

Znalec: Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

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

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS1602552 SNM/16/084/LP zo dňa 04.11.2016 (doručená dňa 07.11.2016)

ZNALECKÝ POSUDOK

60/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- novovytvoreného pozemku „KN C“ parc. č. 15651/184, k.ú. Ružinov, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 91/2011, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený GEOŠ – g.k., s.r.o. dňa 29.09.2011, autorizačne overeným Ing. Mariánom Šuranom a úradne overeným Správou katastra pre Hlavné mesto SR - Bratislava, dňa 03.10.2011 pod číslom 1968/2011 oddelením od pozemkov „KN C“ parc. č. 15651/13, k.ú. Ružinov pre účel zamýšľaného prevodu vlastníckych práv

Počet listov (z toho príloh): 22(10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 CD + 1 archív znalca

V Bratislave 16.11.2016

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- novovytvoreného pozemku „KN C“ parc. č. 15651/184, k.ú. Ružinov, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 91/2011, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený GEOŠ –g.k., s.r.o. dňa 29.09.2011, autorizačne overeným Ing. Mariánom Šuranom a úradne overeným Správou katastra pre Hlavné mesto SR - Bratislava, dňa 03.10.2011 pod číslom 1968/2011 oddelením od pozemkov „KN C“ parc. č. 15651/13, k.ú. Ružinov pre účel zamýšľaného prevodu vlastníckych práv

2. Dátum vyžiadania posudku: 07.11.2016

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 14.11.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.11.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIK 50562/16-324052 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 20.10.2016 na pozemok parc.č. 15651/184, k.ú. Ružinov, s prílohou – vyznačením parciel
- Geometrický plán č. 91/2011, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený GEOŠ –g.k., s.r.o. dňa 29.09.2011, autorizačne overeným Ing. Mariánom Šuranom a úradne overeným Správou katastra pre Hlavné mesto SR - Bratislava, dňa 03.10.2011 pod číslom 1968/2011
- Objednávka č. OTS1602552 SNM/16/084/LP zo dňa 04.11.2016, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481)

Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3134– okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Ružinov, k.ú. Ružinov zo dňa 08.11.2016 vytvorený cez katastrálny portál - originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 08.11.2016 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ č. 15651/13, k.ú. Ružinov – originál
- Údaje a informácie z internetu (kataster portál, mapy, reality, ŠÚ SR, JASPI WEB – MS SR, ...)
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

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 platnom znení.
- 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 platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Pre účely zamýšľaného prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Taktiež bola použitá metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001 v platnom znení.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku,
kPD - koeficient polohovej diferenciacie.

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch).

Vypočítaná hodnota podľa metódy polohovej diferenciacie bola porovnaná s dostupnými hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 3134, k.ú. Ružinov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 3134, k.ú. Ružinov

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
15651/ 13	6034	Zastavané plochy a nádvorá	99		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
------------	--	------------------------

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
Účastník právneho vzťahu:	Správca	
2	MARIANUM, pohrebniectvo mesta Bratislavy, Svätoplukova 3, Bratislava, SR	1 / 1
IČO :		
K vlastníkovi č. 1 je pod por.č. 2 správa ku všetkým nehnuteľnostiam		

