

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

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

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS1801323 SNM/18/049/LK zo dňa 12.04.2018 (doručená dňa 24.04.2018)

ZNALECKÝ POSUDOK

58/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemky KN „C“ parc. č. 15263/10, 15263/11, 15263/12, 15263/13, 15263/14, 15263/15, 15263/16, 15263/17, 15263/18, 15263/19, k.ú. Ružinov, zapísané na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov, pre účel zamýšľaného predaja nehnuteľnosti

Počet listov (z toho príloh): 33 (22)

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

V Bratislave 08.05.2018

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemky KN „C“ parc. č. 15263/10, 15263/11, 15263/12, 15263/13, 15263/14, 15263/15, 15263/16, 15263/17, 15263/18, 15263/19, k.ú. Ružinov, zapísané na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov, pre účel zamýšľaného predaja nehnuteľnosti

2. Dátum vyžiadania posudku: 12.04.2018 (objednávka doručená 24.04.2018)

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 04.05.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 08.05.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIK 36421/18-11756/18 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 19.01.2018 na pozemok parc. č. 15263/10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, k.ú. Ružinov
- Objednávka č. OTS1801323 SNM/18/049/LK zo dňa 12.04.2018, 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. 1201, k.ú. Ružinov zo dňa 08.05.2018 vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 08.05.2018 vytvorená cez katastrálny portál na predmetné parcely – 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.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Pre účely zamýšľaného predaja 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.

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:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) \text{ [€]},$$

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:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1201, v k.ú. Ružinov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov

- (pozn.: uvádzané sú len ohodnocované pozemky)

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.
15263/ 10	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15263/ 10 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3852.						
15263/ 11	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15263/ 11 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3853.						
15263/ 12	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15263/ 12 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3854.						
15263/ 13	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15263/ 13 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4327.						
15263/ 14	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15263/ 14 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5411.						
15263/ 15	20	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15263/ 15 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 8973.						
15263/ 16	23	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15263/ 16 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3855.						
15263/ 17	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15263/ 17 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2146.						
15263/ 18	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15263/ 18 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3856.						
15263/ 19	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15263/ 19 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3023.						

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy, Primaciálne námestie 1,
Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia: Podľa LV v prílohe

Časť C: Ťarchy

K hodnoteným pozemkom sa nevzťahujú žiadne ťarchy.

Iné údaje: Podľa LV v prílohe

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 04.05.2018.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 04.05.2018 z verejnej komunikácie.

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. Nesúlad skutkového stavu a poskytnutých dokumentov (list vlastníctva, katastrálna mapa) zistený nebol.

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

- pozemky KN „C“ parc. č. 15263/10, 15263/11, 15263/12, 15263/13, 15263/14, 15263/15, 15263/16, 15263/17, 15263/18, 15263/19, k.ú. Ružinov

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

- ostatné pozemky (okrem uvedených v bode f) zapísané na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky „KN C“ parc. č. 15263/10, 15263/11, 15263/12, 15263/13, 15263/14, 15263/15, 15263/16, 15263/17, 15263/18, 15263/19, k.ú. Ružinov, sa nachádzajú v okrese Bratislava II, obec BA- Ružinov, k.ú. Ružinov, v zastavanej časti obce, v zástavbe existujúcich bytových a nebytových budov –v blízkosti ulice Teslova.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne. Daná lokalita ma kompletnú občiansku vybavenosť. Prístup k hodnoteným pozemkom je z miestnej komunikácie.

Hodnotené pozemky sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria a nachádzajú sa na nich stavby – garáže vo vlastníctve iných osôb.

