

Ing. Miloš Encinger PhD., miesto výkonu činnosti Magnezitová 2, 84107 Bratislava
znalec z odboru z odboru stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby, evidenčné číslo
znalca 910695, tel. + fax 02/64775233, 0905 500 463, encinger@posta.telekom.sk

Zadávateľ : Ing. Vladimír Zajac, Rudina 514, 02331 Rudina
Číslo spisu (objednávky) : Ústna objednávka zo dňa 12.05.2020.

ZNALECKÝ POSUDOK

44/2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p.č. 18121/3 k.ú. Vinohrady ako podklad pre prevod nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 14 (8)

Počet vyhotovení : 4 (z toho 1 pre archív znalca)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p.č. 18121/3 k.ú. Vinohrady.

2. Účel znaleckého posudku :

Podklad pre uzavretie kúpnej zmluvy.

3. Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu) :

Ku dňu obhliadky nehnuteľnosti t.j. k 13.05.2020.

4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

Ku dňu obhliadky nehnuteľnosti t.j. k 13.05.2020.

5. Podklady pre vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

a)1 Ústna objednávka znaleckého posudku.

b) Získané znalcom:

b)1 Výpis z listu vlastníctva č. 3673 vytvorený cez www.katasterportal.sk.

b)2 Informatívna kópia z mapy vytvorená cez www.katasterportal.sk.

b)3 Územný plán Hlavného mesta SR Bratislavy z www.bratislava.sk.

b)4 Obhliadka nehnuteľnosti.

b)5 Fotografie.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

6.1 Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v platnom znení.

6.2 Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v platnom znení.

6.3 Vyhláška 492/2004 z.z. o všeobecnej hodnote majetku v platnom znení.

6.4 Publikácia Ohodnocovanie nehnuteľností, autori Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - vydalo vydavateľstvo MIPres pod ISBN 978-80-971021-0-4 v roku 2012.

6.5 Zákon 582/2004 Z.z. v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota majetku:

V zmysle § 2 písm. g) vyhl. 492/2004 Z.z. v platnom znení, je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností 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 neprímeranou pohnútkou.

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:

Ako vhodnú metódu pre stanovenie všeobecnej hodnoty tu ohodnocovaného pozemku som zvolil metódu polohovej diferenciacie.

Pozemok má zvlášť nepriaznivý tvar a malú výmeru, je dlhoročne užívaný so susedným pozemkom p.č. 18121/6, nie je reálne jeho samostatné využitie, je na hrane verejnej komunikácie a silno svahovitého pozemku.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 3673 k.ú. Vinohrady

Majetková podstata:

Pozemky:

p.č. 18121/3 - ostatné plochy - 34 m²

B. Vlastníci:

Hlavné mesto SR Bratislava - v správe Mestská časť Bratislava - Nové mesto v 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku nehnuteľnosti som vykonal dňa 13.05.2020. Zároveň som vyhotovil aj fotodokumentáciu.

d) Technická dokumentácia:

Predmetom posudku nie sú stavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností (porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom):

Stav v katastri nehnuteľností zodpovedá stavu v teréne.

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

p.č. 18121/3 - ostatné plochy - 34 m²

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

Nie sú..

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v mestskej časti Nové mesto v hlavnom meste SR Bratislava.

Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je svahovitý severovýchodným smerom. Pozemok je prístupný po spevnených mestských komunikáciách – po Bellovej ulici. Je možné ho napojiť na verejnú na verejnú vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú, plynovodnú sieť, telefónnu sieť.

Dostupnosť mestskej trolejbusovej dopravy hl. mesta je do 10 min. pešej chôdze. Dostupnosť medzinárodnej osobnej vlakovej stanice Bratislava hlavná stanica je do 20 min. mestskou dopravou alebo do 10 min. autom. Dostupnosť miestnych úradov je do 30 min. jazdy autom. Dostupnosť okresných úradov umiestnených v tejto mestskej časti je do 30 min. verejnou dopravou alebo . autom. Dostupnosť mestských úradov hl. mesta, krajských úradov Bratislavského kraja, centrálnych úradov Slovenskej republiky je prevažne do 30 min. verejnou dopravou alebo obdobne autom.