Časť C: Ťarchy

- 1 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť na pozemku parc.č. 15651/13 uloženie, údržbu a kontrolu stavebných objektov SO 03.3 - vodovodná prípojka a SO 03.4 - kanalizačná prípojka, ktoré sú súčasťou stavby - administratívno-prevádzkový objekt v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 153/2012 (overený pod č. 2412/2012) v prospech vlastníkov rozostavaných nebytových priestorov: NP01/-1.p., vchod Trnavská cesta, NP02/-1.p., vchod Trnavská cesta, NP03/-1.p., vchod Trnavská cesta, NP04/-1.p., vchod Trnavská cesta, NP05/-1.p., vchod Trnavská cesta, NP11/1.p., vchod Trnavská cesta, NP12/1.p., vchod Trnavská cesta, NP13/1.p., vchod Trnavská cesta, NP14/1.p., vchod Trnavská cesta, NP15/1.p., vchod Trnavská cesta, NP16/1.p., vchod Trnavská cesta, NP17/1.p., vchod Trnavská cesta, NP18/1.p., vchod Trnavská cesta, NP19/1.p., vchod Trnavská cesta, NP21/2.p., vchod Trnavská cesta, NP22/2.p., vchod Trnavská cesta, NP23/2.p., vchod Trnavská cesta, NP24/2.p., vchod Trnavská cesta, NP25/2.p., vchod Trnavská cesta, NP31/3.p., vchod Trnavská cesta, NP32/3.p., vchod Trnavská cesta, NP33/3.p., vchod Trnavská cesta, NP34/3.p., vchod Trnavská cesta, NP41/4.p., vchod Trnavská cesta, NP42/4.p., vchod Trnavská cesta, NP43/4.p., vchod Trnavská cesta, NP44/4.p., vchod Trnavská cesta, NP45/4.p., vchod Trnavská cesta, NP46/4.p., vchod Trnavská cesta, NP47/4.p., vchod Trnavská cesta v stavbe bez súpisného čísla na pozemkoch parc.č. 15651/190, 15651/191 a pozemkov parc.č. 15651/173, 15651/190, 15651/191, 15651/192, podľa V-15535/13 zo dňa 30.7.2013

Iné údaje: uvedené v prílohe ZP
 Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 14.11.2016.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 14.11.2016.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR (umožňuje to Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z.), nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté. Údaje na poskytnutých dokumentoch sú v súlade so skutkovým stavom.

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

- Novovytvorený pozemok „KN C“ parc. č. 15651/184, k.ú. Ružinov, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 91/2011, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený GEOŠ –g.k., s.r.o. dňa 29.09.2011, autorizačne overeným Ing. Mariánom Šuranom a úradne overeným Správou katastra pre Hlavné mesto SR - Bratislava, dňa 03.10.2011 pod číslom 1968/2011

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

Ostatné pozemky evidované na liste vlastníctva č. 3134, k.ú. Ružinov

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Novovzniknutý pozemok „KN C“ parc. č. 15651/184, k.ú. Ružinov podľa geometrického plánu 91/2011, (časť pôvodnej parcely „KN C“ parc. č. 15651/13, k.ú. Ružinov) sa nachádza v okrese Bratislava II, obec BA- Ružinov, k.ú. Ružinov, v zastavanej časti obce, v blízkosti ulíc Trnavská cesta, Tomášikova a Rožňavská. Ide o obchodno – priemyselnú oblasť. Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR, do 5 %. Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne. Daná lokalita ma dobrú občiansku vybavenosť.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Prístup je od záhradníctva. V susedstve hodnoteného pozemku je mestský pozemok (možnosť prístupu), avšak v súčasnosti je ohradený. Novovzniknutý pozemok parc. č. 15651/184, k.ú. Ružinov tvorí zastavané plochy a nádvoría.

V blízkosti pozemku sa nachádzajú sklady. Dostupnosť do centra je do 15 min autom.. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).

Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt je v vyšší ako ponuka pri predaji podobných nehnuteľností.

Základné informácie o mestskej časti Bratislava - Ružinov

Ružinov je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava II, ktorá leží východne od centra. Svojou rozlohou 39,6 km² a počtom obyvateľov 71 284 patrí k najväčším zo 17. mestských častí Bratislavy. Súčasťou mestskej časti sú okrem Prievozu aj Nivy, Trnávka, Štrkovec, Ostredky, a Pošeň.

