

Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel' znaleckého posudku : HLAVNÉ MESTO SR BRATISTAVA
Primaciálne nám. č. 1
814 99 BRATISLAVA

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. OTS1300691 SNM/13/52/AL bola daná písomne
dňa 26.3.2013.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo : 12/2013

Vo veci : Pozemky parc.č.: 3400/158 a 3400/160 bez príslušenstva (podľa LV č. 847)
ulica Na vrátkach, Bratislava
katastrálne územie Dúbravka

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 3400/158 a 3400/160, zapísaných v liste vlastníctva č. 847, katastrálne územie Dúbravka a nachádzajúcich sa pri ulici Na vrátkach, v mestskej časti Dúbravka, v hlavnom meste SR Bratislave.

Počet strán posudku : písaný text : 8 strán
prílohy : 16 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 10.4.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je v zmysle písomnej objednávky č. OTS1300691 SNM/13/52/AL, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 9.4.2013, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností (ďalej len VŠH) - pozemkov parc.č.: 3400/158 a 3400/160, zapísaných v liste vlastníctva 847, katastrálne územie Dúbravka, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Hodnotené pozemky sa nachádzajú v rovinnom až veľmi mierne svahovitom teréne, v Bratislave, v mestskej časti Dúbravka, pri ulici Na vrátkach.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 26. marec 2013

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 10. marec 2013

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 9. marec 2013

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 44364/13-250294 MAG 257958/2012 daná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, zo dňa 9.4.2013
- Objednávka č. OTS1300691 SNM/13/52/AL, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 26.3.2013

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847 - čiastočný, katastrálne územie Dúbravka, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 23.4.2013
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č.: 3400/158 a 3400/160, katastrálne územie Dúbravka, vytvorená cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 23.4.2013
- Situácia širších vzťahov s vyznačením lokality na mape mesta
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Zistenie objektívnych cien pozemkov v dotknutej lokalite k dátumu ohodnotenia

1.6 Použitý právny predpis :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004 v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010).

1.7 Ďalšie právne predpisy a použitá literatúra :

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., zo dňa 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., zo dňa 18.5.2010
- Zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 26.5.2004
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., zo dňa 26.10.2005
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., zo dňa 27.11.2008
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. "O odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov", zo dňa 23.8.2004
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením nehnuteľnosti neboli na znalca kladené žiadne špeciálne požiadavky.

Znalecký posudok bude vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z. a č. 245/2010 Z.z., za použitia programového vybavenia HYPO 8.51 a vyhotovený bude v štyroch rovnopisoch (3x pre zadávateľa a 1x na založenia do archívu znalca).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metodiky :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR, zo dňa 18.5.2010).

Všeobecnú hodnotu pozemkov je v zmysle platného cenového predpisu možné stanoviť jednou alebo viacerými z troch nasledovných metód : - výnosovou metódou
- porovnávacou metódou
- metódou polohovej diferenciácie

Základnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciácie, preto bude použitá a vypočítaná hodnota bude porovnaná s hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia. Výpočet bude vykonaný podľa základných vzťahov :

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\}$$

$$V\check{S}H_{POZ} = M \times V\check{S}H_{MJ} \quad \{EUR\}$$

kde : $V\check{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m²)

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek

k_{PD} - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_P \times k_I \times k_Z \times k_R$$

kde : k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných spojení

k_P - koeficient polohy (obchodnej, obytnej, priemyselnej)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_I - koeficient druhu pozemku

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukovujúcich (ponižujúcich) faktorov

$V\check{S}H_{POZ}$ - všeobecná hodnota pozemku

M - výmera pozemku v m²

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

LV č. 847 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Dúbravka

A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Pozemok - parc.č. 3400/158 Ostatné plochy 9800,00 m² (intravilán)

- parc.č. 3400/160 Ostatné plochy 13450,00 m² (intravilán)

B. Vlastník : 1. HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA, Primaciálne nám.č. 1, Bratislava (1/1)
(IČO : 00603481)

C. Ťarchy : Hodnotené pozemky sú bez zápisu.

Iné údaje : Hodnotené pozemky sú bez zápisu.