Dostupnosť bežnej a čiastočne špecializovanej obchodnej siete a služieb je do 15 min. pešej chôdze.

Dostupnosť vysoko špecializovanej obchodnej siete a služieb je do 25 min. jazdy verejnou dopravou.

Dostupnosť základného školstva je do 15 min. pešej chôdze. Dostupnosť časti stredných škôl je do 20 min. mestskou dopravou. U ostatných je to do 40 min. mestskou dopravou. Obdobne u vysokých škôl.

Vo vzdialenosti do 1 km je chránená krajinná oblasť Malé Karpaty.

Nehnutelnosť nie je negatívne ovplyvňovaná vplyvmi prevádzky v okolí nad bežný štandard obdobných nehnuteľností.

Dostupnosť pracovných príležitostí na území hl. mesta SR Bratislavy je v rozsahu 5 - 50 min. jazdy mestskou hromadnou dopravou alebo obdobne autom.

Nehnutelnosť sa nachádza v preferovanej oblasti nadštandardného rodinného bývania.

b.) Analýza využitia nehnuteľností:

V zmysle územného plánu mesta Bratislavy je v území označenom kódom 102 čo je územie malopodlažnej zástavby rodinných domov. Podrobnejšie vid' príloha 3 tohto znaleckého posudku.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

S užívaním nehnuteľností sú spojené riziká a obmedzenia plynúce z jeho tvaru, výmery, polohy na kontakte s vozovkou ulice, s jeho bezprostrednej užívateľskej nadväznosti na nehnuteľnosť na p.č. 18121/6 na adrese Bellova 20.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
18121/3	ostatná plocha	34,00	1/1	34,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMI} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov <i>V okolí je stabilizovaná zástavba rodinných domov, prevažne nad 30 rokov starých.</i>	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, <i>Pozemok je podľa UP Bratislavy v území určenom pre rodinné domy..</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území <i>Pozemok je podľa UP Bratislavy v území určenom pre rodinné domy..</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Pri voľbe zohľadňujem možnosť napojenia na sieť technickej infraštruktúry a prístup po spevnenej komunikácii - Bellovej ulici. S ohľadom na možné využitie pozemku je jeho skutočné, samostatné napojenie na technickú infraštruktúru prevádzkovo nereálne.</i>	1,45
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Pozemok je v rámci mesta Bratislava v atraktívnej lokalite, využívanej pre nadštandardné bývanie. Pozemok je v rámci mesta Bratislavy v atraktívnej lokalite pre výstavbu nadštandardných rodinných domov. Tu však zohľadňujem že sám osebe nie je využiteľný na bývanie ale je prístupnom z miestnej miestnou komunikácie k nehnuteľnosti na Bellovej ul. 20. Predpokladať iné využitie a samostatné užívanie pozemku a záujem o jeho kúpu na bežnom trhu nehnuteľností za splnenia podmienok § 2 písm. g) vyhl. 492/2004 Z.z. v platnom znení, nie je reálne.</i>	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory <i>Sumárna hodnota koeficientu zohľadňuje jeho malú výmeru, nepriaznivý tvar, polohu ovplyvňovanú vedľajšou vozovkou Bellovej ulice.</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 1,00 * 0,50$	1,5834
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5834$	105,12 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 18121/3	$34,00 \text{ m}^2 * 105,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 574,08
Spolu		3 574,08

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Vid' Rekapituláciu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

PREHLAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	-	-	-	3 574,08	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 18121/3 (34 m ²)	3 574,08
Všeobecná hodnota celkom	3 574,08
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 570,00

Slovom: Tritisícpäťstosedemdesiat Eur

V Bratislave dňa 21.05.2020



Ing. Miloš Encinger Ph.D.

IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva z www.katasterportal.sk.
2. Informatívna kópia z mapy z www.katasterportal.sk.
3. Segment územného plánu Bratislavy - textová aj grafická časť.
4. Fotografie.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Vinohrady

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 21.05.2020
Čas vyhotovenia: 11:47:37

ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3673

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
18121/ 3	34	ostatná plocha	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Účastník právneho vzťahu:

Správca

5 Mestská časť Bratislava Nové mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR

1 / 1

IČO :

Tituly nadobudnutia LV:

Zámenná zmluva V-153/2004 zo dňa 5.2.2004

VLASTNÍK POD 1-PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 30.9.1991

VLASTNÍK POD 1-PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 15.12.1993

ZIADOST 200/94/MAJ.

VLASTNÍK POD 1-PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 30.10.1991

ZAMENNA ZMLUVA V-3977/95 ZO DNA 3.8.1995

ZIADOST O ZAPIS C.204/96 ZO DNA 31.5.1996

ZIADOST O ZAPIS C.487/96 ZO DNA 18.12.1996

ZAMENNA ZMLUVA V-791/97 ZO DNA 19.3.1997

Rozhodnutie č.III-3067/97 zo dňa 19.3.1997

ZIADOST O ZAPIS C.154/97 ZO DNA 7.5.1997

Žiadosť o zápis č.187/97 zo dňa 18.6.1997

Žiadosť zo dňa 3.6.1997

Žiadosť č.11/98 zo dňa 12.1.1998

Žiadosť 412/98 zo dňa 5.11.1998

Žiadosť 414/98 zo dňa 10.11.1998

Žiadosť č.:5/1999 zo dňa 7.1.1999

Žiadosť, Protokol zo dňa 10.7.1998

Žiadosť zo dňa 4.3.1999

Žiadosť č.108/99 zo dňa 8.4.1999

Žiadosť zn: 287/99 zo dňa 15.7.1999

Zverovací protokol č.118404819900 zo dňa 14.9.1999

Žiadosť č.297/99 zo dňa 25.10.1999

Žiadosť zn:133/2000 zo dňa 6.4.2000

Rozhodnutie č.III-62/2000 zo dňa 16.5.2000

Žiadosť č.369/2000 zo dňa 23.10.2000
Žiadosť č.:321/2000 zo dňa 8.9.2000
Žiadosť č.:PaSM-272/2001 zo dňa 27.8.2001
Zámenná zmluva V-3077/01 zo dňa 28.11.2001
Žiadosť č.:PaSM-82/2002 zo dňa 4.4.2002
Zverovací protokol č.11 88 0889 02 00 zo dňa 14.6.2002
Žiadosť o zápis, č.: 7/2001 zo dňa 16.1.2001
Zámenná zmluva V-1070/2003 zo dňa 17.2.2004
Rozhodnutie č.X-26/04-Sp. zo dňa 15.3.2004
Rozhodnutie č.X-78/05 zo dňa 20.6.2005
Protokol o zverení správy č.118804780400 zo dňa 26.7.2004
Protokol o zverení správy č.118814930200 zo dňa 16.12.2004
Protokol o zverení správy č.118802190400 zo dňa 31.5.2004
Protokol o zverení správy č.118811680100 zo dňa 30.1.2002
Protokol o zverení správy č.118800590500 zo dňa 11.3.2005
Protokol o zverení správy č.118800600500 zo dňa 11.3.2005
Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 53319/08-1/333740 zo dňa 11.11.2008
Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 53316/08-1/333734 zo dňa 11.11.2008
Žiadosť o zápis MAGS SNM 42522/09-1/247277 zo dňa 18.05.2009
Protokol o zverení správy č.118803160900 zo dňa 22.7.2009,Z-7422/09

Vecné bremeno - právo prechodu cez p.č.18170/4,8,9 v prospech vlastníkov p.č.18173, 18174/1-6,8-10 o šírke 3m - 575/98

Vecné bremeno - právo prechodu,prejazdu a uloženia inžinierskych sietí na p.č.18170/8 v prospech RNDr.Tatiany Judovej [*12.10.1956] podľa V-2384/2001 zo dňa 19.3.2003

Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu v prospech Zuzany Smeščíkovej [*03.12.1968] cez pozemok p.č.19018/2 v rozsahu vyznačenom v GP č.29/2003 podľa V-1825/2003 zo dňa 29.1.2004

Vecné bremeno: Právo prechodu cez pozemok p.č. 7168 v rozsahu vyznačenom v geom.pláne č.: 581/04 v prospech Jozefa Matejku [* 11.4.1960] , Kataríny Matejkovej [* 5.2.1968] a Richarda Matejku [* 14.3.1969] podľa V - 2210/04 zo dňa 2.9.2004.

