

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

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. 248804071600 zo dňa 29.07.2016
Objednávka č. OTS1602243 zo dňa 26.9.2016 (schválená 10.10.2016)

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 48/2016

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

Pozemky parcelné číslo 15666/4, 15666/6, 15666/7, 15669/1, 15669/2, 15669/15 vo veľkosti podľa predloženej dokumentácie, zapísané na liste vlastníctva číslo 6945 , obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov,

pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku (z toho prílohy) : 24 (z toho 15 strán príloh)

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

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- Pozemky parcelné číslo 15666/4, 15666/6, 15666/7, 15669/1, 15669/2, 15669/15 vo veľkosti podľa predloženej dokumentácie, zapísané na liste vlastníctva číslo 6945, obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov.

2. Dátum vyžiadania posudku:

26.9.2016 - písomná objednávka

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

14.8.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

30.9.2016

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Poskytnuté zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. OTS1602243 zo dňa 26.9.2016 (v el. forme- PDF);
- Znalecký posudok č. 363/2012 zo dňa 30.11.2012, vypracovaný Ing. Martinou Grexovou (fotokópia);
- Úprava komunikácie Maximiliana Hella v Bratislave, Situácia- záber parciel, výrezy zo situácie bez popisnej tabuľky a legendy (fotokópie).

5.2. Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 6945, zo dňa 1.10.2016, k. ú. Ružinov, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy, k. ú. Ružinov, zo dňa 1.10.2016, (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Ortofotomapy z mapového portálu katastra nehnuteľností SR.

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

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;
- 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. 33/2009 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 neskorších predpisov;
- 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. 565/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 605/2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.;
- 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 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Zbierky zákonov, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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,
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Zamýšľaný prevod nehnuteľností.

10. Základné pojmy:

- 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.

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 diferenciácie.

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 m² 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. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je toho času bez výnosu vo užívaní svojho vlastníka a napriek tomu, že by boli za určitých podmienok čiastočne schopné dosahovať aj výnos formou prenájmu, nepodarilo sa zabezpečiť hodnoverné a preskúmateľné podklady na výpočet ich reálnej výnosovej hodnoty, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:

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 diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6945**
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
15666/4	1452	Ostatné plochy	37		1	
15666/6	907	Zast. plochy a nádvoria	22		1	
15666/7	2506	Ostatné plochy	22		1	
15669/1	4481	Ostatné plochy	29		1	
15669/2	5831	Zast. plochy a nádvoria	22		1	
15669/15	2999	Ostatné plochy	29		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 – Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba- cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

29 – Pozemok na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

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

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Kováč Jozef r. Kováč, Ing., Magurská 7748/3A, Bratislava, PSČ 831 01

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Dátum narodenia: 13.06.1964

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-36977/08 zo dňa 08.01.2009

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva podľa V-36951/10 zo dňa 3.2.2011

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.:

- 1 Záonné vecné bremeno spočívajúce v práve stavby súpisné číslo 3226, postavené na pozemkoch registra 'C' parc.č.1125/1, č.1125/2, č.1125/3, č.1125/4 a č.1125/5 podľa ustanovenia §-u 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení noviel.
- 1 Vecné bremeno spočívajúce v práve zriadenia a uloženia elektroenergetických stavieb a zariadení na pozemkoch parc.č. 15669/1, 15669/5, 15670/9, 15670/10, 15670/21 v rozsahu uvedenom v GP č. 550/2011 (č. overenia 1759/2011), za tým účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami na pozemky parc.č. 15669/1, 15669/5, 15670/9, 15670/10, 15670/21 v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36 361 518, podľa V-28281/12 zo dňa 13.12.2012
- 1 Vecné bremeno spočívajúce v práve užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie na pozemkoch parc.č. 15669/1, 15669/5, 15670/9, 15670/10, 15670/21, za tým účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami na pozemky parc.č. 15669/1, 15669/5, 15670/9, 15670/10, 15670/21 v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36 361 518, podľa V-28281/12 zo dňa 13.12.2012

Iné údaje: pozri LV v prílohe.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 22.09.2016 bez účasti zástupcu Objednávateľa posudku. Pri obhliadke bolo vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu predmetných parciel z verejnej komunikácie- digitálnym fotoaparátom Panasonic DMC-FS15.

