

Ing. Dušan Holík , znalec z odboru  
Stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľnosti  
821 07 Bratislava, Jazmínová 4 mobil.: 0911 889 883

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 53/2020

Zadávateľ znaleckého posudku : Paula Sopková, bytom Bratislava Gessayova 23

Číslo spisu ( objednávky ) : elektronická zo dňa 20.10.2020

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. C KN č. 19269/11 v k.ú. Vínohrady na účel stanovenia výšky nájmu predmetného pozemku.

Počet strán posudku ( z toho príloh ) : 20 ( 10 )

Počet odovzdaných vyhotovení : 2 + 1 pre archív znalca

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 20.10.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu pozemku parc. C KN č. 19269/11 v k.ú. Vinohrady obec BA - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Uzatvorenie zmluvy o nájme pozemku.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 23.10.2020  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.10.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava - Nové Mesto zo dňa 07.10.2020

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673 k. ú. Vinohrady zo dňa 21.10.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5344 k. ú. Vinohrady zo dňa 23.10.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 19262/11 k. ú. Vinohrady zo dňa 21.10.2020, vytvorená cez katastrálny portál ZBGIS
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.trh.sk](http://www.trh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty. Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

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)

Marián Vyvarina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Ing. Miloslav Ilavský, PhD, Doc. Ing. Milan Nič, PhD Prof. Ing. Dušan Majduch, PhD - Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress 2012, ISBN 978-80-971021-4

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota 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. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

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 m<sup>2</sup> 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:

Neboli vznesené.

## 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.

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ hodnotených pozemkov.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

#### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

V $\dot{S}$ H<sub>MJ</sub> - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu :

$$VSI_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3673 v k. ú. Vinohrady. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

##### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 19262/11 zastavané plochy a nádvoría o výmere 72 m<sup>2</sup>

##### B. Vlastníci:

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR  
spoluvlastnícky podiel 1/1

Správca :

5 Mestská časť Bratislava Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR  
spoluvlastnícky podiel 1/1

##### C. Tarchy:

Bez zápisu.

##### Iné údaje:

Bez zápisu.

#### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.10.2020 za účasti zástupcu objednávateľa ZP

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.10.2020

#### d) Technická dokumentácia:

K ohodnoteniu pozemkov sa nepožaduje.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Pozemok je zakreslený v katastrálnej mape. Pozemok je sú zapísaný na liste vlastníctva.

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

##### Pozemky:

- Parc. č.19262/11, k.ú. Vinohrady

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

Neboli zistené.

## 2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Z hľadiska všeobecnej situácie je hodnotený pozemok umiestnený v Bratislave - m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady. Pozemok je mimo zastavanej časti mestskej časti, lokalita Koliba - Kamzík s prístupom po Ceste na Kamzík. Pozemok môžeme zaradiť do kategórie rekreačných oblastí miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami. Intenzita využitia okolitých pozemkov je v súčasnosti prevažne relaxačno - rekreačná s reštauračnými budovami . Hodnotený pozemok je stavebnou súčasťou rodinného domu súp. č. 3139 - vid' foto v prílohe.

Prostriedky hromadnej dopravy sú v pešom dosahu do cca 20 minút, zastávka je na Jeséniovej ulici. Posudzovaný pozemok preto môžeme zaradiť do kategórie pozemkov v blízkosti prostriedku hromadnej

dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta do centra mesta vlastným autom do 10 minút. Pozemok je situovaný v rekreačnej polohe. Pozemok vedený ako zastavaná plocha a nádvorie. Výmera hodnoteného pozemku je 72 m<sup>2</sup>.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Posudzovaný pozemok je v súčasnosti využívaný ako súčasť rodinného domu ( dve garáže a terasa ) súp. č. 3139 Toto využitie je pravdepodobné aj v budúcnosti.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 3673 - čiastočný, k.ú. Vinohrady na hodnotenom pozemku neviazne žiadna ťarcha. Iné riziká alebo ťarchy pri miestnej obhliadke zistené neboli.

