

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová  
Kříkova č. 16  
821 07 Bratislava  
0905 868 663  
e-mail: znalecdagmar@gmail.com  
evidenčné číslo: 914955

Zadávatel' : Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne nám. 1  
814 99 BRATISLAVA 1

Objednávka zo dňa: OTS1402111 - SNM/14/107/SBa,  
11.08.2014

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 78/2014**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **pozemku parc.č. 3651/461 spolu o výmere 125m2, podľa GP č. 10-2014** z pozemku registra „C“ parc.č. 3651/1 na LV č. 46, k.ú. Karlová Ves, obec BA-m.č. Karlová Ves, okres Bratislava IV, pre účel predaja.

Počet strán ( z toho príloh) : 32 (17)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 1CD

Vypracované v Bratislave, dňa : 02.09.2014.

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 3651/461 spolu o výmere 125m<sup>2</sup>, podľa GP č. 10-2014 z pozemku registra „C“ parc.č. 3651/1 na LV č. 46, k.ú. Karlová Ves, obec BA-m.č. Karlová Ves, okres Bratislava IV.

- pozemok: parcela č. 3651/461 - ostatné plochy o výmere 125m<sup>2</sup>

2. Dátum vyžiadania posudku: 02.09.2014.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie technického stavu): 15.08.2014.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.08.2014

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS1402111 - SNM/14/107/SBa, zo dňa 11.08.2014
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 02.05.2014
- Geometrický plán č. 10-2014, zo dňa 03.07.2014

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 46, vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.09.2014, na ohodnocované pozemky- kópia
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č.3651/1, k.ú. Karlová Ves, vytvorený cez katastrálny portál dňa 01.09.2014
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- 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.
- 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 povahy.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: žiadne

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

- pre účel predaja

# 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 kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda bola použitá pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2014.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 46 vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.09.2014. Okres - Bratislava IV, Obec - BA - Karlová Ves, katastrálne územie - Karlová Ves.

ČASŤ A: Majetková podstata:

**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parcela.č.	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.p.	Práv. vzťah
3651/1	36397	Ostatné plochy	37	1	101

*Legenda:*

*Spôsob využitia pozemku:*

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

*Umiestnenie pozemku:*

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

*Druh chránenej nehnuteľnosti:*

101 - Chránená krajinná oblasť

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

por.č. priezvisko, meno ( názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo ( IČO)  
a miesto trvalého pobytu ( sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

Titul nadobudnutia: LV č. 46

ČASŤ C. Ťarchy: LV č. 46

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka: Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bolo vykonané dňa 15.08.2014. Zameranie bolo vykonané dňa 15.08.2014 digitálnym diaľkometerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom dňa 15.08.2014.

**d) Údaje katastra nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť vedená na LV č. 46 v k.ú. Karlová Ves - pozemky na parc.č. 3651/1 sú vo výlučnom vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava PSČ 814 99, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1 IČO.

Umiestnenie pozemkov parc.č. 3651/1, korešponduje s nákresom na katastrálnej mape.

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

- pozemok: parcela č. 3651/461 - ostatné plochy o výmere 125m<sup>2</sup>, podľa geometrického zamerania

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

- pozemok: parcela č. 3651/1 - ostatné plochy

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves je jednou zo 17-tich mestských častí hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy s počtom obyvateľov cca 35 000.

Ohodnocovaný pozemok parc.č. 3651/461, sa nachádza v Bratislave m.č. Karlová Ves sídlisko Dlhé Diely na Iskernikovej ulici, z ktorej je prístup na hlavnú komunikačnú tepnu – Devínsku cestu a následne Botanickú ulicu z ktorej je napojenie na diaľnicu, smer Praha, Žilina a Viedeň. Do Karlovej Vsi v časti kde sa ohodnocovaná nehnuteľnosť nachádza nejazdí priamo MHD, ale najbližšia zastávka autobusu a trolejbusu je na ulici Majerníková a Kuklovská s pravidelným cestným spojením do centra mesta.

Základná občianska vybavenosť je v dosahu cca 500m, predajňa potravín, reštaurácia. V m.č. Karlovej Vsi ako aj na samotnom sídlisku Dlhé Diely je občianka vybavenosť na veľmi dobrej úrovni, potraviny, predajne pohonných hmôt, hotely, ubytovacie zariadenia, poisťovňa, banky, knižnica, pošta, lekárne, ambulancie praktického lekára, vlaková zastávka, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu. Karloveský športový klub zastrešuje Posilňovňa, Spinningové centrum KŠK, Klub vodných športov, Golfový klub, TJ Tatran Bratislava.

Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je výborný v oceňovanej časti mesta, dopyt prevažuje nad ponukou. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je pozemok parc. č. 3651/461 vedený ako ostatné plochy o výmere 125m<sup>2</sup>, podľa GP č. 10-2014 zo dňa 03.07.2014.

