

Znalec: Ing. Róbert Petrovič, Stromová 2299/9, 900 31 Stupava
znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, ev. č.: 914630
tel.: 0918 876142, e-mail: info@petrovic-stavebnictvo.sk, web: www.petrovic-stavebnictvo.sk

Zadávatel': ProAuctio s.r.o.
Horná 2
974 01 Banská Bystrica

Číslo spisu (dátum objednávky): 28.05.2014

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 043/2014

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku p.č. 12110/1 a 12110/37 k.ú. Kuchyňa, obec Kuchyňa, okres Malacky ako podklad pre dražbu podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

Počet listov (z toho príloh): 16 (6)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Stupave 13.06.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - 12110/1 a 12110/37 k.ú. Kuchyňa, obec Kuchyňa, okres Malacky.

2. Dátum vyžiadania posudku: 28.05.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 12.06.2014 - dátum obhliadky

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.06.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

a, Objednávka zo dňa 28.05.2014

b, Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 48, k.ú. Kuchyňa - vytvorený cez katastrálny portál dňa 13.06.2014

c, Kópia z katastrálnej mapy na pozemok p.č. 12110/1 a 37 k.ú. Kuchyňa - vytvorená cez katastrálny portál dňa 13.06.2014

5.2 Získané znalcom :

a, Mapa katastra obce a okolia

b, Obhliadka pozemku a okolia

c, Fotodokumentácia

d, Index vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok k I. štvrtroku 2014 spracovaný na základe údajov ŠÚ SR

e, Ponuky porovnateľných nehnuteľností, zdroj www.reality.sk

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z. z., 605/2008 Z. z. a 254/2010 Z. z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 520/2008 Z. z. ktorým sa menia zákony v oblasti organizácie a riadenie súdnictva, postavenia sudcov, prokurátorov, znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v súvislosti so zavedením meny euro v Slovenskej republike

Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z. ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení vyhlášky MS SR č. 500/2006 Z. z. a MS SR č. 534/2008 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 vyhlášky MS SR č. 400/2006 Z. z. a MS SR č. 565/2008 Z. z.

Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z. z. ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z. z.

Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z. z. ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. O jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobné povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

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

podklad pre dražbu podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z. z., 605/2008 Z. z. a 254/2010 Z.z.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť 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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodu najoptimálnejšieho hodnotenia faktorov vplývajúcich na hodnotu nehnuteľnosti. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Kúpnopredajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľností, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Prehľad ponúk realitných kancelárií na internete, resp. v tlači je len orientačný a vypovedá okrem ponúkanej ceny aj o dĺžke časového intervalu ponuky nehnuteľnosti na trhu za uvádzané kúpnopredajné ceny.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre I. štvrťrok 2014

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva - LV 48k.ú. Kuchyňa

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parcela č. 12110/1 Ostatné plochy 2195 m²

parcela č. 12110/37 Ostatné plochy 41 m²

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1 G E O H Y C O, a.s., Martinská 49, Bratislava 2, PSČ 821 05, SR spoluvlastnícky podiel 3/4

Poznámka: P1-71/11: Upovedomenie o začatí exekúcie EX-15/11 zo dňa 06.04.2011 predajom nehnuteľností EX-15/11 v prospech oprávneného Ján Balog - ELBAL, IČO: 17 415 381,

Mamateyova 11, 851 04 Bratislava - Exekútorský úrad Bratislava, Matejkova 13, 841 05 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Ján Fázik. - 108/11

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-1393/97, právopl.01.10.1997. - 193/97

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-1392/97, právopl.01.10.1997. - 194/97

Titul nadobudnutia: Prevedenie geom.pl.č.11666358-179/97 na parc.č.12110/11,12. - 142/98 N-2/97:Nájomná zmluva na parc.č.12110/11,12. - 123/01

Titul nadobudnutia: Prevedenie geom.pl.č.1-6/02 na parc.č.12110/1 pri V-3198/02. - 107/02

Titul nadobudnutia: Z-551/00:Prevedenie geom.pl.č.35 762 985-04-99 z E-KN parc.č.12115 do C-KN parc.č.12110/25. - 162/03