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.

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 predmetnému pozemku je usporiadané- vo vlastníctve fyzickej osoby Ing. Jozefa Kováča, Magurská 7748/3A, 831 01 Bratislava. Konštatujem, že právna dokumentácia súhlasí so skutkovým stavom. Nadobúdacie doklady nebol predložený.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- časť pozemku parcelné číslo 15666/4, vo veľkosti 112 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 6945, kat. územie Ružinov;
- časť pozemku parcelné číslo 15666/6, vo veľkosti 45 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 6945, kat. územie Ružinov;
- časť pozemku parcelné číslo 15666/7, vo veľkosti 108 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 6945, kat. územie Ružinov;
- časť pozemku parcelné číslo 15669/1, vo veľkosti 225 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 6945, kat. územie Ružinov;
- časť pozemku parcelné číslo 15669/2, vo veľkosti 15 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 6945, kat. územie Ružinov;
- časť pozemku parcelné číslo 15669/2, vo veľkosti 151 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 6945, kat. územie Ružinov;
- časť pozemku parcelné číslo 15669/15, vo veľkosti 88 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 6945, kat. územie Ružinov.

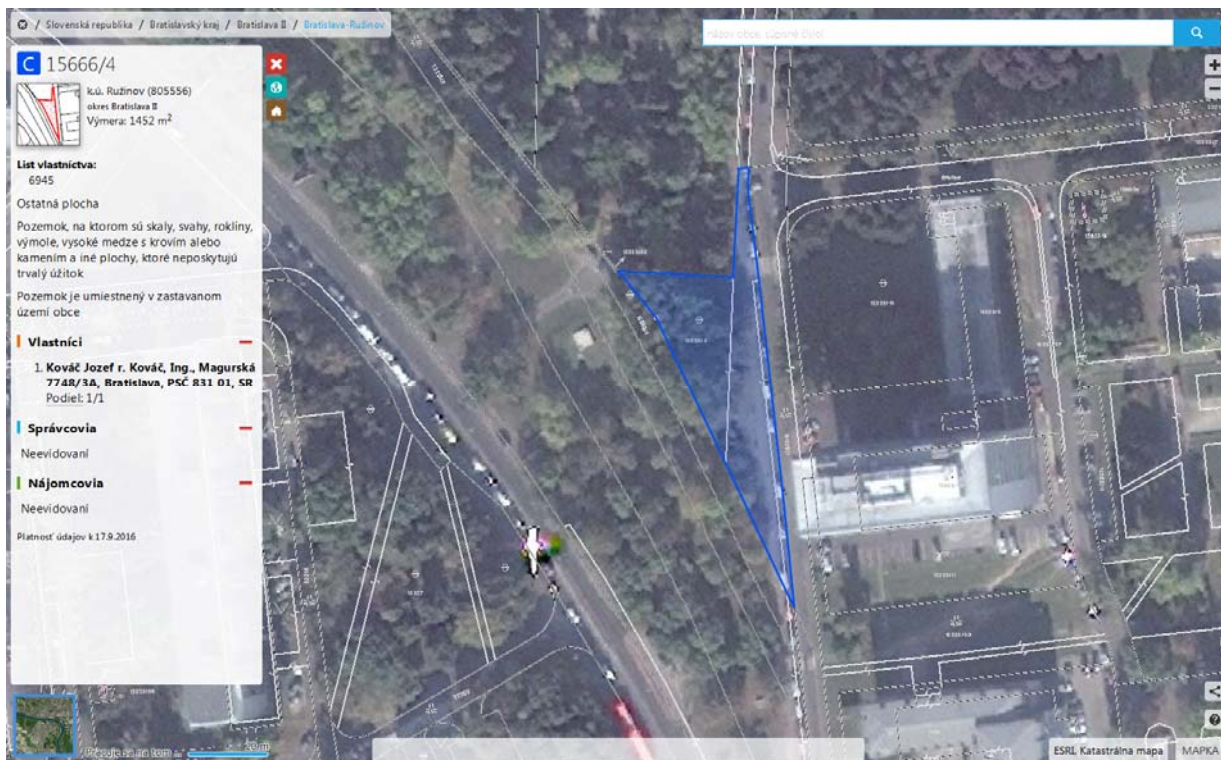
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