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl.Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny v spojení s § 69 ods.10 zákona č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36361518, Bratislava, podľa GP č.170/2011(č.o. 2377/11) na pozemkoch registra C KN parc.č.18638/2, 18639, 19227/2 a 19227/3, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č.8834 na trase Rz PPC-Rz Lamač a č.8753 na trase PPC-Rz Pionierska, Z-21373/11

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO 36361518) podľa GP č. 35 735 325 - 165/2011, č. over. 2378/11, na pozemkoch registra 'C' parc.č. 19227/4, 19227/5, 19229/87, 19229/111, 19229/142, 19292, 19299, 19306 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8208 na trase Rz Pionierska - Rz Lamač a č. 8834 na trase PPC - Rz Lamač, Z-20301/11

Vecné bremeno 'in rem' spočívajúce v povinnosti povinného strpieť :

- a) zriadenie a uloženie NN prípojky k stavbe 'trojgeneračný rodinný dom' v Bratislave
- b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie NN prípojky v rozsahu vymedzenom GP č.0411/2017 zo dňa 17.11.2017 na vyznačenie práva uloženia inžinierskej siete overený pod č.2863/2017 zo dňa 20.12.2017
- c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie NN prípojky na pozemku registra C KN parc.č. 19013/2, 19018/2 v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti pozemku registra C KN parc.č. 19013/1, 19013/5, 19013/6, 19013/7 podľa V-14244/2018 zo dňa 24.08.2018; (GP over. č. 2010/2019, Z-6823/20)

Vecné bremeno podľa § 66 ods.1 písm. a) a ods. 2 zákona č.351/2011 Z.z.o elektronických komunikáciách, v platnom znení, v prospech spoločnosti SITEL, s.r.o., Zemplínska 6, Košice (IČO: 31668305), spočívajúce v povinnosti strpieť zriaďovanie a prevádzkovanie verejných sietí a stavenie ich vedenia na pozemku registra C KN parc.č.19262/1, Z- 5269/2019

Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom k pozemku registra C KN parc.č.19229/283, 19229/284 v prospech každodobého vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 19229/276, 19229/147, podľa V-1442/2020 zo dňa 24.02.2020.

Vecné bremeno spočívajúce v práve :

- a) zriadenia uloženia NN prípojky
- b) užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia NN prípojky podľa GP č. G1-1861/2019
- c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie NN prípojky oprávneným z vecného bremena k pozemku registra C KN parc.č.18224/1 v prospech oprávneného in personam : Západoslovenská distribučná, a.s., (IČO: 36361518), podľa V-6339/2020 zo dňa 27.03.2020.

- 1 Právo vstupu, prechodu a prejazdu cez pozemky - parc.č. 6524/4, 6520/23, vo vlastníctve povinného RAMAKOM, s.r.o., Júnova 6, Bratislava, IČO: 35833459, v prospech vlastníka príslušného pozemku ako oprávneného z vecného bremena a to: pozemku parc.č.6520/9, 6521/3, podľa V-5150/06 zo dňa 28.04.06
- 1 Vecné bremeno - právo zriadenia a uloženia káblového elektrického vedenia a užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia káblového elektrického vedenia na pozemkoch registra C KN parc. č. 18342/11, 18342/113 v katastrálnom území Vinohrady v rozsahu geometrického plánu č. 411-1/2014 úradne overeného pod č. 2795/14, - právo vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu užívania, prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie káblového elektrického vedenia v rozsahu pozemkov registra C KN parc. č. 18342/11, 18342/113 v katastrálnom území Vinohrady v celosti, v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, podľa V-27490/15 zo dňa 27.10.2015
- 1 Vecné bremeno - oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti v prospech Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 a to na pozemky registra C KN parc. č. 5435/73, 5435/3, 5750/38, 5652/6, 5652/1, 5803/1, 5803/14, 5930/1, 5930/25, 5930/24, 5930/23, 5930/22, 5930/27, 5930/21, 5930/20, 5930/19, 5930/18, 5701/14, podľa § 66 ods.1 písm.a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, Z-13076/16
- 1 Vecné bremeno spočívajúce :
 - a) v práve zriadenia a uloženia elektrickej prípojky
 - b) v práve užívania, prevádzkovania, opravy, údržby a odstránenia prípojky v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č.7/17/02, úradne overený pod č.1278/2017
 - c) v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti na pozemok registra C KN p.č.18639 v prospech vlastníka pozemkov registra C KN p.č.18656/1, 18656/2, 18656/3, podľa V-12923/2018 zo dňa 11.06.2018

