

**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:** Objednávka č. OTS2101341 zo dňa 08.04.2021

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 31/2021**

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

pozemky parcelné číslo 1190/1, 1190/2, 1191/1, 1191/2, 1192/1, 1192/2, 1193/1, 1193/2, 1194/1, 1194/2, 1195/1, 1195/2, zapísané na liste vlastníctva číslo 847, obec Bratislava, katastrálne územie Dúbravka,

pre účel majetkovoprávneho usporiadania.

**Počet strán (z toho príloh)** : 15 (z toho 6 strán príloh)

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

## I. ÚVOD

### 1. Úloha znalca:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 1190/1, 1190/2, 1191/1, 1191/2, 1192/1, 1192/2, 1193/1, 1193/2, 1194/1, 1194/2, 1195/1, 1195/2, zapísané na liste vlastníctva číslo 847, obec Bratislava, katastrálne územie Dúbravka.

### 2. Účel znaleckého posudku:

Majetkovoprávne usporiadanie- vysporiadanie vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

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

23.04.2021

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

26.04.2021

### 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

#### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS2101341, zo dňa 08.04.2021, schválená dňa 09.04.2021 (originál a vo formáte PDF);
- List č. MAGS OOUPTD 61743/2020-447344 zo dňa 02.11.2020 vo veci „Územnoplánovacia informácia“ (vo formáte PDF).

#### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva číslo 847, zo dňa 26.04.2021, kat. územie Dúbravka, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 26.04.2021, kat. územie Dúbravka (vyhotovená cez katastrálny portál).

### 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 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 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 neprímeranou pohnútkou. Obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

### 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 bez výnosu- zastavané garážami vo vlastníctve tretích osôb, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich 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.

Všeobecná hodnota pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciacie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, možnosti využitia podľa UPI. Metódu polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 847 ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:**

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape						
Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
<b>1190/ 1</b>	<b>22</b>	<b>zastavaná plocha a nádvorie</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1190/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2945.</b>						
<b>1190/ 2</b>	<b>22</b>	<b>zastavaná plocha a nádvorie</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1190/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2914.</b>						
<b>1191/ 1</b>	<b>23</b>	<b>zastavaná plocha a nádvorie</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1191/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2826.</b>						
<b>1191/ 2</b>	<b>23</b>	<b>zastavaná plocha a nádvorie</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1191/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2827.</b>						
<b>1192/ 1</b>	<b>20</b>	<b>zastavaná plocha a nádvorie</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1192/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2915.</b>						
<b>1192/ 2</b>	<b>22</b>	<b>zastavaná plocha a nádvorie</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1192/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2916.</b>						
<b>1193/ 1</b>	<b>24</b>	<b>zastavaná plocha a nádvorie</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1193/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2865.</b>						
<b>1193/ 2</b>	<b>23</b>	<b>zastavaná plocha a nádvorie</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1193/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2919.</b>						

<b>1194/ 1</b>	<b>22 zastavaná plocha a nádvorie</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1194/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2920.</b>				
<b>1194/ 2</b>	<b>22 zastavaná plocha a nádvorie</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1194/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2918.</b>				
<b>1195/ 1</b>	<b>22 zastavaná plocha a nádvorie</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1195/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2913.</b>				
<b>1195/ 2</b>	<b>22 zastavaná plocha a nádvorie</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1195/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2830.</b>				

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 Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,  
Bratislava, PSČ 814 99, SR**

**1 / 1**

**IČO : 603481**

#### ČASŤ C: ŤARCHY

Netýkajú sa predmetných parciel.

Iné údaje: Irelevantné.

Poznámka: Bez zápisu.

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

Osobná obhliadka pozemkov bola vykonaná dňa 23.04.2021 bez účasti zadávateľa a to z verejných miestnych prístupových komunikácií. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu pozemkov, ktorej časť 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. Územnoplánovacia informácia, ktorá bola predložená zadávateľom 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 jednotlivým parcelám je usporiadané- vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

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

- pozemky parcelné číslo 1190/1, 1190/2, 1191/1, 1191/2, 1192/1, 1192/2, 1193/1, 1193/2, 1194/1, 1194/2, 1195/1, 1195/2, zapísané na liste vlastníctva číslo 847, obec Bratislava, katastrálne územie Dúbravka.