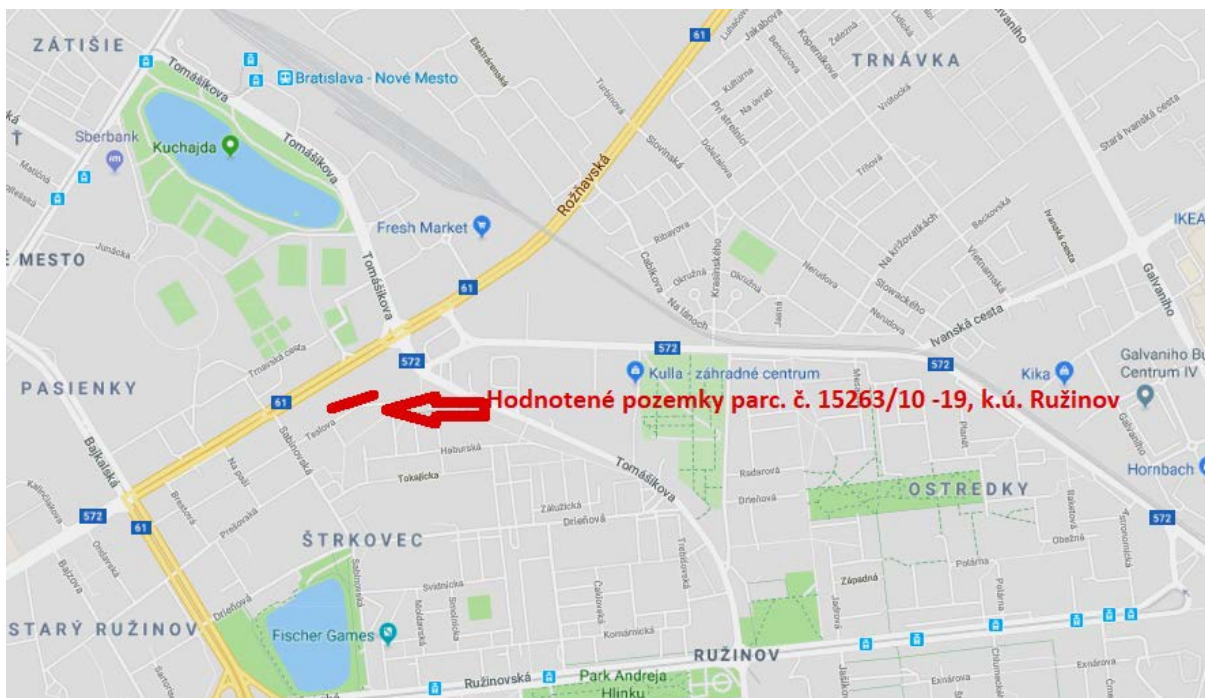
Dostupnosť do centra je cca 10 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).

Životné prostredie v okolí domu je bez poškodenia ovzdušia. Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt je podstatne vyšší ako ponuka pri predaji stavebných pozemkov v danej lokalite.

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 Dzurilla, amfiteáter - areál Štrkovec.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnutelnosti sú v súčasnosti využívané ako pozemky pod garážami a sú na liste vlastníctva evidované ako zastavané plochy.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. č. MAGS OUIK 36421/18-11756/18) stabilizované územie, oblasť zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501. Vzhľadom na skutočnosť, že na pozemkoch sú umiestnené garáže vo vlastníctva iných majiteľov, iné využitie ako sú v súčasnosti pozemky využívané (pozemky pod garážami) sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z obmedzení prísunu existujúcich energií v dostatočnom množstve a kvalite. Prístup k hodnotenému pozemku je z miestnej komunikácie.

Riziko s využívaním nehnuteľností – pozemky sú zastavané stavbami (garáže), ktoré nie sú vo vlastníctve majiteľa pozemkov.

2.1 Pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov

POPIS

Hodnotené pozemky parc. č. 15263/10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, k.ú. Ružinov evidované ako zastavané plochy a nádvorcia sa nachádzajú v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinnom teréne mestskej časti Bratislava – Ružinov pri ulici Teslova. Pozemky v súčasnosti sú zastavané garážami.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15263/10	zastavané plochy a nádvorcia	19	19,00	1/1	19,00
15263/11	zastavané plochy a nádvorcia	19	19,00	1/1	19,00
15263/12	zastavané plochy a nádvorcia	19	19,00	1/1	19,00
15263/13	zastavané plochy a nádvorcia	19	19,00	1/1	19,00
15263/14	zastavané plochy a nádvorcia	19	19,00	1/1	19,00
15263/15	zastavané plochy a nádvorcia	20	20,00	1/1	20,00
15263/16	zastavané plochy a nádvorcia	23	23,00	1/1	23,00
15263/17	zastavané plochy a nádvorcia	19	19,00	1/1	19,00
15263/18	zastavané plochy a nádvorcia	19	19,00	1/1	19,00
15263/19	zastavané plochy a nádvorcia	19	19,00	1/1	19,00
Spolu výmera					195,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

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

Pozemok sa nachádza v mestskej časti Bratislava - Vrakuňa, v obytnej oblasti s občianskou vybavenosťou (ks – 1,5, kf – 1,20). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú štandardné rodinné domy a nebytové budovy (kv-1,00). Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca 10 min autom, ide o územie mesta s hromadnou dopravou (kd – 1,0). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, plynu) (ki-1,5).