V Ružinove sa nachádza najväčšie bratislavské trhovisko, zimný štadión Vladimíra Dzurilu, areál hier Radosť Štrkovec, pri Štrkoveckom jazere, Nemocnica s poliklinikou Ružinov, dom kultúry Ružinov, obchodný dom Ružinov, na ktorom práve prebieha rekonštrukcia, športový klub pod ktorý spadajú aj tieto lokality: areál netradičných športov, zimný štadión Vladimíra Dzurillu, amfiteáter - areál Štrkovec.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť je v súčasnosti využívaná ako zastavaná plocha využívaná ako predajná plocha, využívaný pravdepodobne vlastníkom súčasnej parcely „KN C“ 15651/141, k.ú. Ružinov.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIČ 50562/16-324052 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy – v prílohe) určená pre **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód 502), stabilizované územie.**

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti, okrem skutočnosti:

- Pozemok je podľa ÚPI č. MAGS OUIČ 50562/16-324052 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy dotknutý ochranným pásom cintorína .

Pozemok je v súčasnosti oplotený a nie je momentálne prístupný z verejnej komunikácie. Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Zaťaženie hlukom je z bežnej dopravy. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z obmedzení prísunu existujúcich energií v dostatočnom množstve a kvalite.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Novovzniknutý pozemok 15651/184, k.ú. Ružinov podľa GP 91/2011

POPIS

Novovzniknutý pozemok „KN C“ **parc. č. 15651/184, k.ú. Ružinov** o výmere 232 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorie (pôvodne časť parc. „KN C“ č. 15651/13, k.ú. Ružinov), sa nachádza v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinnom teréne mestskej časti Bratislava – Ružinov v blízkosti ulice Trnavská cesta. Pozemok v súčasnosti tvorí súvislú plochu „dvora“ – predajnú plochu.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m².

Pozemok sa nachádza v širšom centre mesta Bratislava, v priemyselnej (obchodnej) oblasti (ks – 1,3, kp – 1,0). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú bežné nebytové stavby (kv-1,00). Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca. 15 min, (kd – 0,9). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) (ki-1,4). Pozemok sa nachádza v lokalite, kde sa dá predpokladať trvale zvýšený záujem o kúpu pozemkov vo všeobecnosti (kz – 1,5). Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosti – veľkosť pozemku, tvar pozemku a ochranné pásmo cintorína (kr - 0,80).

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľnosti z realitných portálov (www.reality.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny stavebných pozemkov a záhrad v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 107,- EUR/m² - 330,- EUR/m². Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov hodnoteného pozemku a vylúčenia extrémov), považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie (130,50 €/m²) za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15651/184	zastavaná plocha a nádvorie	232	232,00	1/1	232,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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	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	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	4. priemyselná poloha	1,00
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 0,80$	1,9656
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9656$	130,50 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 232,00 \text{ m}^2 * 130,50 \text{ €/m}^2$	30 276,00 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 16.11.2016, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciacie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a taktiež neboli k dispozícii preskúmateľné podklady o výške prenájmu porovnateľných nehnuteľností v lokalite.

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

30 276,00 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Novovzniknutý pozemok 15651/184, k.ú. Ružinov podľa GP 91/2011 - parc. č. 15651/184 (232 m ²)	30 276,00
Spolu VŠH	30 276,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	30 300,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **30 300,00 €**

Slovom: **Tridsaťtisícristo Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne mimoriadne riziká spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti.

V Bratislave dňa 16.11.2016

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1602552 SNM/16/084/LP zo dňa 04.11.2016, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3134- okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Ružinov, k.ú. Ružinov zo dňa 08.11.2016 vytvorený cez katastrálny portál - (2 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 08.11.2016 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ č. 15651/13, k.ú. Ružinov - (1 x A4)
4. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIIC 50562/16-324052 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 20.10.2016 na pozemok parc.č. 15651/184, k.ú. Ružinov, s prílohou - vyznačením parciel - (3 x A4)
5. Geometrický plán č. 91/2011, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený GEOŠ -g.k., s.r.o. dňa 29.09.2011, autorizačne overeným Ing. Mariánom Šuranom a úradne overeným Správou katastra pre Hlavné mesto SR - Bratislava, dňa 03.10.2011 pod číslom 1968/2011 (3 x A4)
6. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
7. Fotodokumentácia - (1 x A4)