



Znalec: ZNALCI s. r. o.
Zámocká 5
811 01 Bratislava

Zadávateľ: Advokátska kancelária Mandzák spol. s r.o., Zámocká 5,
811 01 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 24.9.2009

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 24/2009

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Diaľničný hraničný priechod Rusovce zapísaných na liste vlastníctva č. 647 a č. 1075 v k.ú. Čunovo, obec Bratislava - m.č. Čunovo, okres Bratislava V.

Počet listov (z toho príloh): 109(68)
Počet odovzdaných vyhotovení: 6

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
SO 03 Prestrešenie		0,00	252,00	1
SO 01 Administratívno prevádzková budova	801 61	32 216,85	3 208,36	2
SO 02 Objekt vstupnej kontroly	801 61	325,50	93,00	1
SO 03 Veterinárna stanica	812 47	360,26	93,58	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky podľa LV č. 647, k.ú. Čunovo	714/8	101 347,00
Pozemky podľa LV č. 647, k.ú. Čunovo	714/45	274,00
Pozemky podľa LV č. 647, k.ú. Čunovo	714/46	8 094,00
Pozemky podľa LV č. 647, k.ú. Čunovo	714/47	372,00
Pozemky podľa LV č. 647, k.ú. Čunovo	714/48	106,00
Pozemky LV č. 1075 k.ú. Čuňovo	714/21	67,38
Pozemky LV č. 1075 k.ú. Čuňovo	714/22	746,38

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Diaľničný hraničný priechod Rusovce zapísaných na liste vlastníctva č. 647 a č. 1075 v k.ú. Čunovo, obec Bratislava - m.č. Čunovo, okres Bratislava V.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a pozemkov bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 24.09.2009, 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 neprímeranou pohnútkou.

Rekapitulácia :

Názov	Všeobecná hodnota
-------	-------------------

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota stavieb:	13 854 447,48 EUR
Všeobecná hodnota pozemkov:	5 358 296,31 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb a pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov _____ Všeobecná hodnota [EUR]

STAVBY

Zlúčené stavby

<i>SO 03 Veterinárna stanica</i>	55 066,75
<i>SO 04 Prípojka vodovodu</i>	30 797,22
<i>Prestrešenie SO 01</i>	375 536,50
<i>SO 22, 23, 24 Kanalizácia</i>	469 137,75
Spolu zlúčené stavby.....	930 538,22

Bytové a nebytové budovy (haly)

<i>SO 01 Administratívno prevádzková budova</i>	6 244 505,83
<i>SO 02 Objekt vstupnej kontroly .</i>	52 321,73
Spolu bytové a nebytové budovy (haly)	6 296 827,57
SO 04 vrtná studňa	3 549,95

Vonkajšie úpravy

<i>SO 04-02 Rozvod požiarnej vody .</i>	78 060,41
<i>SO 04-03 Závlahový vodovod</i>	61 227,84
<i>Zosilovacia stanica</i>	9 196,08
<i>SO 07 Prípojka VN 22 kV</i>	41 834,39
<i>SO 08 Slaboprúdové rozvody</i>	26 306,51
<i>SO 06 Prípojka plynu STL</i>	77 456,05
<i>SO 07 Vonkajšie silnoprúdové rozvody</i>	79 377,66
<i>SO 25, 26, 27, 28 Vonkajšie osvetlenie</i>	104 435,10
<i>Osvetľovacie stožiare</i>	78 508,80
<i>SO 05 Splašková kanalizácia</i>	239 917,63
<i>Revízne šachty I.</i>	3 168,61
<i>Revízne šachty II.</i>	1 056,20
<i>SO 20, 21 Koalescenčné nádrže Passavabt 10, 65, 100</i>	16 463,94
<i>SO 19 Čerpacia stanica kanalizácie a dažďová nádrž</i>	232 075,14
<i>Žumpa pre objekty SO 02, 03 ...</i>	9 154,79
<i>SO 12, 14, 15, 16, 17, 18 Dial'nica, colný priestor, vratná vetva</i>	1 470 469,93
<i>SO 12, 14, 15, 16, 17, 18 Dial'nica, colný priestor, vratná vetva</i>	1 724 078,25
<i>Nákladný výt'ah</i>	41 209,85
<i>Most</i>	1 493 670,00
Spolu vonkajšie úpravy.....	5 787 667,18

Pasový a colný kiosk

835 864,55

POZEMKY

<i>Pozemky podľa LV č. 647, k.ú. Čunovo - parc. č. 714/8</i>	4 892 019,69
<i>Pozemky podľa LV č. 647, k.ú. Čunovo - parc. č. 714/45</i>	13 225,98
<i>Pozemky podľa LV č. 647, k.ú. Čunovo - parc. č. 714/46</i>	390 697,38
<i>Pozemky podľa LV č. 647, k.ú. Čunovo - parc. č. 714/47</i>	17 956,44

Pozemky podľa LV č. 647, k.ú. Čunovo - parc. č. 714/48	5 116,62
Pozemky LV č. 1075 k.ú. Čunovo - parc. č. 714/21	3 252,43
Pozemky LV č. 1075 k.ú. Čunovo - parc. č. 714/22	36 027,76

Spolu pozemky	5 358 296,31
Spolu VŠH	19 212 743,79
Zaokrúhlene:	19 210 000,00

SKK: 578 720 460,00
Konverzný kurz 1 EUR = 30,1260 SKK

Slovom:

Devätnásťmiliónovdvestodesaťtisíc Eur

Vypracoval: Ing. Peter Dubovec
Doc. Ing. Pavol Marton, CSc.
Ing. Miroslav Lastič



V Bratislave dňa 1.10.2009

Ing. Peter Dubovec
konateľ spoločnosti

IV. PRÍLOHY

Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 647, k.ú. Čunovo zo dňa 19.5.2009
Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 1075, k.ú. Čunovo zo dňa 1.6.2009
Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. Bratislava 8-7/4 k.ú. Čunovo zo dňa 18.3.2005
Kolaudačné rozhodnutia
Pôdorysy a rezy jednotlivých objektov areálu
Fotodokumentácia