1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotených nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 3400/158 a 3400/160, zapísaných v liste vlastníctva č. 847, katastrálne územie Dúbravka, bola vykonaná dňa 9.4.2013 bez prítomnosti zainteresovaných. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v hlavnom meste SR Bratislave, v mestskej časti

Dúbravka, v rovinatom až veľmi mierne svahovitom teréne zastavaného územia mesta, pri ulici Na vrátkach.

Dotknuté pozemky neboli v čase obhliadky zastavané a ich súčasné využitie ako zatravnená plocha je podstatne nižšie ako je ich budúce možné využitie v zmysle územno-plánovacej informácie.

Prístup k pozemkom je po spevnenej asfaltovej komunikácii a dostupnosť je pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a prijateľná je ešte aj dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov). V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu a telefónu).

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Predmetom ohodnotenia nie sú žiadne stavby, preto porovnanie technickej (projektovej) dokumentácie nebolo vykonané.

1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (listu vlastníctva a katastrálnej mapy) bolo vykonané medzi sebou navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov z internetového portálu Katastrálneho úradu (doklady nepoužiteľný na právne úkony). Porovnanie použitého informatívneho listu vlastníctva s listom vlastníctva použitelným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál listu vlastníctva nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosti - pozemky sú v liste vlastníctva riadne zapísané parcelnými číslami, že sú právne vysporiadané a, že vlastníctvo uvedené v LV je v súlade so skutočnosťou.

1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (podľa LV č. 847) :

1.6.1 pozemky parc.č.: 3400/158 a 3400/160 (v celosti)

1.7 Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Dúbravka, pri ulici Na vrátkach, v rovinatom až veľmi mierne svahovitom teréne, v prevažne obytno - priemyselnej časti mesta.

Prístup k pozemkom je dobrý po spevnenej asfaltovej komunikácii pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom) je ešte vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, telefónu a káblovej televízie).

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotenú pozemky parc.č.: 3400/158 a 3400/160 sú v súčasnosti využívané len ako zelené zatravnené verejné plochy, sú nezastavané a v LV sú druhovo klasifikované ako ostatné plochy. Ich súčasné využitie je podstatne nižšie ako ich budúce možné využitie v zmysle územno-plánovacej informácie (**ÚPI č. MAGS ORM 44364/13-250294 MAG 257958/2013**), ktorá bola k ohodnoteniu predložená a **ktorá dotknuté územie posudzuje ako rozvojové územie s funkčným využitím zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (kód 501).**

Územie slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti, zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene a vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Prevládajúce funkčné využitie : polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Prípustné funkčné využitie : bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried, zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia pre školstvo, pre vedu a výskum, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia pre separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu, vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné funkčné využitie : zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, distribučné a logistické centrá, skladové areály, stavebné dvory, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu a stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové s regulačným kódom G, čo znamená, že v takomto území územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Riziká spojené s plným využívaním hodnotených pozemkov neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu energií v dostatočnom množstve a kvalite a riziká nehrozia ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností zostanú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č.: 3400/158 a 3400/160, zapísané v liste vlastníctva č. 847, katastrálne územie Dúbravka a klasifikované ako ostatné plochy s celkovou výmerou 23250m² (9800 + 13450) a nachádzajú sa v Bratislave, v mestskej časti Dúbravka, pri ulici Na vrátkach.

Lokalitu z hľadiska umiestnenia možno hodnotiť ako priemernú, vo pre dané funkčné využitie vhodnú, možno ju charakterizovať ako obytno-priemyselnú, v zastavanom území mesta, na okraji sídliska. Terén je rovinatý až veľmi mierne svahovitý, prístup k pozemkom je po spevnenej asfaltovej komunikácii a dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a prijateľná je ešte aj dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, káblovej televízie a telefónu).

Pre správne ohodnotenie pozemku je nutný citlivý prístup k posúdeniu koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a zvyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00). Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti pohľadu na hodnotu pozemku. Hlavným a východiskovým merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku danú lokalitou (priemerná lokalita), tvarom (vhodný tvar v celej svojej ploche), veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí (všetky inžinierske siete sú v bezprostrednom dosahu), ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku (napr. existencia tiarch a rôznych technických alebo právnych závad dotknutého pozemku). Hodnotený pozemok bol v čase obhliadky nezastavaný a slúžil len ako zatrávená plocha.

