

Znalec: Ing. Viliam ANTAL, Bratislava 851 01, Levočská ul. 11, evid. číslo 910034,
tel. 0905 624 128, e - mail : viloantal@stonline.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava , 814 99 Bratislava , Primacialne nám. č. 1

Číslo objednávky: Obj. OTS2002436 SNM / 20 / 085 /AL

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 123/ 2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku KN reg. C parc. čís. 2245 a 2246 , katastrálne územie
Dúbravka , pre účel plánovaného prevodu vlastníctva pozemkov.

Počet listov (z toho príloh): 22 (10)

Počet vyhotovení: 4 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov KN reg. C parc. čís. 2245 a 2246, katastrálne územie Dúbravka, pre účel plánovaného prevodu vlastníctva pozemkov

2. Účel znaleckého posudku:

Plánovaný prevod vlastníctva pozemku

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

13. 10. 2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

13.10. 2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku OTS 2002436

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPD/55814/2020- 389715 z 8.9.2020

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 847 k. ú. Dúbravka zo dňa 25.10.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2245 k. ú. Dúbravka zo dňa 25.10.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.nehnuteľnosti.sk;

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- 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)

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Ako najvhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v danom prípade je metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V\dot{S}H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností sú evidované na liste vlastníctva číslo 847 - čiast. v k. ú. Dúbravka
A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 2245 zastavané plochy a nádvoria o výmere 623 m²

parc. č. 2246 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2792 m²

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava

vlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku, vecné bremená pre elektroenergetické zariadenie

Iné údaje:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.10.2020 bez účasti zástupcu zadávateľa
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.10.2020

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá žiadna projektová dokumentácia. Pre stanovenie VŠH pozemkov sa nevyžaduje, Zadávateľ predložil písomnú územnoplánovacie informáciu k využitiu predmetného pozemku

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra, neboli.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

- parc. KN reg. C číslo 2245 a 2246

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

budova s.č. 1850 na pozemku p.č. 2245 a oplotenie, vonkajšie úpravy a stavebné investície na pozemku p.č. 2246

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v Bratislave, MČ Bratislava - Dúbravka, a sú situované v zastavanej časti obytného sídliska Záluhy, vybudovanom v rámci KBV v sedemdesiatych rokoch dvadsiateho storočia

Prístup k pozemkom je z Kudláckovej ulice

Lokalita, kde sa pozemok nachádza je dostupná MHD /električka a autobus/

Dopravné spojenie s centrom mesta Bratislavy je autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne cca 15 - 20 min.

V okolí pozemku, prípadne krátkej dostupnej vzdialenosti je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú obchodné a nákupné centrá a iná občianska vybavenosť Mestskej časti Dúbravka

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok p.č. 2245 je zastavaný admin. budovou s.č. 1850 a pozemok p.č. 2246 slúži ako dvor pre hlavnú budovu

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

Závady spojené s užívaním pozemkov neboli zistené

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Zastavaná plocha

POPIS

Územie , v ktorom sa pozemky parcela KN reg. C číslo 2245 a2246 nachádzajú je situované v severozápadnej časti katastrálneho územia Dúbravka , v stabilizovanej zástavbe obytného sídliska Záluhy , vybudovaného v rámci komplexnej bytovej výstavby Hl. mesta SR Bratislavy , v období sedemdesiatych rokov dvadsiateho storočia.

Podľa písomnej územnoplánovacej informácie oddelenia úsmerňovania investičnej činnosti Magistrátu Hl.m. SR Bratislavy č. MAGS OOUPD/55814/2020 - 389715 z 8.9.2020 , toto územie, na ktorom sa nachádzajú pozemky p.č. 2245 a 2246 , podľa platného územného plánu určené pre funkciu: občianska vybavenosť lokálneho významu , stabilizované územie
Kód funkcie 202

Pozemky sa nachádzajú v strednej časti obytnej zástavby , ohraničenej ulicami Kudláková a Bujnáková ul. Prístup na pozemky je z Kudlákovej ulice, miestnou asfaltovou komunikáciou. Na pozemku p.č. 2245 sa nachádza prízemná budova, pôvodne vybudovaná ako detské jasle. V súčasnej dobe slúži inému využitiu, ako je administratíva, prípadne drobné školské aktivity. Pozemok parcela číslo 2246, je voľný tvorí dvor a záhradu pri hlavnej budove. Pozemok je oplotený.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciácie pre určenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,2 - 1,6
- jedná sa o obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov ,
pre uvedenú lokalitu stanovujem hodnotu 1,4 , čo predstavuje stred intervalu