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

### 3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 podľa LV

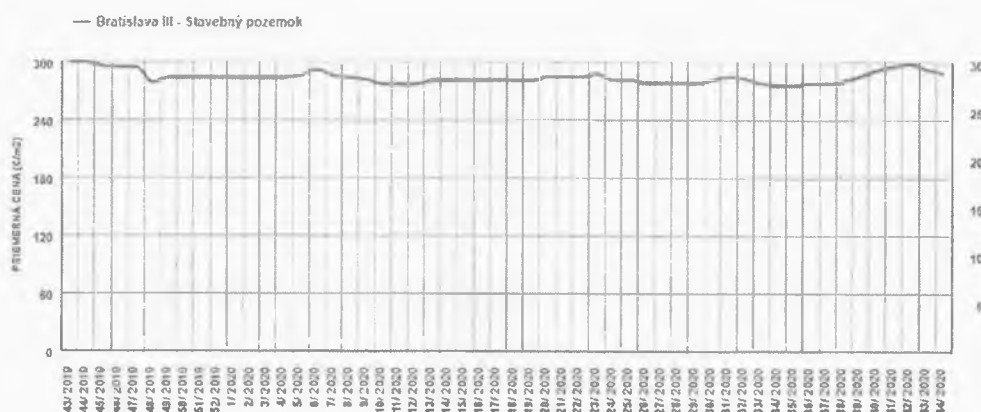
##### POPIS

Pozemok rovinatý s prístupom od miestnej komunikácie Cesta na Kamzík. Hodnotený pozemok tvorí súčasť rodinného domu súp. č. 3139 na parc.C KN č. 19269/11. Na hodnotenom pozemku je možné napojenie na verejný rozvod inžinierskych sietí elektrickej energie, vody a kanalizácie. Možnosť prístupu motorovým vozidlom po miestnej asfaltobetónovej komunikácii. K prostriedkom MHD, je peším presunom cca 20 minút. Podľa platného územného plánu Hlavného mesta SR Bratislava je hodnotený pozemok súčasťou stabilizovaného územia určeného pre rekreáciu v prírodnom prostredí ( kód funkcie 1003 ).

Podľa vývoja priemerných cien stavebných pozemkov za posledných 54 týždňov na realitnom portáli [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), cena osciluje okolo 300,- EUR/ m<sup>2</sup> pozemku.

#### Vývoj cien nehnuteľností za posledných 54 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľnosti za m<sup>2</sup>



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
19262/11	zastavaná plocha a nádvorie	72,00	1/1	72,00

Obec:  
Východisková hodnota:

Bratislava  
V<sub>HMJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k <sub>v</sub> 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 <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>i</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k <sub>z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,10
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,10 * 1,00$	4,6137
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,6137$	306,30 €/m <sup>2</sup>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 19262/11	$72,00 \text{ m}^2 * 306,30 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 053,60
Spolu		22 053,60

## 3.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

### 3.2.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

#### 3.2.1.1 podľa LV

Jednotková všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov, bod G., podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{PMJ} \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot K_N \quad [€/m^2/rok]$$

KDE

$V\dot{S}H_{PMJ}$  – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],

$k$  – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

$K_N$  – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

$n$  – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 – 40 rokov v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Z vyššie uvedeného matematického vzťahu je zrejmé, že do výpočtu VŠH nájmu za pozemok vstupuje okrem VŠH pozemku viaceré premenných – úroková miera, daň z príjmu a obdobie predpokladanej návratnosti investície.

Úroková miera:

Slovensko

**Úrokové miery z vkladov (stavy) - EUR v [% p.a.]**

	Vklady domácností (S.14+S.15)					Vklady nefinančných spoločností (S.11)			Repo
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		
		do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 2 rokov	nad 2 roky	
19 / 09	0,03	0,29	1,80	0,43	0,30	0,03	0,18	1,09	0,41
19 / 10	0,03	0,28	1,76	0,42	0,30	0,02	0,17	1,06	0,48
19 / 11	0,03	0,28	1,77	0,42	0,29	0,02	0,16	1,10	0,64
19 / 12	0,03	0,27	1,76	0,42	0,27	0,01	0,15	1,11	0,06
20 / 01	0,02	0,26	1,75	0,42	0,26	0,01	0,15	1,08	0,35
20 / 02	0,02	0,26	1,76	0,36	0,24	0,00	0,14	1,06	0,29
20 / 03	0,02	0,26	1,73	0,36	0,20	0,00	0,13	1,03	0,09
20 / 04	0,02	0,26	1,74	0,36	0,19	0,00	0,11	0,98	0,28
20 / 05	0,02	0,25	1,72	0,36	0,19	0,00	0,10	1,03	0,57
20 / 06	0,02	0,25	1,73	0,35	0,20	0,00	0,11	1,02	0,33
20 / 07	0,02	0,24	1,71	0,35	0,19	0,00	0,09	1,03	0,46
20 / 08	0,02	0,23	1,70	0,35	0,19	0,00	0,08	1,02	0,46

Priemer

0,13

Základná úroková sadzba ECB v čase ohodnotenia je vo výške 0,0%. Pri určení úrokovej miery sa používa platne obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami stanovenými pre rôzne typy vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované obdobie v jednotnej výške vychádzajúc z výšky úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou do 2 rokov podľa štatistických údajov NBS ([www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)). Úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky je podľa posledných dostupných informácií 0,13% (priemer 2019 - 08/2020).

Daň z príjmu:

Daň z príjmu právnických osôb platná pre posudzované obdobie = 21%.

Obdobie predpokladanej návratnosti investície:

Obdobie predpokladanej návratnosti investície bolo stanovené odborným odhadom na 25 rokov. Obdobie predpokladanej návratnosti investície bolo stanovené odborným odhadom na 25 rokov.

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	306,300 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,13 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	72,00 m <sup>2</sup>

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} \cdot \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 306,300 \cdot \left[ \frac{(1+0,0013)^{25} \cdot 0,0013}{(1+0,0013)^{25} - 1} \right] \cdot 1,21 = 15,077 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M \cdot V\dot{S}H_{NPMJ} = 72,00 \text{ m}^2 \cdot 15,077 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 1\,085,54 \text{ €/rok}$$

### III. ZÁVER

#### OTÁZKY A ODPOVEDE

**Otázky zadávateľa:**

Požiadavkou zadávateľa bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku parc. C KN č.19262/11 v k. ú. Vinohrady, obec BA - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III. vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

**Odpovede na otázky:**

Všeobecná hodnota bola stanovená podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku metódou polohovej diferenciácie, pričom dosiahnuté výsledky objektivne vystihujú všeobecnú hodnotu predmetu ohodnotenia v danom mieste a čase k termínu 23.10.2020 pri jeho prípadnom predaji v bežnom obchodnom styku.

Výpočet bol realizovaný pomocou programu HYPO fy Kros Žilina s použitím metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline.

Vypočítaná všeobecná hodnota ročného nájmu zaokrúhlene : Jedentisícdeväťdesiat Eur

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
podľa LV - parc. č. 19262/11 (72 m <sup>2</sup> )	22 053,60
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>22 053,60</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>22 100,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdvatisícsto Eur</b>	




## REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
podľa LV - parc. č. 19262/11 (72 m <sup>2</sup> )	15,077	1 085,54
Spolu		1 085,54
Zaokrúhlene		1 090,00

Slovom: Jedentisícdeväťdesiat Eur/rok

V Bratislave, dňa 26.10.2020



  
Ing. Dušan Holík

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673 k. ú. Vinohrady zo dňa 21.10.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5344 k. ú. Vinohrady zo dňa 23.10.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. ČKN č. 19262/11 k. ú. Vinohrady zo dňa 21.10.2020, vytvorená cez katastrálny portál ZBGIS
- Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava - Nové Mesto zo dňa 07.10.2020
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu : [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); - vývoj cien stavebných pozemkov v Bratislava III.