Porovnaním s cenami voľných a teda plnohodnotných stavebných a podnikateľských pozemkov priamo v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí na základe ponúk uverejnených na internetových portáloch "www.reality.sk" a "www.trh.sk" a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a na hornej cenovej hranici, sa ceny pohybujú v rozmedzí od 75,- do 175,- EUR/m². Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 1,25 a hodnotu redukujúcich faktorov na 0,85. Ostatné koeficienty sú viacej jednoznačné.

2.2.1.1.1 ulica Na vrátkach

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
3400/158	ostatná plocha	9800	9800,00	1/1	9800,00 m ²
3400/160	ostatná plocha	13450	13450,00	1/1	13450,00 m ²
Spolu výmera					23 250,00 m²

Obec : Bratislava
 Výhodisková 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	1,20
Koeficient intenzity využitia :		
k_v	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
Koeficient dopravných vzťahov :		
k_D	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy :		
k_p	2. obchodná poloha a byty	1,30
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku :		
k_i	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,35
Koeficient zvyšujúcich faktorov :		
k_z	5. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,25
Koeficient redukujúcich faktorov :		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,85

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,20 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,35 * 1,25 * 0,85 = 2,1146$
Jednotková hodnota pozemku : $2,1146 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 140,39 \text{ EUR/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku : $23\,250,00 \text{ m}^2 * 140,39 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{3\,264\,067,50 \text{ EUR}}$
 =====

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 3400/158	1 375 822,00
parc. č. 3400/160	1 888 245,50
Spolu	3 264 067,50

2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer. VŠH pozemkov = 3 264 067,50 EUR

=====

III. ZÁVER**1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Nehnutelnosť :

Pozemky parc.č.: 3400/158 a 3400/160, zapísané v LV č. 847, katastrálne územie Dúbravka (v 1/1).

Vlastníci :

HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA, Primaciálne nám.č. 1, Bratislava (IČO : 00603481) v 1/1

Účel znal.posudku :

Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníctva.

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
ulica Na vrátkach	3400/158	9 800,00
ulica Na vrátkach	3400/160	13 450,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 3400/158 a 3400/160, katastrálne územie Dúbravka, metódou polohovej diferenciacie. Nebola použitá kombinovaná metóda, ani porovnávací metóda v pravom význame slova použitej vyhlášky, avšak cena za 1m² bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétnych pozemkov, popísaných v popise pozemku.

Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciacie je štandardne používanou metódou, ktorá v tomto prípade a za použitia odporúčaných a vhodne zvolených koeficientov dostatočne a preukázateľne odzrkadľuje skutočnú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Rekapitulácia :

Názov

Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná polohovou diferenciaciou:

Všeobecná hodnota pozemkov:

3 264 067,50 EUR

=====

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

=====

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
ulica Na vrátkach - parc. č. 3400/158 (9 800 m ²)	1 375 822,00
ulica Na vrátkach - parc. č. 3400/160 (13 450 m ²)	1 888 245,50
Spolu pozemky (23 250,00 m²)	3 264 067,50
Spolu VŠH	3 264 067,50
Zaokrúhlene	3 260 000,00

Slovom : Trimiliónydvestošestdesiatisíc Eur

=====

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s využívaním hodnotených pozemkov neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu energií v dostatočnom množstve a kvalite a riziká nehrozia ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností zostanú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

V Bratislave, 18.4.2013

Pečiatka :

Podpis :

Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 847 - čiastočný, k. ú. Dúbravka, vytvorený dňa 23.4.2013 (9 strán)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č.: 3400/158 a 3400/160, k. ú. Dúbravka, vytvorená dňa 23.4.2013 (1 strana)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č.: 3400/158 a 3400/160, bez identifikačných údajov (1 strana)
- Situácia širších vzťahov s vyznačením lokality na mape mesta (1 strana)
- ÚPI č. MAGS ORM 44364/13-250294 MAG 257958/2012, daná Magistrátom hl. m. SR Bratislavy, dňa 9.4.2013 (3 strany)
- Objednávka č. OTS1300691 SNM/13/52/AL, daná dňa 26.3.2013 (1 strana)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 910716, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 12/2013 znaleckého denníka č. 1/2013, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 12/2013.

Podpis znalca :