- 1 Vecné bremeno na pozemok registra C KN p.č.19227/5 spočívajúce:
a) v práve zriadenia a uloženia stavebného objektu SO 102 NN rozvody - prekládka - výmena v rámci stavby BA Nové Mesto, Nerontova NNK (NN káblové rozvody)
b) v práve užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia NN káblových rozvodov, a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č.160/2018
c) v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie NN káblových rozvodov oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činností uvedených v písm. a) a b) v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO:36361518, podľa V-12929/2018 zo dňa 19.06.2018

Iné údaje:

P.č.12142/12 zmenšená o 1 m² (včlenený do p.č.21229/72 podľa GP č.31321704/221-117/98)
P.č.18177/2 zmenšená o 41 m² (zlučené do p.č.18168/16) podľa GP 31320902-04-168/96
Nájom pozemku p.č.6731/3 pre nájomcu: Ing.Varga Jozef a Marta r.Benková na dobu neurčitú podľa nájomnej zmluvy č.258/99 zo dňa 26.7.1999
GP 32/2007, (E3904)
Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu č. X-1036/08 zo dňa 25.09.2008 (parc.č. 19351/2)
GP č. 35/2009, V-5917/10
GP č.93/2007, úrad.over.3034/07
GP č.93/2007, úrad.over.3034/07
GP č.93/2007, úrad.over.3034/07
GP č.93/2007, úrad.over.3034/07
GP č.93/2007, úrad.over.3034/07
Rozhodnutie o oprave chyby X-257/16 zo dňa 04.01.2017 (C p.č. 19227/35,19227/55)
Zápis GP č.2403/16 overený pod dňa 15.11.2016; Rozhodnutie o trvalom vyňatí lesných pozemkov OU-BA-PLO-2017/028359-004 zo dňa 18.07.2017; Z-16367/17
GP č. over. 1485/2017 dňa 12.12.2017; R-2718/18
Zápis GP č.29/2019 (č.overenia G1-2011/2019 zo dňa 04.10.2019) , V-1442/2020

- 1 GP č.39/2005
- 1 GP č. 50/06
- 1 Zápis GP č. 144/2006 - zpmz 3619 E na odd.pozemkov k V-12793/2007
- 1 Rozhodnutie č.PÚ-08/576-21/4788/SUL zo dňa 30.6.2008, Z-12709/08
- 1 GP č. 2972/2008
- 1 GP č. 2890/2008
- 1 GP č. 138/2008
- 1 Zápis GP č. 05092012 (nové parc. č. 6005/112,113), Z-9250/12.
- 1 GP č. 06/2012 (č.overenia 1505/12), V-4143/14
- 1 GP č. 42/2014 (č.overeia 1145/2014)
- 1 GP č.140/2017, V-18632/2018

Poznámka:

Bez zápisu.