-

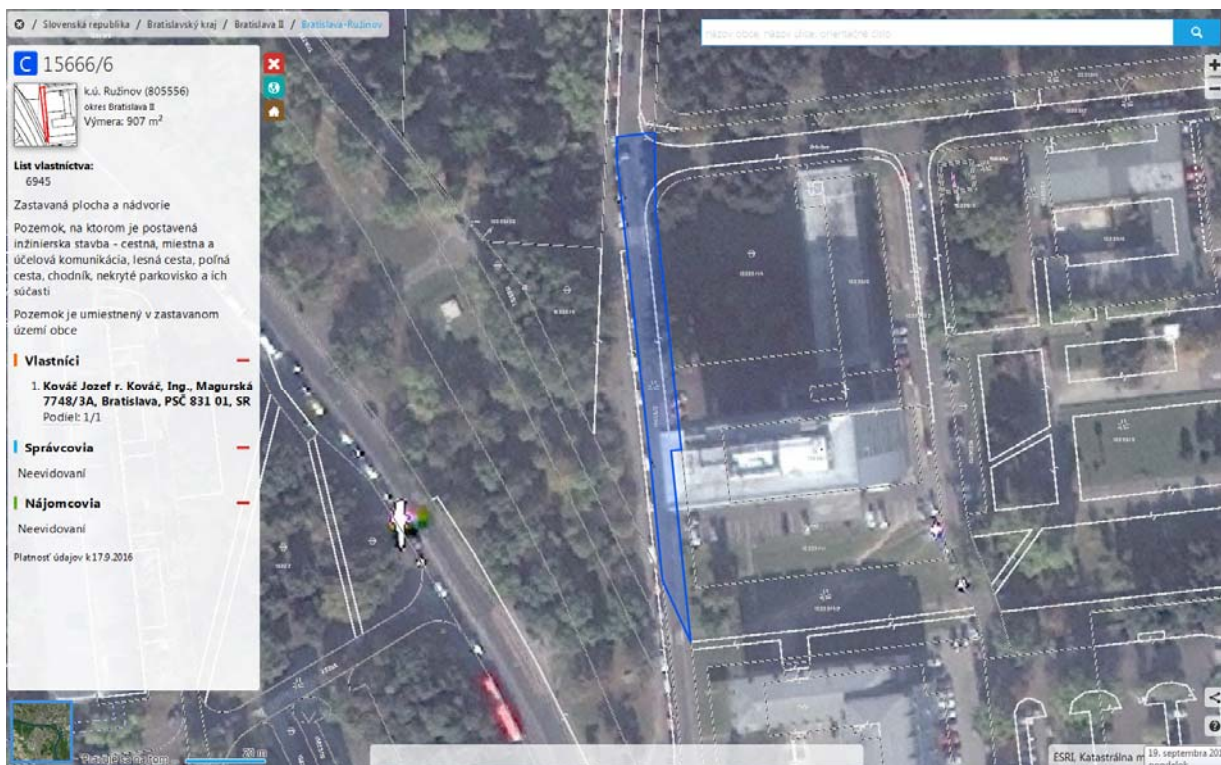
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