Koeficient intenzity využitia je v intervale 1,0 - 1,05
územie určené na rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
Koeficient stanovujem hodnotou 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0
Lokalita je dostupná mestskou hromadnou dopravou - autobus, električka

Koeficient funkčného využitia , interval je 1,2 až 1,50
Pre predmetné územie stanovujem hodnotu 1,35 ,
Jedná sa o územie, v ktorom sú umiestnené stavby s intenzívnym využitím /byty a obchodná poloha/

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,3 -1,5
Pozemky sú napojené alebo je možné napojiť na inžinierske siete vybudované v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, teplovod , slaboprúd a elektrina
Koeficient stanovujem v hodnote 1,5

Koeficient pozitívnych faktorov 1,0 - 3,0
Hodnotu koeficientu upravujem, z dôvodu, že v danom území prevláda zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov
Koeficient stanovujem vo veľkosti 1,1

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0
Hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 1,0 , negatívne faktory, vplývajúce na užívanie pozemkov sa nevyskytujú

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2245	zastavaná plocha a nádvorie	623,00	1/1	623,00
2246	zastavaná plocha a nádvorie	2792,00	1/1	2792,00
Spolu výmera				3 415,00

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. 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,	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 1,10 * 1,00$	3,1185
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,1185$	207,04 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2245	$623,00 \text{ m}^2 * 207,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	128 985,92
parcela č. 2246	$2 792,00 \text{ m}^2 * 207,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	578 055,68
Spolu		707 041,60

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

2.1.2.1 Zastavaná plocha

POPIS

Pre porovnanie posudovaného pozemku bol urobený výber podobných nehnuteľností - rodinných domov podľa nasledovných kritérií.

Výber bol urobený z ponúk predaja obdobných nehnuteľností - voľných stavebných pozemkov v katastrálnom území Dúbravka, ktorých predaj je zverejnený na realitnom portáli www.nehnuteľnosti.sk.

Do výberu boli zaradené voľné pozemky, určené na výstavbu, najmä prevádzkových objektov, ktoré majú približne rovnakú výmeru, ako posudzovaný pozemok.

Podľa metodiky USI boli porovnávané ekonomické faktory, polohové faktory a fyzikálne faktory. U ekonomických faktorov bolo zobrazené v úvahu, že u ponukových cien sa znižuje cena o províziu RK v rozsahu 1% - 2%, súčasne bolo potrebné posúdiť dĺžku ponúkajúceho nehnuteľnosti na trhu, čo môže mať za následok zníženie o ďalších 5 - 20% ponukovej ceny. Ďalším kritériom pre posúdenie pozemkov, bol fyzický stav pozemku, napríklad svahovitosť, prípadne obmedzenosť využitia celej plochy pozemku z dôvodu napr. ochranného pásma elektrického vzdušného vedenia, alebo možného druhu zástavby, rodinné domy, alebo prevádzkové stavby. Pri ostatných kritériách sa cena upravuje zrážkou, prípadne prirážkou za polohu nehnuteľnosti, vplyvy od dopravy a prítomnosť iných negatívnych, alebo pozitívnych faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2245	zastavaná plocha a nádvorie	623,00	1/1	623,00
2246	zastavaná plocha a nádvorie	2792,00	1/1	2792,00
Spolu výmera				3 415,00

Počet MJ pozemku: 3 415,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov

Pozemok Dúbravka Drobného

Realitná kancelária Grand ponúka pozemok s nasledovným popisom:

Pozemok na výstavbu objektov obchodu a nevýrobných služieb. Všetky inžinierske siete v lokalite, prístup z miestnej komunikácie. Pozemok je voľný nezastavaný.

V cene za predaj pozemku, realitná kancelária má zahrnutý servis s províziou

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: Grand reality
Dátum k dokladu: 26. 10. 2020
Počet MJ pozemkov: 1 283,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 259 900,00 €
Cena pozemku na MJ: 202,57 €/m²

Pozemok Dúbravka Alexyho

Pozemok pre výstavbu zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb. Možnosť napojenia na inžinierske siete umiestnené v komunikácii na hranici pozemku. V cene je zahrnutý právny servis realitnej kancelárie s províziou.