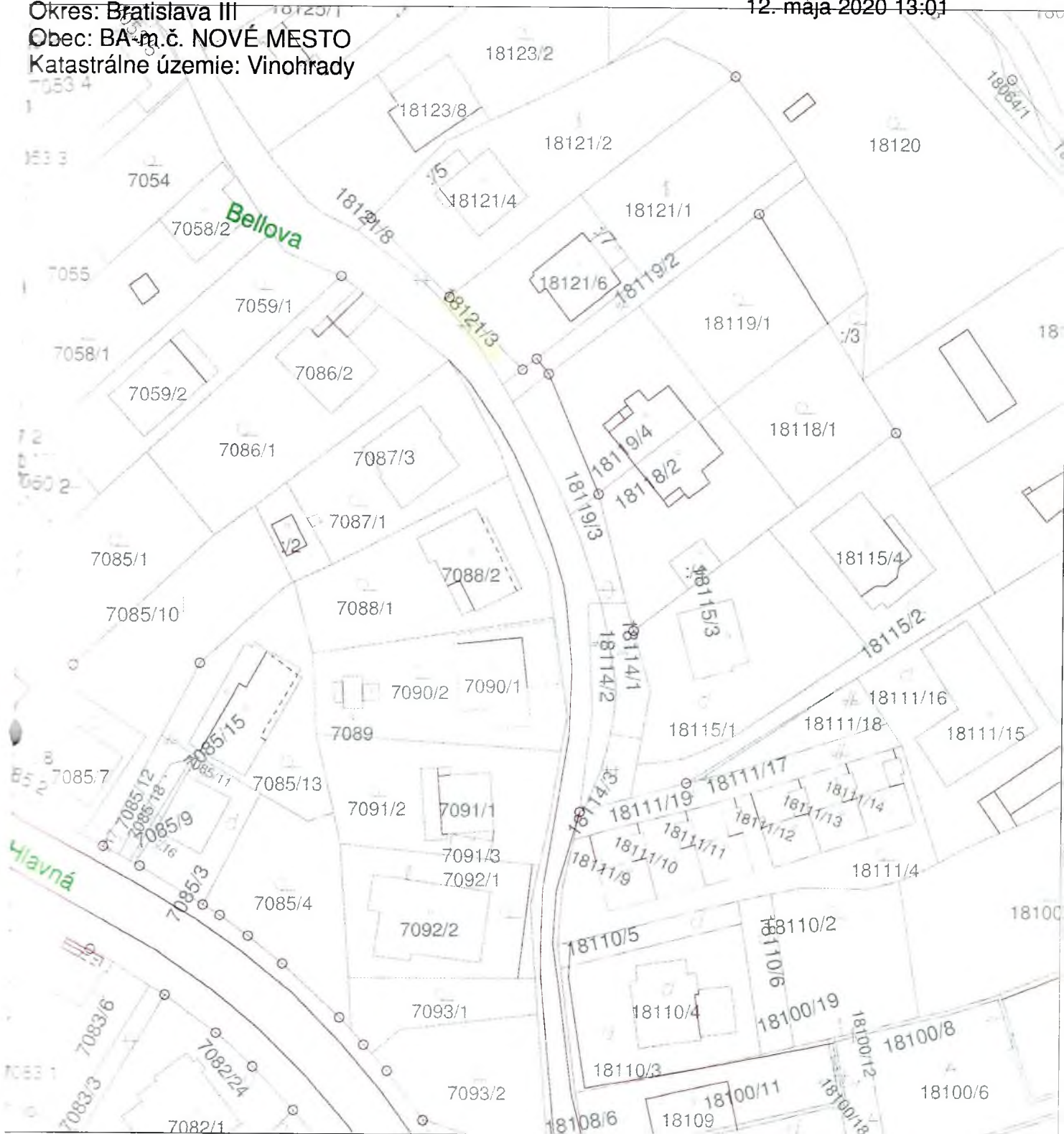
Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Informatívna kópia z mapy

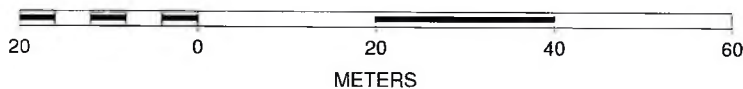
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Vinohrady

12. mája 2020 13:01



SCALE 1 : 823



Návrh využitia územia (plôch)

