

Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Uhrova ulica č. 22, 831 01 BRATISLAVA, Telefón/Fax : 02-20732970, Mobil : 0903/503148
E-mail : fajnorjozef@gmail.com

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

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. OTS1400096 SNM/14/8/SK bola daná písomne
dňa 15.1.2014.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 2/2014

Vo veci : Pozemok parc.č. 4729/3 (v zmysle GP č. 147/2013 a podľa LV č. 1656)
Záhradková ulica / Drotárska cesta, Bratislava
katastrálne územie Staré Mesto

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 4729/3 (bez príslušenstva), v zmysle geometrického plánu č. 147/2013 a podľa LV č. 1656 katastrálne územie Staré Mesto. Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta, v mestskej časti Staré Mesto, pri Drotárskej ulici, 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 15.1.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je v zmysle písomnej objednávky č. OTS1400096 SNM/14/8/SK zo dňa 15.1.2014, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 15.1.2014, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností (ďalej len VŠH) - pozemku parc.č. 4729/3 (bez príslušenstva), v zmysle geometrického plánu č. 147/2013, zapísaných v LV č. 1656 ako pôvodná parc.č. 4729/1, katastrálne územie Staré Mesto, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, pri Záhradkovej ulici, v lokalite Machnáč (Drotárska a Matúšova ulica), v mestskej časti Staré Mesto.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 15. január 2014

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 15. január 2014

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 15. január 2014

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 7602, katastrálne územie Staré Mesto (bez identifikačných údajov), s vyznačením predávanej parcely č. 4729/3
- Geometrický plán č. 147/2013 na oddelenie pozemku p.č. 4729/3 + výkaz výmer, katastrálne územie Staré Mesto, mapový list č. STUPAVA 0-9/23, overený Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, pod č. 2682/2013, zo dňa 20.12.2013
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 54316/13 - 333663 / MAG 341108/2013, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, zo dňa 23.9.2013
- Objednávka č. OTS1400096 SNM/14/8/SK, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 15.1.2014

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656 - čiastočný, katastrálne územie Staré Mesto, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 23.1.2014
- 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 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., z 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., kt. sa mení a dopĺňa vyhl. MS SR č. 490/2004 Z.z., z 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 nehnuteľností, nebola na znalca vznesená žiadna špeciálna požiadavka.

Znalecký posudok je vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., 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), 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 :

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\}$$

$$VŠH_{POZ} = M \times VŠH_{MJ} \quad \{EUR\}$$

- kde :** $VŠH_{MJ}$ - 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_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov
 k_R - koeficient redukujúcich (ponižujúcich) faktorov

$VŠH_{POZ}$ - všeobecná hodnota pozemku

M - výmera pozemku v m²

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

LV č. 1656 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Staré Mesto

A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape
 Pozemok - parc.č. 4729/1 Záhrady 1364,00 m² (intravilán)

B. Vlastník :
 1. HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava (1/1)
 (IČO : 00603481)

C. Ťarchy : Bez zápisu.

Iné údaje : Bez zápisu.

Poznámka : Bez zápisu.

1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotenej nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 4729/3 (v zmysle GP č. 147/2013), zapísaného v LV č. 1656, katastrálne územie Staré Mesto ako pôvodná parc.č. 4729/1, bola vykonaná dňa 15.1.2014 bez prítomnosti zainteresovaných. Nehnuteľnosť (pozemok) sa nachádza v hlavnom meste SR Bratislave, v mestskej časti Staré Mesto, vo svahovitom teréne, v zastavanom území mesta, pri Záhradkovej ulici, v lokalite Machnáč (Drotárska a Matúšova ulica).

Dotknutý novovytvorený pozemok nebol v čase obhliadky zastavaný, na pozemku sa nachádzala len zeleň a náletové dreviny. Súčasný využitie je minimálne (záhrada husto zarastená náletovými drevinami) a v porovnaní s budúcim využitím v zmysle priloženej územno-plánovacej informácie, je identické - zeleň.