Titul nadobudnutia: X-2/04:Rozhodnutie č.X-2/04,právo pl.05.03.2004 na opravu výmery parc.č.12110/1. - 58/04

Titul nadobudnutia: GPč.37441701 61/2004 - 185/04

Nájomca

2 AQUA INVEST SLOVAKIA, s.r.o., Horný dvor 27/1509, Bernolákovo, PSČ 900 27, SR

Titul nadobudnutia: AQUA INVEST SLOVAKIA, s.r.o., Horný dvor 27/1509, Bernolákovo, PSČ 900 27, SR

C. Tarchy

Z-2924/08: Záložné právo v prospech Daňového úradu Senec, Mierové nám. 17, 903 01 Senec podľa

Rozhodnutia č. 309/340/38495/08/BH, zo dňa 24.09.2008, vykonateľné dňom 29.09.2008, právo pl.

14.10.2008, na nehnuteľnosti pozemok parc.č. 12110/1, 12110/37. - 222/08, 235/08 Z-3098/08: Vyznačenie právoplatnosti rozhodnutia. - 235/08

Z-3262/10: Exekučný príkaz EX 1750/2010 zo dňa 12.10.2010 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Krajská pobočka Bratislava, Ružová dolina 10, Bratislava - Exekútorický úrad, Ružová 22, 909 01 Skalica, súdny exekútor JUDr. Ing. Zuzana Dobrodenková - 186/10

Z-717/11: Exekučný príkaz EX 4503/2010-20 zo dňa 03.03.2011 na vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného TERRATEST s.r.o., Podunajská 25, Bratislava, IČO: 35 691 476 - Exekútorický úrad Bratislava, Račianska 109/C, 831 02 Bratislava, súdny exekútor Mgr. Ján Janec. - 52/11

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.06.2014

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.06.2014

d) Porovnanie dokumentácie nehnuteľnosti so skutočnosťou pri obhliadke:

Poskytnutá dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom. Po právnej stránke sa skutkový stav zhoduje so skutočnosťou. Skutkový stav nehnuteľnosti, ktorá je predmetom znaleckého posudku, je zakreslený a odfotografovaný v prílohách znaleckého posudku. .

e) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti v súlade s dokladmi o vlastníctve:

1, Pozemok parcela č. 12110/1 Ostatné plochy 2195 m²

2, Pozemok parcela č. 12110/37 Ostatné plochy 41 m²

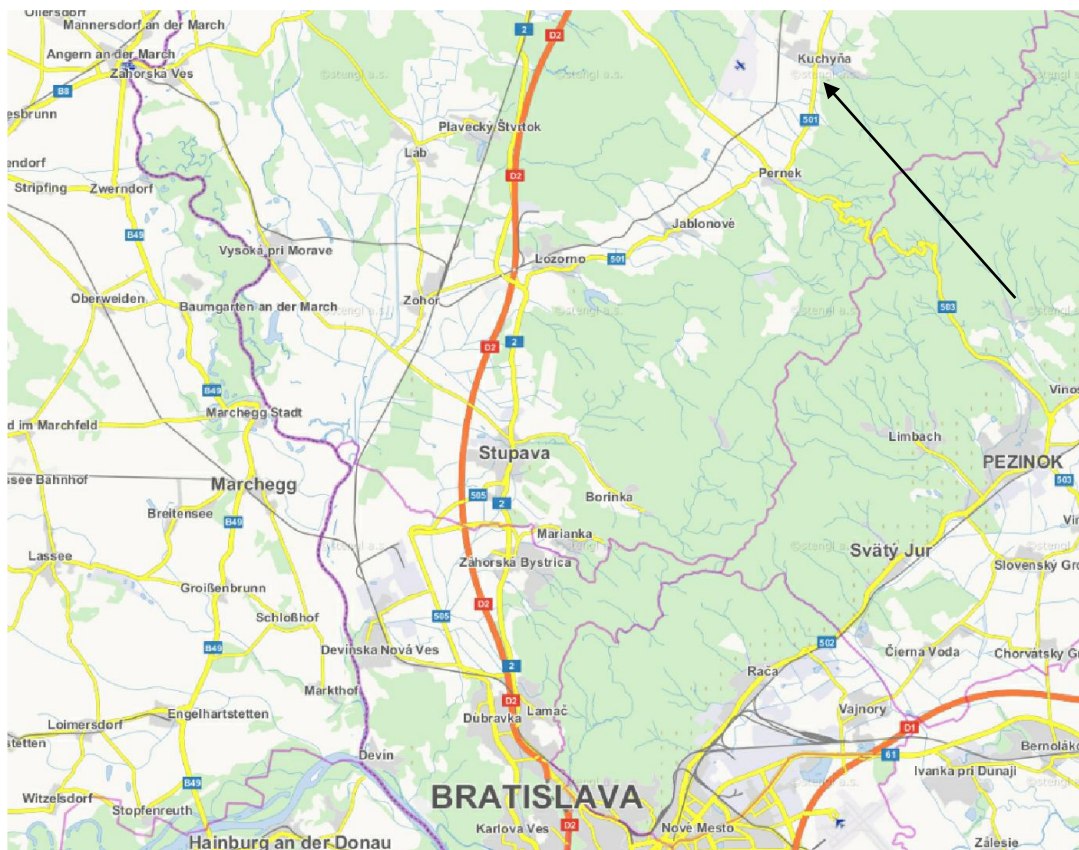
f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- oplotenie a vonkajšie úpravy na pozemku nie sú predmetom ohodnotenia tohto znaleckého posudku