Podľa prezentovanej fotografie okrajom pozemkov prechádza trasa vzdušného vedenia vysokého napätia, ktorého ochranné pásmo môže mať vplyv na rozsah využiteľnosti pozemku.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	Nehnutelnosti.sk 4085619
Dátum k dokladu:	26. 10. 2020
Počet MJ pozemkov:	2 529,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	415 000,00 €
Cena pozemku na MJ:	164,10 €/m ²

Pozemok Dúbravka Koprivnická

Stavebný pozemok určený pre výstavbu rodinného domu, alebo bytového domu do 4 NP. Pozemok je možné napojiť na inžinierske siete, ktoré sú situované pri pozemku. Pozemok je svahovitý.

Pozemok má vyššiu bonitu, ako posudzovaný z dôvodu možnej zástavby stavby rod. domu, prípadne bytového domu.

Takéto pozemky sa ne realitnom trhu predávajú za vyššiu cenu.

V ponukovej cene je zahrnutý realitný servis.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	Stavebný pozemok Lexxus 3800838
Dátum k dokladu:	26. 10. 2020
Počet MJ pozemkov:	2 098,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	500 000,00 €
Cena pozemku na MJ:	238,32 €/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Pozemok Dúbravka Drobného	Pozemok Dúbravka Alexyho	Pozemok Dúbravka Koprivnická
Cena porovnateľného majetku [€]	259 900,00 (ponuková cena)	415 000,00 (ponuková cena)	500 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	202,57	164,10	238,32
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	- 1,50 % horšie	- 1,50 % horšie	- 1,50 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy pozemku v sídelnom útvare	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	- 5,00 % horšie
Fyzické faktory - záťaž a obmedzenia	± 0,00 % zhoda	+ 20,00 % lepšie	± 0,00 % zhoda
Spolu:	- 1,50 %	+ 18,50 %	- 6,50 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	199,53	194,46	222,83
Priemerná porovnateľná hodnota			205,61 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Pozemok Dúbravka Drobného: $202,57 + 202,57 \cdot (-0,0150 + 0,0000 + 0,0000) = 199,53 \text{ €/m}^2$

Pozemok Dúbravka Alexyho: $164,10 + 164,10 \cdot (-0,0150 + 0,0000 + 0,2000) = 194,45 \text{ €/m}^2$

Pozemok Dúbravka Koprivnická: $238,32 + 238,32 \cdot (-0,0150 - 0,0500 + 0,0000) = 222,83 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:
 $(199,53+194,45+222,83)/3=205,61 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		205,61 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\check{S}H_{\text{POZ}} = 3415 \text{ m}^2 * 205,61 \text{ €/m}^2$	702 158,15 €

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	707 041,60
Porovnávacia metóda	702 158,15

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

VŠH pozemkov = 707 041,60 €
VŠH na MJ = 207,04 €/m²

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov KN reg. C p. č. 2245 a 2246, katastrálne územie Dúbravka, pre plánovaný prevod vlastníctva

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Podľa zverejnených a dostupných údajov na realitných portáloch www.reality.sk a www.nehnuteľnosti.sk sa voľné pozemky využiteľné na výstavbu prevádzkových objektov s nezávadnou činnosťou v blízkom okolí MČ Bratislava Dúbravka, sa ponúkajú v intervale 145,0 až 250,0 eur/m², v závislosti technickej infraštruktúry v okolí pozemkov a možnej zástavby na pozemku.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovaných pozemkov boli znaleckým posudkom použité dve metódy, metóda polohovej diferenciacie a porovnávacia metóda. Postupy a zohľadnenie objektívnych vplyvov na stanovenie všeobecnej hodnoty sú popísané v znaleckom posudku.

Po zohľadnení týchto skutočností, hodnotu pozemku stanovenú metódou polohovej diferenciacie vo výške 207,0 eur/m², je možné považovať ju za vysoko objektívnu a bola vybratá pre určenie všeobecnej hodnoty pozemkov na prevod vlastníctva.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Zastavaná plocha - parc. č. 2245 (623 m ²)	128 985,92
Zastavaná plocha - parc. č. 2246 (2 792 m ²)	578 055,68
Všeobecná hodnota celkom	707 041,60
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	707 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemstosedemtisíc Eur	

V Bratislava, dňa 25.10.2020

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. 847 kat. územie Dúbravka
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, - kópia katastrálnej mapy;
3. Fotodokumentácia pozemku - KN reg. C parc.č. 2245 a 2246 k.ú. Dúbravka
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGSOMV/2019 z 13.1.2020
5. Ponuky realitných kancelárií na predaj stavebných pozemkov.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910034

Vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome podaného nepravdivého znaleckého posudku

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 123/2020 znaleckého denníka