Prístup k pozemku je len cez okolité pozemky, ktoré sú vo vlastníctve iných fyzických resp. právnických osôb, hlavný prístup je po spevnenej komunikácii zo Záhradkovej ulice a dostupnosť je dobrá pešo a automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou. Dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov a trolejbusov) je ešte v norme, v meste je navyše možná preprava taxislužbou, dostupná je letecká a lodná doprava. V dotknutej lokalite je obmedzená možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí, nakoľko všetky siete (elektrinu, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, zemný plyn) je nutné ťahať cez cudzie pozemky.

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

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

1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (listu vlastníctva, katastrálnej mapy a geometrického plánu) bolo vykonané medzi sebou navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov - LV č. 1656, vytvoreného cez internetový portál Katastrálneho úradu a katastrálnej mapy (dokladov nepoužitelných na právne úkony). Porovnanie listu vlastníctva použitého pri ohodnotení s listom vlastníctva použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál LV nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že pôvodná nehnuteľnosť - pozemok parc.č. 4729/1 je v liste vlastníctva riadne zapísaný parcelným číslom, že je právne vysporiadaný a že vlastníctvo uvedené v priloženom liste vlastníctva je v súlade so skutočnosťou.

1.6 Vymenovanie hodnotených nehnuteľností (podľa LV č. 1656 - čiastočného a v zmysle GP č. 147/2013) :

1.6.1 pozemok parc.č. 4729/3 (v celosti)

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Novovytvorený pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Staré Mesto, pri Záhradkovej ulici (v lokalite Machnáč - Drotárska a Matúšova ulica), vo svahovitom teréne, v prevažne obytnej časti mesta.

Prístup k pozemku je len cez iné okolité pozemky, ktoré sú vo vlastníctve iných fyzických resp. právnických osôb, hlavný prístup je po spevnenej komunikácii zo Záhradkovej ulice. Dostupnosť je dobrá pešo a automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov a trolejbusov) je ešte v norme (MHD je na Búdkovej a Drotárskej), v meste je navyše možná preprava taxislužbou, dostupná je letecká a lodná doprava. V dotknutej lokalite je obmedzená aj možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí, nakoľko všetky siete (elektrinu, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, zemný plyn) je nutné ťahať cez cudzie pozemky.

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotený pozemok parc.č. 4729/3 (v zmysle GP č. 147/2013) je zapísaný v LV č. 1656 v katastrálnom území Staré Mesto, ako pôvodná parc.č. 4729/1, druhovo klasifikovaný ako záhrada. V

čase obhliadky bol pozemok využívaný len ako zelené zalesnené plochy, čo komunikuje aj s budúcim možným využitím v zmysle územného plánu mesta a mestskej časti (viď. predloženú územno-plánovaciú informáciu - ÚPI č. MAGS ORM 54316/13 - 333663 / MAG 341108/2013), ktorý dotknuté územie posudzuje ako územie s funkčným využitím zeleň a vysoký listnatý porast.

Záväzná regulatíva funkčného využitia a priestorového usporiadania územia :

- prípustná funkcia : zeleň (zachovať, udržiavať a kultivovať zeleň).
- nepripustný spôsob zástavby : akákoľvek stavebná činnosť okrem udržiavacích prác na existujúcich objektoch.
- stavebná činnosť : údržba
- index zastavanej plochy : 0
- index prírodnej plochy : 1
- zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať sa s ťažkými mechanizmami
- doprava a technická infraštruktúra : rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma vedení technickej vybavenosti.

Zmena súčasného využitia teda nie je pravdepodobná ani predpokladaná a súčasné využívanie pozemkov nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Riziká spojené s plným využívaním hodnoteného pozemku neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti 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 DIFERENCIÁCIU

Predmetom ohodnotenia je novovytvorený pozemok parc.č. 4729/3, ktorý vznikol odčlenením na základe GP č. 147/2013 z pozemku parc.č. 4729/1, zapísaného v LV č. 1656 katastrálne územie Staré Mesto. Pozemok je klasifikovaný ako záhrada o výmere 246,00m² a nachádza sa v Bratislave, v mestskej časti Staré Mesto, pri Záhradkovej ulici, v lokalite Machnáč (Drotárska a Matúšova ulica).