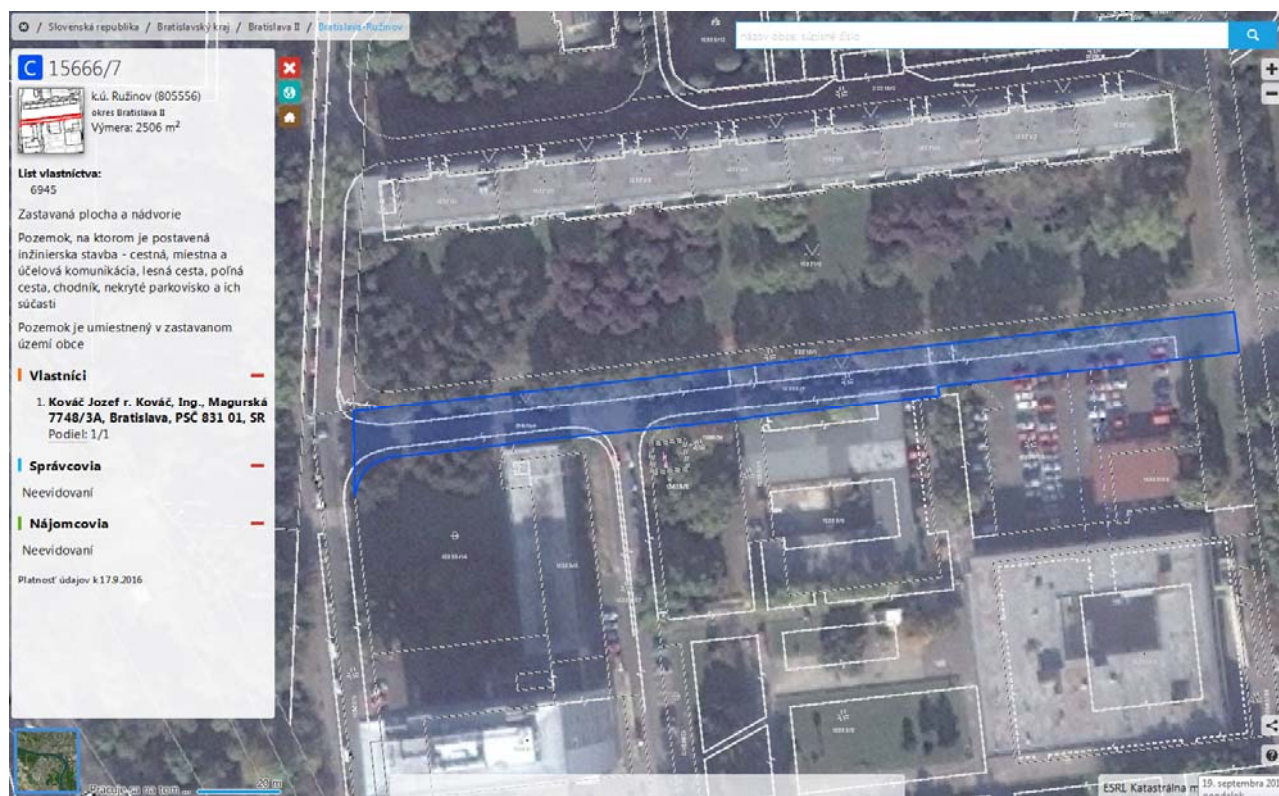
Ohodnocované pozemky na nachádzajú v hlavnom meste SR Bratislave, v katastrálnom území Ružinov, cca 6 km severovýchodne od historického centra mesta- dostupnosť autom do cca 10 minút. Pozemky sú umiestnené pozdĺž ulice Maximiliána Hella, ktorá sa z južnej strany napája na Tomášikovu ulicu, zo severnej strany na Trnavskú cestu- pozri ortofotomapy nižšie. Okolitú zástavbu tvoria bytové domy a polyfunkčné budovy. V priamom okolí je kompletná občianska vybavenosť mestskej časti.



Ortofotomapa bližšieho územia s označením polohy- pozemok parc. č. 15666/4 (Zdroj: mapka.gku.sk)