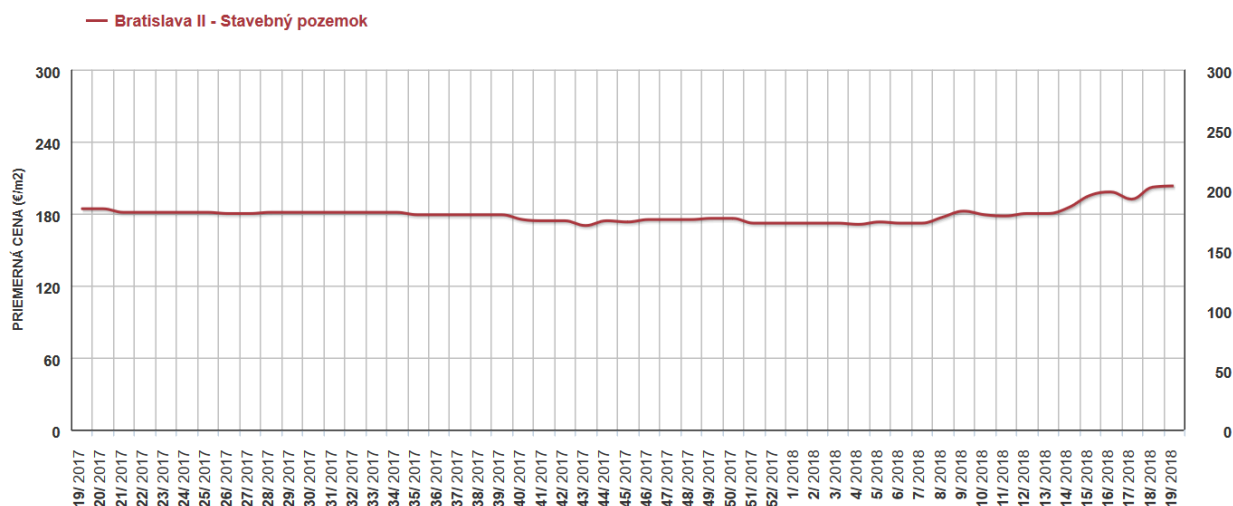
Koeficient povyšujúcich faktorov: Pozemok sa nachádza v lokalite, kde je dlhodobo výrazne zvýšený záujem o kúpu pozemkov v Bratislave vo všeobecnosti (kz – 1,5).

Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosť, že ide o pozemok malej výmery, samostatné využitie ako plnohodnotný stavebný pozemok (pre iný účel ako garáž) je nepravdepodobné (kr – 0,65).

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov (www.reality.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných stavebných pozemkov (po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici) v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 226,- EUR/m² - 480,- EUR/m². Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 - 20% nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

Vývoj cien nehnuteľností za posledných 53 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m²



Taktiež bol vytvorený prehľad ponukových cien na trhu nehnuteľností - pozemkov a priemernej ceny v grafe, ktorý bol prevzatý z portálu www.nehnuteľnosti.sk, stavebné pozemky. Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava II. k termínu ohodnotenia je cca 200€/m².

Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov) považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie (174,77 €/m²) za objektívnu.

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - 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)	1,20
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	1,50
k _R	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh močnej)	0,65

koeficient redukujúcich faktorov	zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	
----------------------------------	---	--

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 0,65$	2,6325
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6325$	174,77 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 195,00 \text{ m}^2 * 174,77 \text{ €/m}^2$	34 080,15 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 15263/10	3 320,63
parcels č. 15263/11	3 320,63
parcels č. 15263/12	3 320,63
parcels č. 15263/13	3 320,63
parcels č. 15263/14	3 320,63
parcels č. 15263/15	3 495,40
parcels č. 15263/16	4 019,71
parcels č. 15263/17	3 320,63
parcels č. 15263/18	3 320,63
parcels č. 15263/19	3 320,63
Spolu	34 080,15

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 08.05.2018, 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 neprimeranou 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.

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 34 080,15 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov - parc. č. 15263/10 (19 m ²)	3 320,63
Pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov - parc. č. 15263/11 (19 m ²)	3 320,63
Pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov - parc. č. 15263/12 (19 m ²)	3 320,63
Pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov - parc. č. 15263/13 (19 m ²)	3 320,63
Pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov - parc. č. 15263/14 (19 m ²)	3 320,63
Pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov - parc. č. 15263/15 (20 m ²)	3 495,40
Pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov - parc. č. 15263/16 (23 m ²)	4 019,71
Pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov - parc. č. 15263/17 (19 m ²)	3 320,63
Pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov - parc. č. 15263/18 (19 m ²)	3 320,63
Pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov - parc. č. 15263/19 (19 m ²)	3 320,63
Spolu VŠH	34 080,15
Zaokrúhlená VŠH spolu	34 100,00

Slovom: Tridsaťštyritisícsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne mimoriadne riziká spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti.

V Bratislave dňa 08.05.2018

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1801323 SNM/18/049/LK zo dňa 12.04.2018, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov zo dňa 08.05.2018 vytvorený cez katastrálny portál - (15 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 08.05.2018 vytvorená cez katastrálny portál - (1 x A4)
4. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIIC 36421/18-11756/18 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 19.01.2018 na pozemok parc. č. 15263/10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, k.ú. Ružinov - (3 x A4)
5. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
6. Fotodokumentácia - (1 x A4)