### b) Analýza využitia nehnuteľností

Na pozemku sa nenachádza žiaden objekt, je v dobrom udržiavanom stave slúžiaci pravdepodobne ako státie pre motorové vozidlá. Ide o pozemok, ktorého zadná časť je vo výlučnom vlastníctve záujemcu.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

- žiadne

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 pozemky parc.č. 3651/461 - k.ú. Karlová Ves

##### POPIS

##### Všeobecný popis ohodnocovanej nehnuteľnosti:

Pozemok parc.č. 3651/461, podľa GP č.10-2014 vedený ako ostatné plochy o výmere spolu 125m<sup>2</sup>, nie je evidovaný na LV a nie je zakreslený v KM, je umiestnené v zastavanom územíestskej časti Bratislava - Karlová Ves, mimo obchodných centier a hlavných ulíc. Pozemok parc.č. 3651/461 je nezastavaný a je upravený - štrkový násyp, inžinierske siete sa nachádzajú pred pozemkom. Prístup k pozemku je náročný nakoľko ide o svahovitý terén o skone 5% - 25%, po spevnenej panelovej komunikácii.

Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší. Pozemky sú prístupné z betónovej, spevnenej komunikácie z pozemku parc.č. 3651/1. Ide o rovinatý pozemok, napojený na infraštruktúru a všetky inžinierske siete. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je vo veľmi dobrom udržiavanom stave, okolie tvoria novovzniknuté nadštandardné rodinné domy a taktiež sa v okolí nachádzajú aj neudržiavané, zarastené pozemky. V bezprostrednej blízkosti sa nachádza lesík pre aktívny oddych a šport, cesta do centra cca 15 minút autom.

Pri koeficiente zvyšujúcich faktorov som použila koeficient 1,6 a to z dôvodu že v danej lokalite je zvýšený záujem o kúpu. Pri koeficiente redukujúcich faktorov použila koeficient 0,90 nakoľko ide o pozemok s malou výmerou a prístupová cesta svahovitý terén.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3651/461	ostatná plocha	125	125,00	1/1	125,00

Obec: Bratislava

Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_V$ koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,10
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,90

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 1,60 * 0,90$	2,6687
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6687$	177,17 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 125,00 \text{ m}^2 * 177,17 \text{ €/m}^2$	22 146,25 €

## 2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Porovnateľné pozemky som prevzala z ponúk inzerátov uverejnených na internetových serveroch [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk) a [www.areality.sk](http://www.areality.sk). Pri výbere som sa zamerala na to, aby porovnateľné pozemky boli umiestnené v porovnateľnej lokalite s približne rovnakou výmerou, vhodné pre výstavbu rodinného domu a s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete.

Na úpravu východiskovej hodnoty som v zmysle použitej vyhlášky použil nasledovné faktory -  
 - ekonomické ( dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby kúpnej ceny a pod.),  
 - polohové ( miesto, lokalita, atraktivita a pod.),  
 - konštrukčné a fyzické ( štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Z ponukových cien uvádzaných v inzerátoch som v ekonomických faktoroch odpočítala 15% - koeficient 0,85 z dôvodu možnej zľavy pri dohadovaní kúpnej ceny, províziu pre realitnú kanceláriu a náklady spojené s prevodom nehnuteľností. V polohových faktoroch je použitý koeficient 1,00, pretože sú pozemky kvalitatívne rovnaké, s približne rovnakou vzdialenosťou do mesta, s možnosťou napojenia na všetky

inžinierske siete. V konštrukčných faktoroch som pri pozemku použila koeficient 1,05 nakoľko ide o pozemky s väčšou výmerou.

**Počet MJ pozemkov:** 125,00 m<sup>2</sup>

## Zoznam porovnávaných stavieb

### č.1

Na predaj stavebný pozemok v Karlovej Vsi, na ulici nad Lúčkami, rozloha 750 m<sup>2</sup>, vstup z dvoch strán, šírka pozemku 17m, možnosť stavby podľa platnej UPI : Rodinný dom samostatne stojaci.

**Druh dokladu:** Ponuka z internetu, www.topreality.sk,  
**Identifikácia dokladu:** id3737792  
**Dátum k dokladu:** 20. 8. 2014  
**Počet MJ pozemkov:** 750,00 m<sup>2</sup>  
**Cena pozemku podľa dokladu:** 247 000,00 €  
**Cena pozemku na MJ:** 329,33 €/m<sup>2</sup>

### č.2

Ponúkame stavebný pozemok na konci Dlhých dielov, nad Devínskou cestou-Zlaté schody, 10 minút od centra, 716m<sup>2</sup>, juho-západný svah, výhľad na Dunaj a Rakúsko, prístupová cesta z dvoch strán, podľa ÚP je na pozemku možná výstavba RD.

**Druh dokladu:** Ponuka z internetu, www.topreality.sk,  
**Identifikácia dokladu:** id 2651495  
**Dátum k dokladu:** 20. 8. 2014  
**Počet MJ pozemkov:** 716,00 m<sup>2</sup>  
**Cena pozemku podľa dokladu:** 146 500,00 €  
**Cena pozemku na MJ:** 204,61 €/m<sup>2</sup>

### č.3

Predáme pozemok v Karlovej vsi v záhradkárskej oblasti pod lesom. Pozemok je rovinný s prístupom po asfaltovej ceste a čiastočne po nespevnenej ceste. Na pozemku je voda, elektrina je na začiatku záhradkárskej oblasti ca. 150m od pozemku. Na pozemku sa nachádza malý záhradný domček. Celková výmera 497m<sup>2</sup>. V okolí sú záhrady s rekreačnými chatkami.