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

Vytvorené cez katastrálny portál

okres Bratislava III  
katastrálne územie BA-m.č. NOVÉ MESTO  
katastrálne územie Vinohrady

Dátum vyhotovenia 21.10.2020  
Čas vyhotovenia: 14:49:45

**ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3673**

ČIA MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
102/11	72	zastavaná plocha a nádvorie	99	2		

Právo:

účel použitia pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Právo parcely nevyžiadané

**ST B VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Právný vzťah:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Právný vzťah:

Správca

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

1 / 1

IČO :

Právo nadobudnutia LV:

Právná zmluva V-153/2004 zo dňa 5.2.2004

Právník pod 1-PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 30.9.1991

Právník pod 1-PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 15.12.1993

Právník 200/94/MAJ.

Právník pod 1-PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 30.10.1991

Právná zmluva V-3977/95 ZO DNA 3.8.1995

Právník O ZÁPIS C.204/96 ZO DNA 31.5.1996

Právník O ZÁPIS C.487/96 ZO DNA 18.12.1996

Právná zmluva V-791/97 ZO DNA 19.3.1997

Právník č.III-3067/97 zo dňa 19.3.1997

Právník O ZÁPIS C.154/97 ZO DNA 7.5.1997

Právník o zápis č.187/97 zo dňa 18.6.1997

Právník zo dňa 3.6.1997

Právník č.11/98 zo dňa 12.1.1998

Právník 412/98 zo dňa 5.11.1998

Právník 414/98 zo dňa 10.11.1998

Právník č:5/1999 zo dňa 7.1.1999

Právník, Protokol zo dňa 10.7.1998

Právník zo dňa 4.3.1999

Právník č.108/99 zo dňa 8.4.1999

Právník zn: 287/99 zo dňa 15.7.1999

Právníkovací protokol č.118404819900 zo dňa 14.9.1999

Právník č.297/99 zo dňa 25.10.1999

Právník zn:133/2000 zo dňa 6.4.2000

Právník č.III-62/2000 zo dňa 16.5.2000

list č. 363/2000 zo dňa 23.10.2000  
list č. 321/2000 zo dňa 8.9.2000  
list č. PaSM-272/2001 zo dňa 27.8.2001  
zmlúva V-3077/01 zo dňa 28.11.2001  
list č. PaSM-82/2002 zo dňa 4.4.2002  
zväzi protokol č.11 88 0889 02 00 zo dňa 14.6.2002  
list o zápis, č.: 7/2001 zo dňa 16.1.2001  
zmlúva V-1070/2003 zo dňa 17.2.2004  
zmlúva č.X-26.04-Sp. zo dňa 15.3.2004  
zmlúva č.X-78/05 zo dňa 20.6.2005  
okolo o zverení správy č.118804780400 zo dňa 26.7.2004  
okolo o zverení správy č.118814930200 zo dňa 16.12.2004  
okolo o zverení správy č.118802190400 zo dňa 31.5.2004  
okolo o zverení správy č.118811680100 zo dňa 30.1.2002  
okolo o zverení správy č.118800590500 zo dňa 11.3.2005  
okolo o zverení správy č.118800600500 zo dňa 11.3.2005  
list o zápis č. MAGS SNM 53319/08-1/333740 zo dňa 11.11.2008  
list o zápis č. MAGS SNM 53316/08-1/333734 zo dňa 11.11.2008  
list o zápis MAGS SNM 42522/09-1/247277 zo dňa 18.05.2009  
okolo o zverení správy č.118803160900 zo dňa 22.7.2009,Z-7422/09

## STC TARCHY

vráť:

- 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 Smiščíkovej [\*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 povinností povinného strpieť :
- zriadenie a uloženie NN prípojky k stavbe 'trojgeneračný rodinný dom' v Bratislave
  - 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
  - vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie NN prípojky na pozemky 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 zriadenie a prevádzkovanie verejných sietí a stavanie 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 :
- zriadenia uloženia NN prípojky
  - užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia NN prípojky podľa GP č. G1-1861/2019
  - 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.
- 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 príľahlého pozemku ako oprávneného z vecného bremena a to: pozemku parc.č.6520/9, 6521/3, podľa V-5150/06 zo dňa 28.04.06

- 6) 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
- 7) 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
- 8) 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
- 9) 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 Hlavné 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

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 (zlúčené do p.č.18168/16) podľa GP 31320902-04-168/96  
 Najom 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.overenia 1145/2014)
- 1 GP č.140/2017, V-18632/2018

oznámka:  
 Bez zápisu.