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené pozemky ako celok sú situované južne od centra obce mimo zastavaného územia obce. V čase obhliadky bol pozemok 12110/1 oplotený, a obidva pozemky boli zarastené vegetáciou. V blízkosti nehnuteľnosti je občianska vybavenosť zodpovedajúca obci s 1677 obyvateľmi, a je prezentovaná predovšetkým sieťou obchodov a gastronomických zariadení, materskou školou, základnou školou, poštou, zdravotným strediskom, lekárnou, futbalovým štadiónom. Vzdialenosť do centra hl. mesta Bratislavy je 39 km, a do okresného mesta Malacky 17 km. Dostupnosť stredných škôl a vysokých škôl, ako aj dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislava je do 45 min verejnou autobusovou dopravou alebo autom. Dostupnosť do centra obce je chôdzou do 10 min. Orientácia na svetové strany je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je svahovitý so západnou orientáciou. Pozemky sú súčasťou priemyselného areálu, z ktorého časť používa spoločnosť Hydro BG na výrobu a skladovanie svojej produkcie. Hodnotené pozemky sú v súčasnosti nevyužívané. Najbližšiu cestnú infraštruktúru pozemkov tvorí miestna spevnená komunikácia, ktorá nadväzuje na cestu II. triedy medzi Pernekom a Kuchyňou, pozemky sa v podstate nachádzajú v blízkosti tejto komunikácie. Z ostatných inžinierskych sietí je zrejماً elektrická sieť. Orientácia na svetové strany je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Pozemky sú vzdialené k najbližšej zástavbe obce je po spevnenej komunikácii do 400 m, do centra obce do 800 m



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú v súčasnosti nevyužívané. Je zrejmé, že v minulosti boli používané ako manipulačné a skladové plochy. Dá sa predpokladať, že aj do budúcnosti by sa nemalo meniť ich využitie

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa LV č. 48 je zriadené:

- Z-2924/08: Záložné právo v prospech Daňového úradu Senec, Mierové nám. 17, 903 01 Senec podľa Rozhodnutia č. 309/340/38495/08/BH, zo dňa 24.09.2008, vykonateľné dňom 29.09.2008, právop. 14.10.2008, na nehnuteľnosti pozemok parc.č. 12110/1, 12110/37. - 222/08, 235/08 Z-3098/08: Vyznačenie právoplatnosti rozhodnutia. - 235/08
- Z-3262/10: Exekučný príkaz EX 1750/2010 zo dňa 12.10.2010 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Krajská pobočka Bratislava, Ružová dolina 10, Bratislava - Exekútorický úrad, Ružová 22, 909 01 Skalica, súdny exekútor JUDr. Ing. Zuzana Dobrodenková - 186/10
- Z-717/11: Exekučný príkaz EX 4503/2010-20 zo dňa 03.03.2011 na vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného TERRATEST s.r.o., Podunajská 25, Bratislava, IČO: 35 691 476 - Exekútorický úrad Bratislava, Račianska 109/C, 831 02 Bratislava, súdny exekútor Mgr. Ján Janec. - 52/11

