manipulačná plocha.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danom čase nepredpokladám žiadne riziká spojené s využívaním pozemkov.

„« VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠHPOZ) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.t. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Metóda polohovej diferenciacie:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí₁, pozemky v zriadených záhradkových osadách₂ a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu₃

1 Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

2 Zákon č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadani vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov.

3 § 43h zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$\mathbf{VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ [EUR]},$$

kde M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$\mathbf{VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD [EUR/m^2]},$$

kde

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky: Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov VHMJ EUR/m²

a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obv. úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

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 diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kPD = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z [-],$$

Identifikácia pozemku: Pozemky evidované na LV č. 4425-čiastočný, k.ú. Karlova Ves

POPIS

Pozemky sa nachádzajú v Hl. meste SR Bratislava, na okraji obytného útvaru mestskej časti Karlova Ves - Dlhé Diely, v katastrálnom území Karlova Ves, priamo na ulici J. Stanislava č. 18. Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parc. KN č. 1744/139, 160, 161, 162, 163, 225, 226 v spoluvlastníckom podiele 15023/385034 v zmysle LV č. 4425-čiastočný k.ú. Karlova Ves. Hodnotené pozemky sa nachádzajú v pomerne svahovitom teréne. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10-15 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané bytovými domami, garážami a občianskou vybavenosťou.

ZDOVODNENIE FAKTOROV:

Koeficient všeobecnej situácie: 1,50

6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov

Zdôvodnenie: Posúdenie lokality je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, v ktorých sa katastrálne územie nachádza. V tomto koeficiente je zohľadnený vplyv Hl. mesta SR Bratislavy. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu vzhľadom na dostupnosť k centru Hl. mesta SR Bratislavy.

Koeficient intenzity využitia: 1,10

4. nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením

Zdôvodnenie: Posúdenie intenzity využitia je vo vzťahu súčasného spôsobu využitia, nakoľko všeobecná hodnota sa určuje v danom mieste a čase.

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00

4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta

Zdôvodnenie: Posúdenie dopravných vzťahov je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, alebo vlastným dopravným prostriedkom do centra Hl. mesta SR Bratislavy.

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,10

3. obytná a rekreačná poloha

Zdôvodnenie: Posúdenie polohy je obytná - prevládajúce bytové domy so zázemím. Použitý koeficient je v strednej úrovni z možného intervalu vzhľadom pre danú polohu.

Koeficient druhu pozemku: 1,40

4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)

Zdôvodnenie: Posúdenie druhu pozemku je vo vzťahu k predmetným pozemkom v danom čase a mieste - čiže za predpokladu určenia pozemku na stavbu (Územný plán, Územné rozhodnutie resp. Stavebné povolenie). V sumáre sa jedná o pozemky určené na stavbu - stavebne pripravené, v dosahu napojenia na všetky IS, preto je použitý koeficient v strednej úrovni z možného intervalu.

Koeficient povyšujúcich faktorov: 1,40

4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo v zvýšenej východiskovej hodnote

Zdôvodnenie: Jedná sa o pozemky so záujmom o kúpu. Použitý je koeficient na hranici dolnej úrovne z možného intervalu.

Koeficient redukujúcich faktorov: 0,70

7. svahovitosť terénu

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
1744/139	zastavaná plocha a nádvorie	310	310,00	15023/385034	12,10 m ²
1744/160	zastavaná plocha a nádvorie	1299	1299,00	15023/385034	50,68 m ²
1744/161	ostatná plocha	102	102,00	15023/385034	3,98 m ²
1744/162	ostatná plocha	57	57,00	15023/385034	2,22 m ²
1744/163	ostatná plocha	10	10,00	15023/385034	0,39 m ²
1744/225	zastavaná plocha a nádvorie	110	110,00	15023/385034	4,29 m ²
1744/226	zastavaná plocha a nádvorie	5	5,00	15023/385034	0,20 m ²
Spolu výmera					73,86 m²

Obec: Bratislava

Východisková hodnota: 66,39 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40

Koeficient intenzity využitia:		
k_v	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,10
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_p	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_i	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
Koeficient zvyšujúcich faktorov:		
k_z	4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	7. svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy	0,70

Koeficient polohovej diferenciacie: $1,40 * 1,10 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,40 * 0,70 = 2,3242$