A - charakteristika	Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia – málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvoj. územiach. Málopodlažné formy do 4 n. p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.
B. Funkčné využitie	prevládajúce ● - bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4 n. p.) - min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch prípustné ■ - menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošné a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území -- ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu prípustné – v obmedzenom rozsahu ▼ - zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – rozptýlené v území - nad rámec daného územia možno výnimoč. povoliť umiest. stavieb ver. vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu nepripustné X - v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservisami a opravovňami a pod.) možno určiť v konkrétnom území max. podlažnosť, resp. druh zástavby
C – dopln. ustanovenie	


● Rodinné domy	X Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie
■ Bytové domy do 4. nadzemného podlažia	X Objekty verejnej správy krajského a miestneho významu
X Bytové domy nad 4 nadzemné podlažia	X Zariadenia obrany
X Byty v objektoch určených na inú funkciu (služobné)	X Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície
X Obchodné centrá regionálne	▼ Materské školy
X Nákupné strediská, obchodné domy	X Základné školy a základné umelecké školy
X Distribučné a veľkoobchodné centrá	X Stredné školy, špeciálne školy
X Hypermarkety, hobbymarkety	X Vysoké školy a vysokoškolské areály
X Supermarkety, diskonty	X Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva
■ Maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	X Objekty a areály vedy a výskumu
X Verejné stravovanie	▼ Ambulancie, lekárne, ADOS, výdajne zdrav. pomôcok, stacionáre
▼ Verejné stravovanie malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety	X Polikliniky
X Stravovanie pre zamestnancov	X Nemocnice NsP, FNsP
X Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	X Vysokošpecializované odborné liečebné ústavy
▼ Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	X Odborné lieč. ústavy, detské ošetrovne, liečebne, lieč. ústavy
X Autokempingy, turistické ubytovne	X Zar. zdravotníctva – záchranná služba, dializačné strediská
X Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	▼ Stacionárne soc. služieb, chránené dielne, chránené bývanie
X Kongresové centrá	X Domovy sociálnych služieb
X Veľtržné a výstavné areály	X Domovy dôchodcov, domovy penzióny dôchodcov
X Kultúrne zariadenia	X Detské domovy, krízové stred., ZOS, SOS, pestúnska starostiv.
X Zábavné zariadenia	▼ Drobná výroba a služby - nerušiacia
▼ Kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu	▼ Výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia
X Obradné siene	X Záhradníctva, skleníkové hospodárstvo
▼ Kostoly a modlitebne	X Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
X Cirkve a jej ostatné zariadenia	X Výroby a služby všetkých druhov
X Administratívne budovy	X Priemyselné parky
▼ Prenajímateľné administratívne priestory	X Skladové areály, distribučné centrá, logistické parky