Podľa znalcov dostupných poznatkov nevyplývajú pre užívanie nehnuteľnosti žiadne ďalšie žiadne administratívne, právne, dopravné, ani technické riziká.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemok p.č. 12110/1 a 12110/37 k.ú. Kuchyňa

POPIS

Ohodnotenie je realizované metódou polohovej diferenciacie podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z. z., 605/2008 Z. z. a 254/2010 Z. z. a Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

E.3 Metóda polohovej diferenciacie

E.3.1 Pozemky

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

E.3.1.1. Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určeného na stavbu.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V_{SHPOZ} = M \cdot V_{SHMJ} \quad [€],$$

kde :

M - výmera pozemku v m²,
V_{SHMJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V_{SHMJ} = V_{H MJ} \cdot k_{PD} \quad [€/m^2],$$

kde -

V_{H MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	V _{H MJ} €/m ²
a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností okrem pozemkov zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takýchto prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje k obci, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-],$$

Pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia obce Kuchyňa, druh pozemku ostatné plochy

Koeficient všeobecnej situácie - funkčne a technicky najpodobnejšia položka reálnemu stavu je okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov

Koeficient intenzity využitia - najpodobnejší text nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením

Koeficient dopravných vzťahov - daný vzdialenosťou k zástavke verejnej autobusovej dopravy v obci
 Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy - konkrétne pozemky sú svojim súčasným využitím najpodobnejšie "priemyselnému využitiu".
 Koeficient technickej infraštruktúry - elektrická sieť

Z pohľadu všeobecného záujmu je možné hodnotiť pozemok ako lukratívny, a to predovšetkým hľadiska dostupnosti na hlavné mesto SR Bratislava. Východiskovú cenu stanovujem s prihliadnutím na aktuálne ceny na 20% z hodnoty stanovenej pre hlavné mesto Bratislavu, z ktorej zvýšený záujem vychádza

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
12110/1	ostatná plocha	2195	2195,00	1/1	2195,00
12110/37	ostatná plocha	41	41,00	1/1	41,00
Spolu výmera					2 236,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 20,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min.	0,80
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	0,90
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov		1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,80 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,5472
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 0,5472$	7,27 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2 236,00 \text{ m}^2 * 7,27 \text{ €/m}^2$	16 255,72 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 12110/1	15 957,65
parcela č. 12110/37	298,07
Spolu	16 255,72

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

16 255,72 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok p.č. 12110/1 a 12110/37 k.ú. Kuchyňa - parc. č. 12110/1 (2 195 m ²)	15 957,65
Pozemok p.č. 12110/1 a 12110/37 k.ú. Kuchyňa - parc. č. 12110/37 (41 m ²)	298,07
Spolu VŠH	16 255,72
Zaokrúhlená VŠH spolu	16 300,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **16 300,00 €**Slovom: **Šestnásťtisícristo Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnosti

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neexistujú žiadne základy viaznuce na nehnuteľnosti.

Práva spojené s nehnuteľnosťou

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti boli zistené žiadne práva spojené s nehnuteľnosťou, a sú uvedené na liste vlastníctva č.48 k.ú Kuchyňa

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnosti neviazu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené žiadne vecné bremená, ktoré by vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Na nehnuteľnosti viaznu ťarchy uvedené na liste vlastníctva č.48 k.ú Kuchyňa

Riziká zmeny vo využití územia:

Na danom území je možný predpoklad zmeny využívania.

V Stupave dňa 13.6.2014

Ing. Róbert Petrovič

IV. PRÍLOHY

- 1, Objednávka zo dňa 28.05.2014
- 2, Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 48, k.ú. Kuchyňa - vytvorený cez katastrálny portál dňa 13.06.2014
- 3, Kópia z katastrálnej mapy na pozemok p.č. 12110/1 a 37 k.ú. Kuchyňa - vytvorená cez katastrálny portál dňa 13.06.2014
- 4, Fotodokumentácia