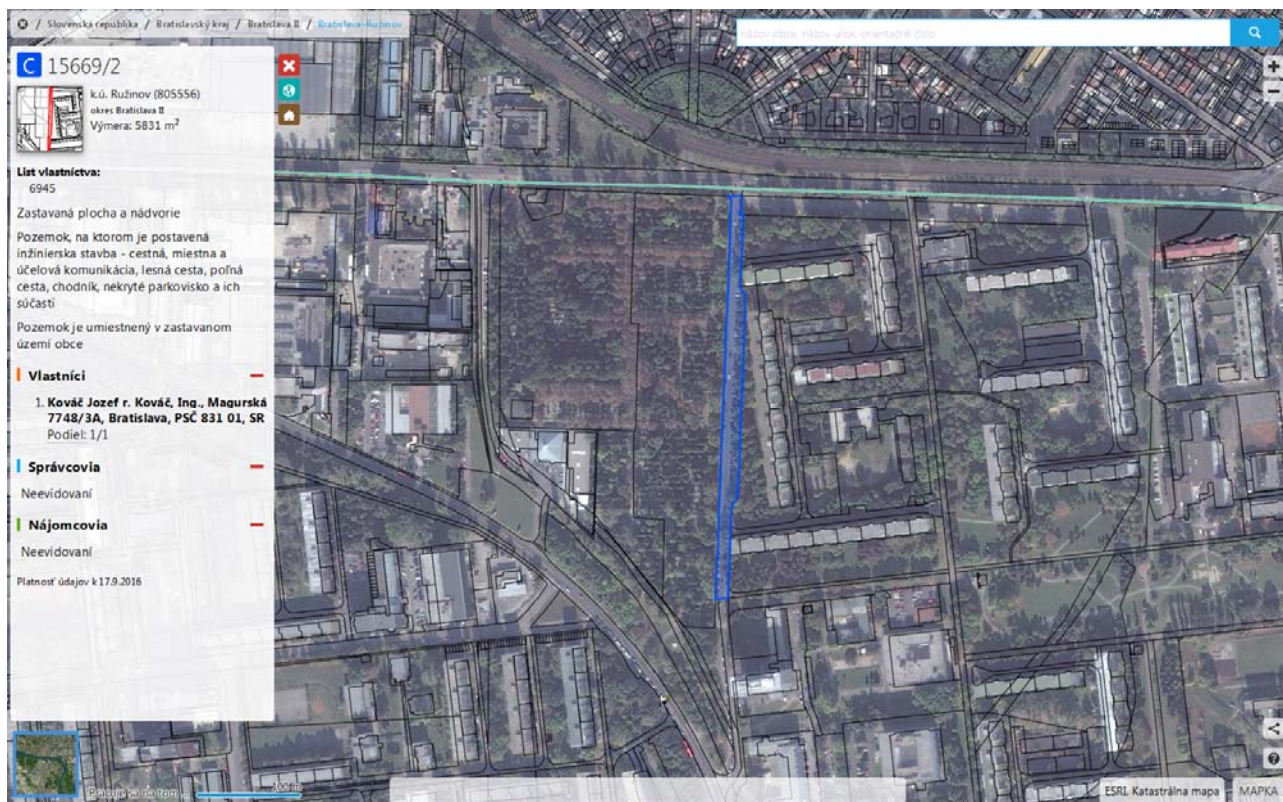
Ortofotomapa bližšieho územia s označením polohy- pozemok parc. č. 15666/6 (Zdroj: mapka.gku.sk)



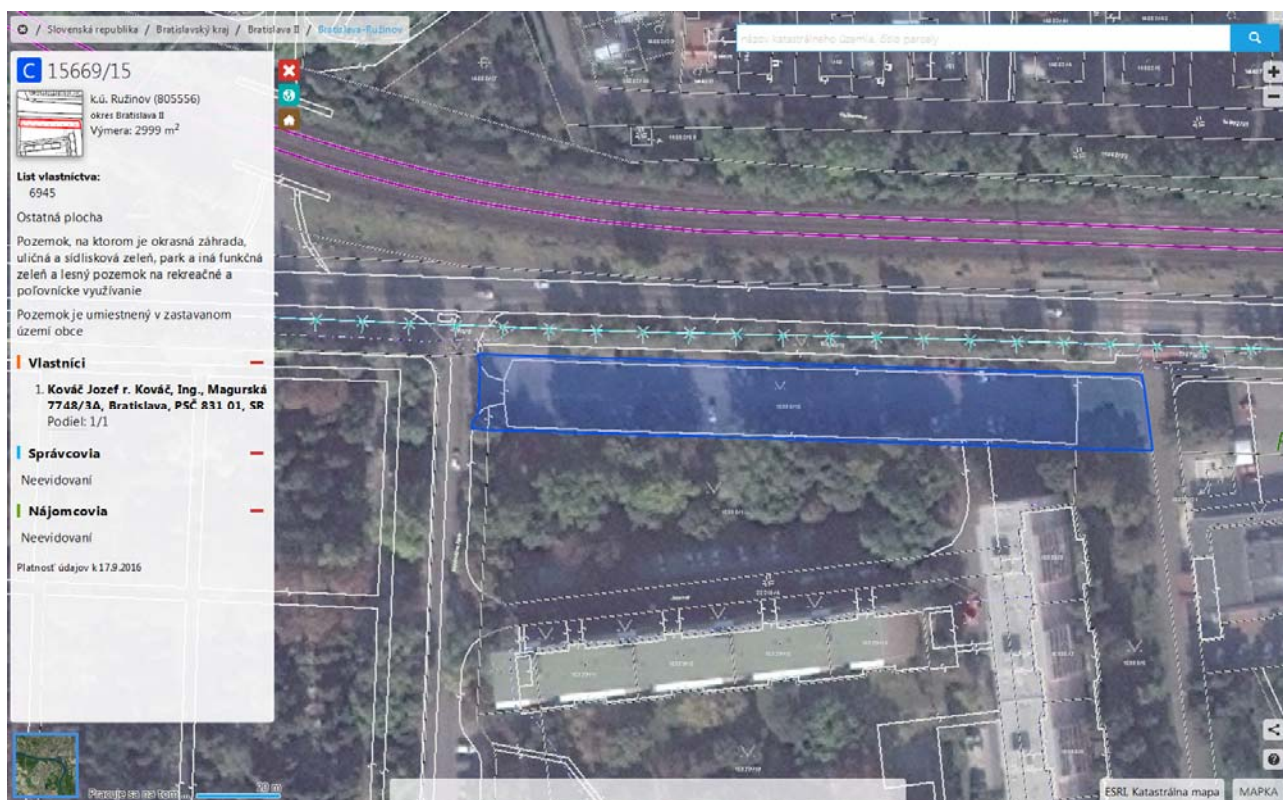
Ortofotomapa bližšieho územia s označením polohy- pozemok parc. č. 15666/7 (Zdroj: mapka.gku.sk)



Ortofotomapa bližšieho územia s označením polohy- pozemok parc. č. 15669/1 (Zdroj: mapka.gku.sk)



Ortofotomapa bližšieho územia s označením polohy- pozemok parc. č. 15669/2 (Zdroj: mapka.gku.sk)



Ortofotomapa bližšieho územia s označením polohy- pozemok parc. č. 15669/15 (Zdroj: mapka.gku.sk)

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti sú využívané ako spevnené plochy- miestne asfaltové komunikácie, chodníky, parkovacie a zatravnené plochy. Iné využitie vzhľadom na veľkosť a polohu je možné v súčasnosti vylúčiť. Podľa predloženej dokumentácie predmetné pozemky sú plánované na zastavanie inžinierskou stavbou- cestnou komunikáciou (rozšírenie ulice Maximiliána Hella).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené riziká.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU****2.1.1.1.1 Pozemky parc. č. 15666/4, 15666/6, 15666/7, 15669/1, 15669/2, 15669/15 vo veľkosti podľa predloženej dokumentácie, zapísané na liste vlastníctva č. 6945 , kat. územie Bratislava**

Pozemky ako celky sú geometricky a polohovo určené v katastrálnej mape. Podľa listu vlastníctva sú situované v zastavanom území obce, druh zastavané plochy a nádvoria a ostatné plochy. Sú rovinné, prístupné z verejnej komunikácie a v ich blízkosti sú všetky inžinierske siete.

Predmetom ohodnotenia sú časti parciel, ktorých plochy boli vypočítané v rámci spracovanej projektovej dokumentácie (zábery parciel- v prílohe posudku), potrebné pre umiestnenie inžinierskej stavby (rozšírenie cestnej komunikácie).

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom k polohe, veľkosti a tvaru nie je možné predpokladať, preto z týchto dôvodov použijem koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,5. Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 1,80 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku- na území Hlavného mesta SR Bratislavy a s trvale zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov vo všeobecnosti.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15666/4	ostatná plocha	112,00	112,00	1/1	112,00
15666/6	zastavané plochy a nádvoria	45	45,00	1/1	45,00
15666/7	zastavané plochy a nádvoria	108	108,00	1/1	108,00
15669/1	ostatná plocha	225	225,00	1/1	225,00
15669/2	zastavané plochy a nádvoria	15	15,00	1/1	15,00
15669/2	zastavané plochy a nádvoria	151	151,00	1/1	151,00
15669/15	zastavané plochy a nádvoria	88	88,00	1/1	88,00
Spolu výmera					744,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	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	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,30
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 0,50$	2,6325
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,6325$	174,77 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{POZ} = M * V\check{S}_{MJ} = 744,00 \text{ m}^2 * 174,77 \text{ Eur/m}^2$	130 028,88 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcelsa č. 15666/4	19 574,24
parcelsa č. 15666/6	7 864,65
parcelsa č. 15666/7	18 875,16
parcelsa č. 15669/1	39 323,25
parcelsa č. 15669/2	2 621,55
parcelsa č. 15669/2	26 390,27
parcelsa č. 15669/15	15 379,76
Spolu	130 028,88