LEGENDA

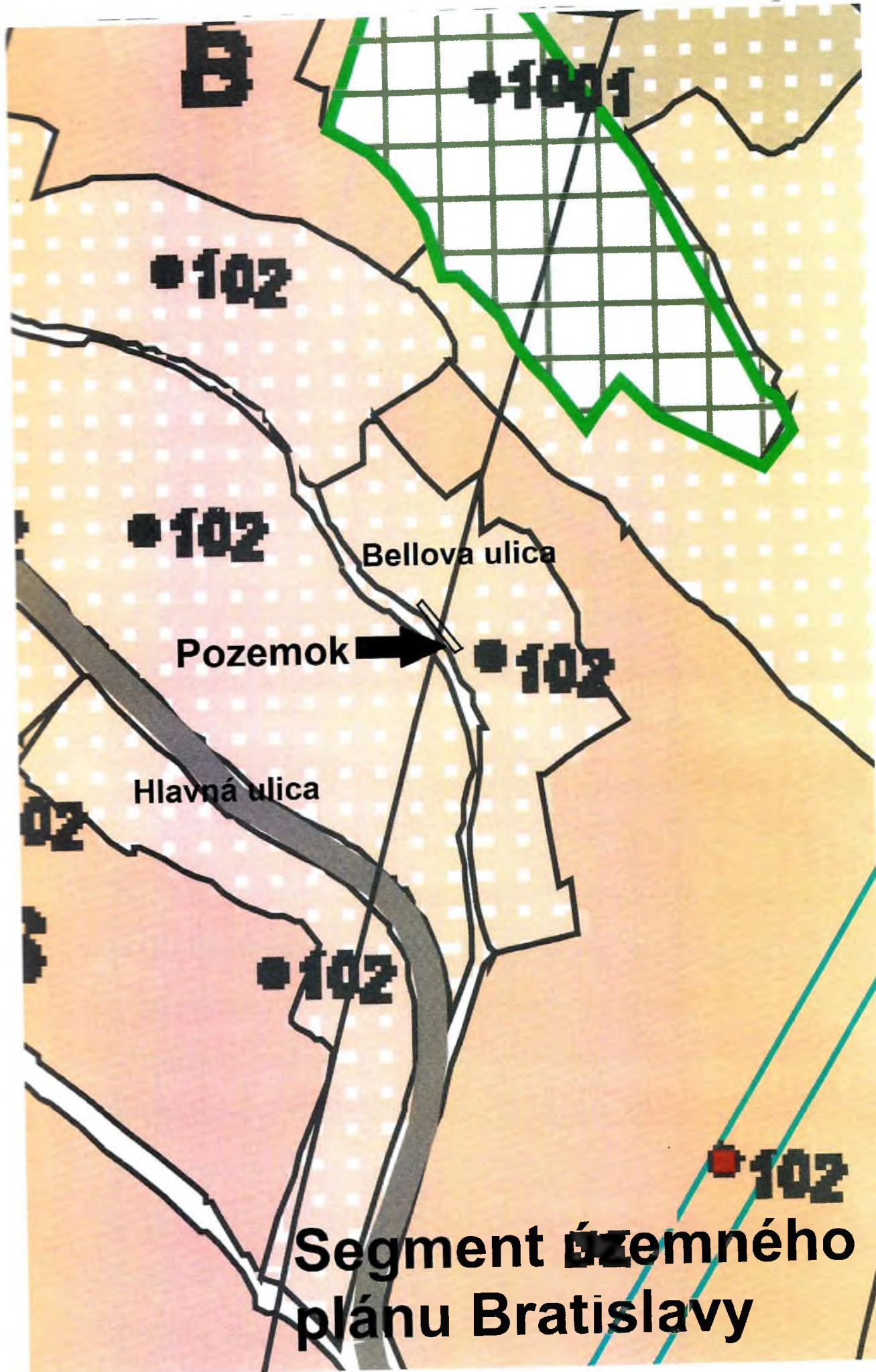
OBYTNÉ ÚZEMIA

101	viacpodlažná zástavba obytného územia
102	málopodlažná zástavba obytného územia

GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU

102		málopodlažná zástavba obytného územia
-----	---	---------------------------------------

X	Skladové areály súvisiace s výrobou
X	Stavebné dvory a zariadenia
X	Národné štadióny, štadióny – otvorené, kryté
X	Športové areály – kryté otvorené zariadenia
X	športové haly, pлавárne, kolkárne
▼	Telocvične, ihriská, fitnes, posilňovne
X	Kúpaliská
X	Lyžiarske svahy a bobové dráhy
▼	Zariadenia netradičných športov
X	Zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty
X	Areály voľného času
X	Pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy
X	Drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely
X	Záhradkárské osady a lokality
X	Chatové osady
■	Zeleň líniová a plošná
X	Vegetácia / zeleň krajinná a ekostabilizačná
■	Drobná architektúra a mobiliár
■	Cyklistické trasy
■	Pešie komunikácie
X	Technické zariad. pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu
X	Drobné zariad. vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia
X	Kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie BRKO
X	Zariadenia na separovaný zber odpadov
X	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
▼	Zariad. na separovaný zber odpadov miestneho významu bez NO
X	Prícestné odpočívadlá
X	ČSPH bez sprievodných prevádzok
X	ČSPH so sprievodnými prevádzkami
■	Odstavné státiá a parkoviská
X	Parkinggaráže
■	Komunikácie vozidlové
■	Zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
X	Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, posudzované stavby pod evidenčným číslom 910695.

Znalecký úkon je zapísaný pod číslom 44/2020.

Zároveň vyhlasujem že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca