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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III  
Mesto: BA-M.Č. NOVÉ MESTO  
Katastrálne územie: Vinohrady

Dátum vyhotovenia: 23.10.2020  
Čas vyhotovenia: 11:15:58

**ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5344**

ČI. 1: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
19269/11	143	zastavaná plocha a nádvorie	99			2

Legenda:

09 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

09 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Umiestnenie parcely nevyžiadané

**Stavby**

Parcelné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3139	19269/11	10			1

Legenda:

10 - Stavby

10 - Rodinný dom

Umiestnenie stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Parcelné číslo: *Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka*

Vlastník právneho vzťahu:

**Vlastník**

1 Sopková Paula r. Sopková, Gessayova 23, Bratislava, PSČ 851 03, SR

1 / 1

Dátum narodenia: 20.08.2004

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva s označením veriteľa: SLAVIA CAPITAL Group, a.s., IČO: 31403387, na pozemky registra C KN parc. č. 19269/8, 19269/11 a na stavbu so súp. č. 3139 na pozemku parc. č. 19269/11, P-226/2017

Titul nadobudnutia

Osvedčenie o dedičstve 1D/307/06 Dnot 67/06 zo dňa 13.10.06

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Právo:

- 1 Záložné právo v prospech SLAVIA CAPITAL Group, a.s., (IČO 31403387) na p.č.19269/8, 19269/11 a stavbu s č. 3139 podľa V-433/2005 zo dňa 6.7.2005

Právo:

Bez zapisu.

Poznámka

Bez zapisu.

Uvedené údaje v ČASŤI 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.

# Parcela registra C



Vinohrady (804380) × 19262/11

72 m<sup>2</sup>

3D

TEST

## 19262/11

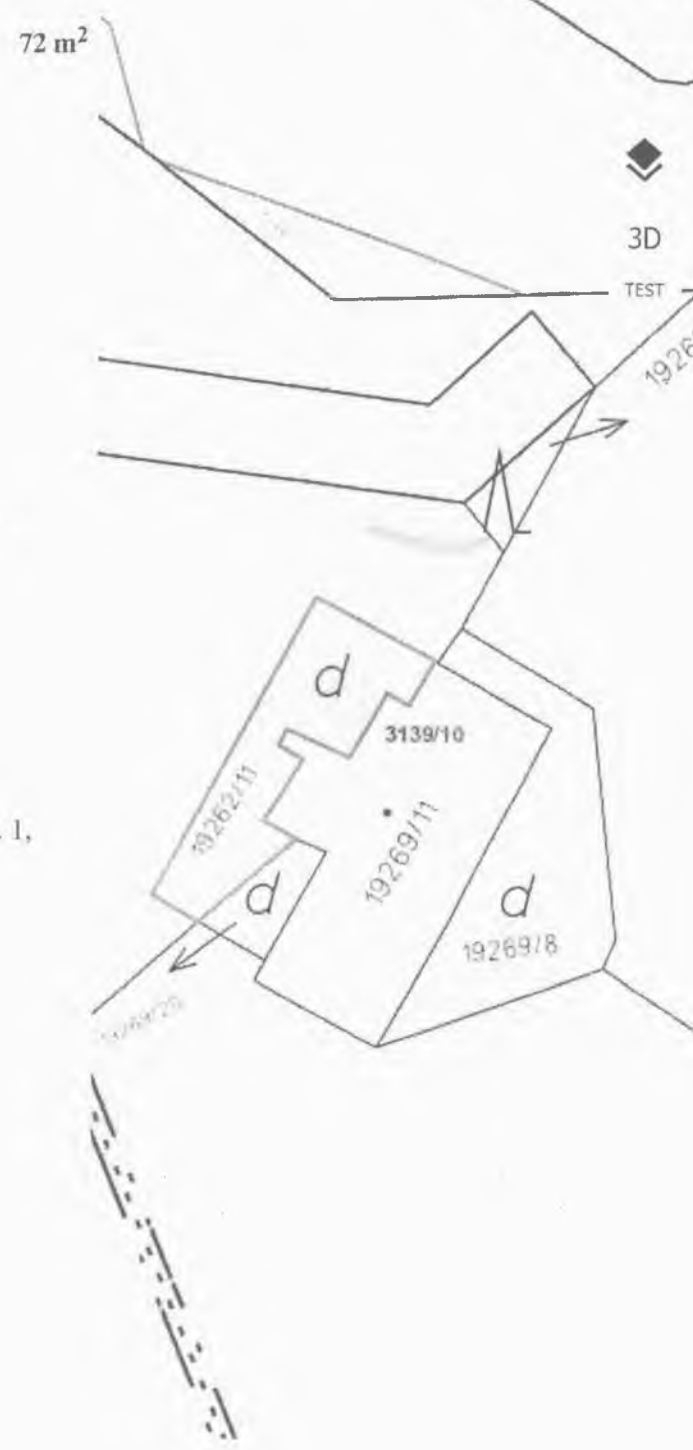
Via Vinohrady (804380), obec Bratislava-Nové Mesto

LV 3673 ÚPLNÝ

LV 3673 ČIASTOČNÝ



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



Bratislavský Bratislava III Bratislava-Nové Mesto k.ú. Vinoh



Táto územnoplánovacia informácia platí jeden rok od dátumu vydania, pokiaľ nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, prípadne zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bola vydaná. Toto vyjadrenie **nenahrádza** stanovisko mestskej časti Bratislava-Nové Mesto k investičnému zámeru.

Prílohy

1x charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód 1003)  
1x schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy

Na vedomie

Magistrát hl. mesta SR Bratislavy – odd. UIČ  
MČ BANM, odd. ÚK a SP



Mgr. Rudolf Kusý  
starosta mestskej časti

v z. podľa poverenia č. 114/2019  
zo dňa 30.09.2019

Ing. arch. Peter Vaškovič  
zástupca starostu mestskej časti

fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	ICO	Stránkové dni
02 49 251 512 02 45 529 459	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00 Streda 8 - 12,00 13 - 17,00
e-mail <a href="mailto:podatelna@banm.sk">podatelna@banm.sk</a> www.banm.sk			DIČ 2020887385	

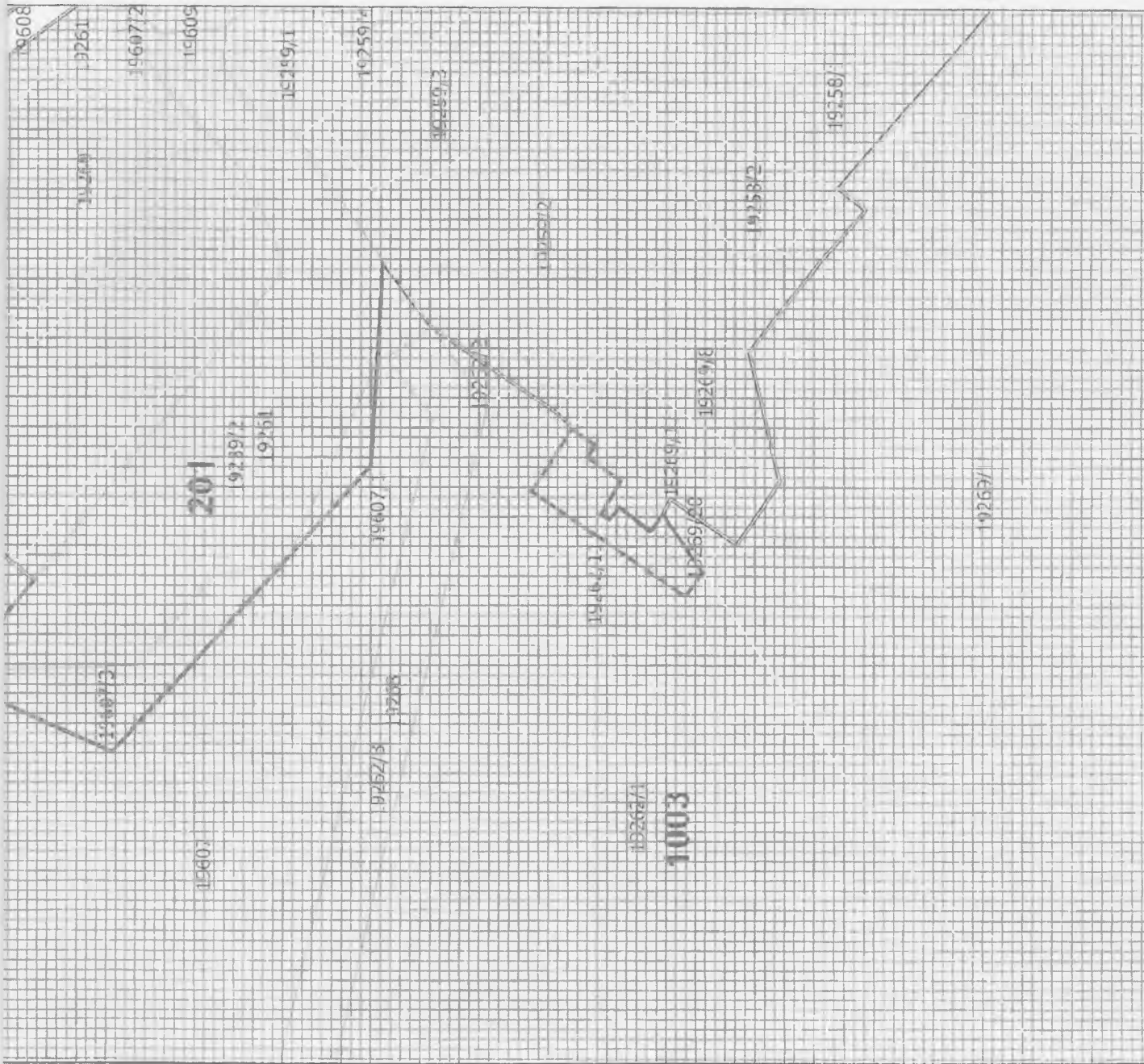


C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE		1003
1001	les, ostatné lesné pozemky	
1002	krajinná zeleň	
1003	rekreácia v prírodnom prostredí	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH</b>		
<p>Územia slúžiace oddychu a pohybu v prírode a športové aktivity v prírodnom prostredí, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia. Rekreačné priestory v prírodnom zázemí mesta a vodné plochy pre rekreáciu s drobnými zariadeniami občianskej vybavenosti pre obsluhu územia.</p>		
<b>SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
Prírodné prostredie		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zeleň líniová a plošná</li> <li>- les</li> <li>- vodné plochy pre rekreáciu</li> <li>- rekreačno-oddychové prírodné areály</li> <li>- pobytové lúky</li> </ul>		
<b>pripustné</b>		
V území je pripustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy</li> <li>- krajinná a ekostabilizačná zeleň</li> </ul>		
<b>pripustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je pripustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou</li> <li>- autokempingy</li> <li>- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy</li> </ul>		
<b>neprípustné</b>		
Neprípustné je umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- všetky formy bývania</li> <li>- všetky druhy zariadení obchodu</li> <li>- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu okrem autokempingov</li> <li>- všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti</li> <li>- zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej</li> <li>- zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva</li> <li>- areálové a kryté zariadenia športu</li> <li>- zariadenia odpadového hospodárstva</li> <li>- diaľničné odpočívadlá, ČSPH</li> <li>- ostatné stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul>		

# Schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy

Legenda regulačného výkresu



0 2.55 10 15 Metrov



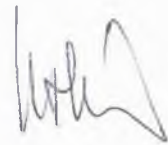


## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 911128.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 53/2020

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. H. S.', located in the upper right quadrant of the page.