**Druh dokladu:** Ponuka z internetu, www. areality.sk  
**Identifikácia dokladu:** RE0000234-12-000301  
**Dátum k dokladu:** 29. 7. 2014  
**Počet MJ pozemkov:** 497,00 m<sup>2</sup>  
**Cena pozemku podľa dokladu:** 65 000,00 €  
**Cena pozemku na MJ:** 130,78 €/m<sup>2</sup>

### č.4

Ponúkame na predaj záhradu o rozlohe 551 m<sup>2</sup> (15\*37m). Nachádza sa pri Devínskej ceste, mimo záplavového územia. Pozemok je možné využiť ako stavebný - v susedstve sú postavené nové rodinné domy. Podľa ÚP je lokalita a pozemok určený na malopodlažnú zástavbu. Na pozemku sa nachádza drevená podpivničená chata 35m<sup>2</sup> a skleník. Voda a elektrina na pozemku.

**Druh dokladu:** Ponuka z internetu, www. areality.sk  
**Identifikácia dokladu:** RE-www.janovcova@lemonreality.sk  
**Dátum k dokladu:** 2. 8. 2014  
**Počet MJ pozemkov:** 551,00 m<sup>2</sup>  
**Cena pozemku podľa dokladu:** 127 000,00 €  
**Cena pozemku na MJ:** 230,49 €/m<sup>2</sup>

## Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

**Koeficient pre úpravu východiskovej hodnoty pozemkov:**

Názov faktora	č.1	č.2	č.3	č.4
Ekonomické	0,8500	0,8500	0,8500	0,8500
Polohové	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Konštrukčné	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
<b>Spolu:</b>	<b>2,9000</b>	<b>2,9000</b>	<b>2,9000</b>	<b>2,9000</b>
<b>Zhrnutie:</b>				
Ponuková cena [€]	247 000,00	146 500,00	65 000,00	127 000,00
Ponuková cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	329,33	204,61	130,78	230,49
Ponuková cena upravená o vplyvy faktorov [€/m <sup>2</sup> ]	338,88	210,54	134,57	237,17
<b>Priemerná porovnávacía hodnota = VŠHMJ</b>	<b>230,29 €/m<sup>2</sup></b>			

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou porovnávania	$VŠH_{POZ} = 125 \text{ m}^2 * 230,29 \text{ €/m}^2$	28 786,25
<b>Spolu:</b>		<b>28 786,25</b>

### 2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	<b>23 992,50</b>
Porovnávacía metóda	<b>28 786,25</b>

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

**VŠH pozemkov = 22 146,25 €**

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
pozemky parc.č. 3651/461 - k.ú. Karlová Ves	3651/461	125,00

## 2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. 3651/461, podľa geometrického zamerania č. 10-2014, zo dňa 03.07.2014 v k.ú. Karlová Ves, obec BA-m.č. Karlová Ves, okres Bratislava IV. Predmet ohodnotenia je nie je zaevidovaný na LV a nie je ani zakreslený KM. Pôvodný pozemok parc.č. 3651/1 je evidovaný na LV č. 46 pre k. ú. Karlová Ves.

Všeobecná hodnota 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 pohnútkou

### 3. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia :

##### Stavby:

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota porovnávacou metódou: 28 786,25 €

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 22 146,25 €

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

### 4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
pozemky parc.č. 3651/461 - k.ú. Karlová Ves - parc. č. 3651/461 (125 m <sup>2</sup> )	22 146,25
<b>Spolu VŠH</b>	<b>22 146,25</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>22 100,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **22 100,00 €**

Slovom: **Dvadsaťdvatisícsto Eur**

### 5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Ohodnocované pozemky parc.č. 3651/461 a okolie, sa nenachádza v záplavovej oblasti a nie je zaťažované spádom emisií z priemyselnej výroby a dopravy.

Na nehnuteľnostiach nie je viazaná ľarcha.

V Bratislave, dňa 2.9.2014

Ing. Dagmar Jančovičová



## IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS1402111 - SNM/14/107/SBa, zo dňa 11.08.2014
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 46, vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.09.2014, na ohodnocované pozemky- kópia
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. 3651/461, k.ú. Karlová Ves, vytvorený cez katastrálny portál dňa 01.09.2014
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 02.05.2014
- Geometrický plán č. 10-2014, zo dňa 03.07.2014
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu s pozemkami
- Mapa - umiestnenie pozemku parc.č. 18808/5 a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000- Stavebníctvo, odvetvie 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914 955.

Znalecký úkon je zapísaný pod číslom 78/2014 znaleckého denníka č 1/2014

V Bratislave, 02.09.2014.

.....  
Ing. Dagmar Jančovičová