Jednotková hodnota pozemku: $2,3242 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 154,30 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $73,86 \text{ m}^2 * 154,30 \text{ EUR/m}^2 = 11\,396,60 \text{ EUR}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 1744/139	1 867,03
parc. č. 1744/160	7 819,92
parc. č. 1744/161	614,11
parc. č. 1744/162	342,55
parc. č. 1744/163	60,18
parc. č. 1744/225	661,95
parc. č. 1744/226	30,86
Spolu	11 396,60

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný podľa metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb:

- metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie,

Vzhľadom na umiestnenie pozemku, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená touto metódou objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetných pozemkov v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 14.07.2014, 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 pohnútkou.

Rekapitulácia :

Názov	Všeobecná hodnota
VŠH pre pozemky: Pozemky pod stavbou bytového domu s.č.3486 na ul. J. Stanislava č.18 k.ú. Karlova Ves	

a) Vypočítaná polohovou diferenciaciou: Všeobecná hodnota pozemkov:	11 396,60 EUR
--	---------------

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Rekapitulácia VŠH pozemkov: Pozemky pod stavbou bytového domu s.č.3486 na ul. J.Stanislava č.18 k.ú. Karlova Ves	
POZEMKY	
Pozemky pod stavbou bytového domu s.č.3486 na ul. J. Stanislava č. 18 k.ú. Karlova Ves - parc. č. 1744/139 (12,1 m ²)	1 867,03
Pozemky pod stavbou bytového domu s.č.3486 na ul. J. Stanislava č. 18 k.ú. Karlova Ves - parc. č. 1744/160 (50,68 m ²)	7 819,92
Pozemky pod stavbou bytového domu s.č.3486 na ul. J. Stanislava č. 18 k.ú. Karlova Ves - parc. č. 1744/161 (3,98 m ²)	614,11
Pozemky pod stavbou bytového domu s.č.3486 na ul. J. Stanislava č. 18 k.ú. Karlova Ves - parc. č. 1744/162 (2,22 m ²)	342,55

Pozemky pod stavbou bytového domu s.č.3486 na ul. J. Stanislava č. 18 k.ú. Karlova Ves - parc. č. 1744/163 (0,39 m ²)	60,18
Pozemky pod stavbou bytového domu s.č.3486 na ul. J. Stanislava č. 18 k.ú. Karlova Ves - parc. č. 1744/225 (4,29 m ²)	661,95
Pozemky pod stavbou bytového domu s.č.3486 na ul. J. Stanislava č. 18 k.ú. Karlova Ves - parc. č. 1744/226 (0,2 m ²)	30,86
Spolu pozemky (73,86 m²)	11 396,60
Spolu VŠH polohovou difer. pozemkov: Pozemky pod stavbou bytového domu s.č.3486 na ul. J. Stanislava č.18 k.ú. Karlova Ves	11 396,60
Spolu VŠH	11 396,60
Zaokrúhlene	11 400,00

Slovom:

Jedenásttisícštyristo Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnotených nehnuteľnostiach v danom čase neboli zistené riziká.

4. OTÁZKY A ODPOVEDE

N základe objednávky č. OTS1401754 zo dňa 24.6.2014 všeobecná hodnota pozemkov na parc. č. KN-C 1744/139, 160, 161, 162, 163, 225, 226 v spoluvlastníckom podiele 15023/385034 v zmysle LV č. 4425-čiasť k.ú. Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV. resp. jednotková hodnota pozemku - cena pozemku za 1 m² je **154,30 Euro**.

V Bratislava dňa 23.7.2014

Ing. Ingrid Ščepková

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1: Objednávka č. OTS1401754 - SNM/ZP`064/14 zo dňa 24.06.2014 - počet strán 1

Príloha č.2: Výpis z listu vlastníctva č. 4425 - čiastočný - počet strán 2

Príloha č.3: Územný plán mesta Bratislava - počet strán 2

Príloha č.4: Informatívna kópia mapy k.ú. Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV zo dňa 14.7.2014, vytvorené cez katastrálny portál - počet strán 2

Príloha č.5: Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke pozemkov zo dňa 14.7.2014 - počet strán 2

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vykonala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č.914428 zo dňa 01.10.2008 pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914428.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 13/2014 do znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 13/2014.

Ing. Ingrid Ščepková