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

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- Pozemky parcelné číslo 15666/4, 15666/6, 15666/7, 15669/1, 15669/2, 15669/15 vo veľkosti podľa predloženej dokumentácie, zapísané na liste vlastníctva číslo 6945, obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 10.10.2016 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľností, vo výške:

130 000,00 Eur

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA**Rekapitulácia :****Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

130 028,88 Eur

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky parc. č. 15666/4, 15666/6, 15666/7, 15669/1, 15669/2, 15669/15 vo veľkosti podľa predloženej dokumentácie, zapísané na liste vlastníctva č. 6945 , kat. územie Bratislava - parc. č. 15666/4 (112 m ²)	19 574,24
Pozemky parc. č. 15666/4, 15666/6, 15666/7, 15669/1, 15669/2, 15669/15 vo veľkosti podľa predloženej dokumentácie, zapísané na liste vlastníctva č. 6945 , kat. územie Bratislava - parc. č. 15666/6 (45 m ²)	7 864,65
Pozemky parc. č. 15666/4, 15666/6, 15666/7, 15669/1, 15669/2, 15669/15 vo veľkosti podľa predloženej dokumentácie, zapísané na liste vlastníctva č. 6945 , kat. územie Bratislava - parc. č. 15666/7 (108 m ²)	18 875,16
Pozemky parc. č. 15666/4, 15666/6, 15666/7, 15669/1, 15669/2, 15669/15 vo veľkosti podľa predloženej dokumentácie, zapísané na liste vlastníctva č. 6945 , kat. územie Bratislava - parc. č. 15669/1 (225 m ²)	39 323,25
Pozemky parc. č. 15666/4, 15666/6, 15666/7, 15669/1, 15669/2, 15669/15 vo veľkosti podľa predloženej dokumentácie, zapísané na liste vlastníctva č. 6945 , kat. územie Bratislava - parc. č. 15669/2 (15 m ²)	2 621,55
Pozemky parc. č. 15666/4, 15666/6, 15666/7, 15669/1, 15669/2, 15669/15 vo veľkosti podľa predloženej dokumentácie, zapísané na liste vlastníctva č. 6945 , kat. územie Bratislava - parc. č. 15669/2 (151 m ²)	26 390,27
Pozemky parc. č. 15666/4, 15666/6, 15666/7, 15669/1, 15669/2, 15669/15 vo veľkosti podľa predloženej dokumentácie, zapísané na liste vlastníctva č. 6945 , kat. územie Bratislava - parc. č. 15669/15 (88 m ²)	15 379,76
Spolu pozemky (744,00 m²)	130 028,88
Spolu VŠH	130 028,88
Zaokrúhlená VŠH spolu	130 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **130 000,00 Eur**

Slovom: **Jedenstotridsaťtisíc Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ**Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:**

Na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne základy viaznuce na nehnuteľnostiach.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo

Na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviazu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neviazu vecné bremená- pozri list vlastníctva v prílohe.

Riziká spojené s nehnuteľnosťami sú nasledovné:

Pred prevodom vlastníctva je potrebné zabezpečiť vypracovanie geometrického plánu za účelom stanovenia presnej výmery a polohy oddelených parciel.

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

V Bratislave dňa 10.10.2016

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1601869 zo dňa 12.8.2016 (1xA4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 6945 (4xA4)
3. Informatívne kópie z katastrálnej mapy (2xA4)
4. Výrezy z dokumentácie záberu parciel (4xA4)
5. Fotodokumentácia (1xA4)

Strana č. 12
Strana č. 13 - 16
Strana č. 17 - 18
Strana č. 19 - 22
Strana č. 23

SPOLU PRÍLOHY: 12xA4

STRANA č. 12 - 23