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

-

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú na severozápadnom okraji zastavaného územia mestskej časti Dúbravka. Jedná sa o mierne svahovité územie so stavbami bytovej a občianskej vybavenosti. V pešom dosahu do 10 minút je dostupná MHD autobus, električka. Občianska vybavenosť mestskej časti je dostupná do 5 minút autom. Samotné historické centrum Bratislavy sa nachádza asi 10 km juhovýchodne (asi 15 minút autom).

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Využitie predmetných pozemkov je limitujúce vzhľadom na ich tvar, veľkosť, polohu a zastavanosť. V súčasnosti je možné vylúčiť iné využitie- celoplošne zastavané drobnými stavbami- garáže.

V zmysle územnoplánovacej informácie sú posudzované pozemky súčasťou územia s funkčným využitím- obytné územia, číslo funkcie 101- viacpodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie.

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

Neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľností.

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

Pozemky sa nachádzajú na severozápadnom okraji zastavaného územia mestskej časti Dúbravka. Jedná sa o mierne svahovité územie so stavbami bytovej a občianskej vybavenosti. V pešom dosahu do 10 minút je dostupná MHD autobus, električka. Občianska vybavenosť mestskej časti je dostupná do 5 minút autom. Samotné historické centrum Bratislavy sa nachádza asi 10 km juhovýchodne (asi 15 minút autom).

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Využitie predmetných pozemkov je limitujúce vzhľadom na ich tvar, veľkosť, polohu a zastavanosť. V súčasnosti je možné vylúčiť iné využitie- celoplošne zastavané drobnými stavbami- garáže.

V zmysle územnoplánovacej informácie sú posudzované pozemky súčasťou územia s funkčným využitím- obytné územia, číslo funkcie 101- viacpodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie.

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

Neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľností.

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

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvoria v zastavanom území obce Bratislava, m. č. Dúbravka. Sú mierne sklonité, a sú celoplošne zastavané jednopodlažnými drobnými stavbami- garážami, prístupné z miestnych verejných plôch- z juhovýchodnej strany po miestnej komunikácii- Homolova ulica. V mieste sú všetky inžinierke siete- vodovod, kanalizácia, teplovod, plyn, elektrická energia, telekomunikácie a rozvody optickej siete.

Koeficient zvyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 2,0- zrealnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku zároveň s dlhodobým zvýšeným dopytom o kúpu pozemkov v Bratislave.

Koeficient redukujúcich faktorov stanovujem vo výške 0,85 z dôvodu výmery pozemkov, okolitej zástavby. Použitie redukujúceho faktora z dôvodu zastavanosti nie je aplikované- podľa Vyhlášky 492/2004 Z. z.: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely usporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobenú vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)".

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1190/1	zastavané plochy a nádvoria	22	22,00	1/1	22,00
1190/2	zastavané plochy a nádvoria	22	22,00	1/1	22,00
1191/1	zastavané plochy a nádvoria	23	23,00	1/1	23,00
1191/2	zastavané plochy a nádvoria	23	23,00	1/1	23,00
1192/1	zastavané plochy a nádvoria	20	20,00	1/1	20,00
1192/2	zastavané plochy a nádvoria	22	22,00	1/1	22,00
1193/1	zastavané plochy a nádvoria	24	24,00	1/1	24,00
1193/2	zastavané plochy a nádvoria	23	23,00	1/1	23,00
1194/1	zastavané plochy a nádvoria	22	22,00	1/1	22,00
1194/2	zastavané plochy a nádvoria	22	22,00	1/1	22,00
1195/1	zastavané plochy a nádvoria	22	22,00	1/1	22,00
1195/2	zastavané plochy a nádvoria	22	22,00	1/1	22,00
Spolu výmera					267,00

Obec:  
Východisková hodnota:

Bratislava  
VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/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	1,30
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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
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	2,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,00 * 0,85$	3,9780
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,9780$	264,10 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 267,00 \text{ m}^2 * 264,10 \text{ €/m}^2$	<b>70 514,70 €</b>

#### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1190/1	$22,00 \text{ m}^2 * 264,10 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 810,20
parcelsa č. 1190/2	$22,00 \text{ m}^2 * 264,10 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 810,20
parcelsa č. 1191/1	$23,00 \text{ m}^2 * 264,10 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	6 074,30
parcelsa č. 1191/2	$23,00 \text{ m}^2 * 264,10 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	6 074,30
parcelsa č. 1192/1	$20,00 \text{ m}^2 * 264,10 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 282,00
parcelsa č. 1192/2	$22,00 \text{ m}^2 * 264,10 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 810,20
parcelsa č. 1193/1	$24,00 \text{ m}^2 * 264,10 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	6 338,40
parcelsa č. 1193/2	$23,00 \text{ m}^2 * 264,10 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	6 074,30
parcelsa č. 1194/1	$22,00 \text{ m}^2 * 264,10 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 810,20
parcelsa č. 1194/2	$22,00 \text{ m}^2 * 264,10 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 810,20
parcelsa č. 1195/1	$22,00 \text{ m}^2 * 264,10 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 810,20
parcelsa č. 1195/2	$22,00 \text{ m}^2 * 264,10 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 810,20
Spolu		<b>70 514,70</b>



### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

##### ÚLOHA:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 1190/1, 1190/2, 1191/1, 1191/2, 1192/1, 1192/2, 1193/1, 1193/2, 1194/1, 1194/2, 1195/1, 1195/2, zapísané na liste vlastníctva číslo 847, obec Bratislava, katastrálne územie Dúbravka,

pre účel majetkovoprávneho usporiadania.

##### ODPOVEĎ:

Ku dňu 26.04.2021 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty uvedených nehnuteľností, vo výške:

**70 500,00 Eur**

Pozn. Pre účel znaleckého posudku (usporiadanie medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku pod stavbou) na skutočnosť umiestnenia stavieb na pozemkoch ako na záťaž pozemku spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy (Vyhláška č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) nie je prihliadané.

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa LV č. 847, k. ú. Dúbravka - parc. č. 1190/1 (22 m <sup>2</sup> )	5 810,20
Podľa LV č. 847, k. ú. Dúbravka - parc. č. 1190/2 (22 m <sup>2</sup> )	5 810,20
Podľa LV č. 847, k. ú. Dúbravka - parc. č. 1191/1 (23 m <sup>2</sup> )	6 074,30
Podľa LV č. 847, k. ú. Dúbravka - parc. č. 1191/2 (23 m <sup>2</sup> )	6 074,30
Podľa LV č. 847, k. ú. Dúbravka - parc. č. 1192/1 (20 m <sup>2</sup> )	5 282,00
Podľa LV č. 847, k. ú. Dúbravka - parc. č. 1192/2 (22 m <sup>2</sup> )	5 810,20
Podľa LV č. 847, k. ú. Dúbravka - parc. č. 1193/1 (24 m <sup>2</sup> )	6 338,40
Podľa LV č. 847, k. ú. Dúbravka - parc. č. 1193/2 (23 m <sup>2</sup> )	6 074,30
Podľa LV č. 847, k. ú. Dúbravka - parc. č. 1194/1 (22 m <sup>2</sup> )	5 810,20
Podľa LV č. 847, k. ú. Dúbravka - parc. č. 1194/2 (22 m <sup>2</sup> )	5 810,20
Podľa LV č. 847, k. ú. Dúbravka - parc. č. 1195/1 (22 m <sup>2</sup> )	5 810,20
Podľa LV č. 847, k. ú. Dúbravka - parc. č. 1195/2 (22 m <sup>2</sup> )	5 810,20
Spolu pozemky (267,00 m <sup>2</sup> )	70 514,70
Všeobecná hodnota celkom	70 514,70
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>70 500,00</b>

Slovom: Sedemdesiattisícpäťsto 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.

V Bratislave dňa 26.4.2021

Ing. Juraj Talian, PhD.

### IV. PRÍLOHY

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1. Objednávka číslo OTS2101341 zo dňa 08.04.2021 (1xA4)   | Strana č. 9       |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 847 (strany č. 1 a č. 5 zo 41) (1xA4) | Strana č. 10      |
| 3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)  | Strana č. 11      |
| 4. List č. MAGS OOUPD 61743/2020-447344 zo dňa 02.11.2020 (2xA4)                                      | Strana č. 12 - 13 |
| 5. Fotodokumentácia (1xA4)  | Strana č. 14      |

**SPOLU PRÍLOHY: 6xA4**

**STRANA č. 9 - 14**