Pozemok je z hľadiska lokality relatívne zaujímavý, no z hľadiska možného funkčného využitia v zmysle priloženej ÚPI je štandardný s množstvom obmedzení a bez možnosti využitia na stavebné účely. Terén je svahovitý, prístup k pozemku je výlučne len cez pozemky iných okolitých vlastníkov a prístup do lokality je po spevnenej komunikácii zo Záhradkovej ulice. Dostupnosť je dobrá pešo aj automobilovou dopravou (osobnou aj nákladnou) a taktiež dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom a trolejbusom) premávajúcim po Búdckovej ceste a Drotárskej ulici je dobrá. V meste je navyše taxislužba a možnosť leteckej aj lodnej dopravy. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu) a navyše telefónu a káblovej televízie, avšak zasa len cez pozemky iných vlastníkov, čo determinuje ošetrovanie týchto pozemkov vecnými bremenami a napojiteľnosť komplikuje.

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 východným merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemkov by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku (napr. existencia ťarch a rôznych technických alebo právnych závad dotknutého pozemku).

Porovnaním s cenami voľných a 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 450,- do 850,- EUR/m².

Skutočnosť, že pozemok je nadmerne svahovitý, že je orientovaný k hlavnému cestnému obchvatu (čoho dôsledkom je nadmerná hlučnosť a exhalácie) a využiteľný len ako záhrada so zachovaním zelene a vysokých listnatých porastov, bez možnosti akejkoľvek výstavby, negatívne ovplyvňuje jeho hodnotu. Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 2,5 a hodnotu redukujúcich faktorov na 0,7. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
4729/3	záhrada	246	246,00	1/1	246,00 m ²

Obec : Bratislava
 Východisková hodnota : 66,39 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,65
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	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_i	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
Koeficient zvyšujúcich faktorov:		
k_Z	4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,65 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,45 * 2,50 * 0,70 = 4,3962$
 Jednotková hodnota pozemku : $4,3962 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 291,86 \text{ EUR/m}^2$
 Všeobecná hodnota pozemku : $246,00 \text{ m}^2 * 291,86 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{71\,797,56 \text{ EUR}}$

2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer. VŠH pozemkov = 71 797,56 EUR

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť : Pozemok parc.č. 4729/3 (v zmysle GP č. 147/2013), zapísaný v LV č. 1656 (ako pôvodná parc.č. 4729/1), katastrálne územie Staré Mesto.

Vlastníci :
1. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. 1, Bratislava (IČO : 00603481) (1/1)
Účel znal.posudku : Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva.

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
ZÁHRADKOVÁ ul.	4729/3	246,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - novovytvoreného pozemku parc.č. 4729/3 (v zmysle GP č. 147/2013 a podľa LV č. 1656) katastrálne územie Staré Mesto, 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 v čase ohodnotenia a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétného pozemku, popísaných v popise hodnoteného 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: 71 797,56 EUR

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
ZÁHRADKOVÁ ul. - parc. č. 4729/3 (246 m ²)	71 797,56
Spolu VŠH	71 797,56
Zaokrúhlene	71 800,00

Slovom : Sedemdesiatjedentisícosemsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Bratislave, 23.1.2014

Pečiatka :

Podpis : -----
Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 1656 - čiastočný, k. ú. Staré Mesto, vytvorený dňa 23.1.2014 (8 strán)
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 4729/1, k. ú. Staré Mesto (bez identifikačných údajov) (1 strana)
- Geometrický plán č. 147/2013 + výkaz výmer, k. ú. Staré Mesto, overený pod č. 2652/2013, zo dňa 20.12.2013 (3 strany)
- ÚPI č. MAGS ORM 54316/13 - 333663 / MAG 341108/2013, vydaná dňa 23.9.2013 (2 strana)
- Letecká snímka celkovej situácie (1 strana)
- Objednávka č. OTS1400096 SNM/14/8/SK, daná vlastníkom dňa 15.1.2014 (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. 2/2014 znaleckého denníka č. 1/2014, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 2/2014.

Podpis znalca :