

**Znalec:**

**Ing. Barbara Chamulová, PhD.**  
**Kmeťovo nám. 2, 811 07 Bratislava**  
v odbore: stavebníctvo,  
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,  
pozemné stavby

**Zadávateľ:**

**Tomáš Bachorík**  
Ľ. Fullu 46  
841 05 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):**

objednávka ústna zo dňa 30.04.2020

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 25/2020**

**Vo veci:**

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/11** - ostatná plocha o celkovej výmere 158 m<sup>2</sup>, k. ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III odčleneného podľa geometrického plánu GP č. 36739685 - 1261/20 z pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/2 - ostatná plocha o celkovej výmere 295 m<sup>2</sup>, k. ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III zapísaného na liste vlastníctva č. 39

<b>Počet strán:</b>	25	<b>z toho príloh</b>	11	
<b>Počet vyhotovení:</b>			6	

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/11 - ostatná plocha o celkovej výmere 158 m<sup>2</sup>, k. ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III odčleneného podľa geometrického plánu GP č. 36739685 - 1261/20 z pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/2 - ostatná plocha o celkovej výmere 295 m<sup>2</sup>, k. ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III zapísaného na liste vlastníctva č. 39 v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

## 2. Účel znaleckého posudku: prevod nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): ku dňu obhliadky 29.04.2020.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky, dňa 29.04.2020.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.a) Podklady dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia vydaná Mestskou časťou Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava 3, oddelením životného prostredia a územného plánovania zo dňa 06.05.2020
- Geometrický plán GP č. 36739685 - 1261/20 úradne overený zo dňa 07.05.2020

### 5.b) Podklady získané znalcom:

- Záznam z obhliadky
- Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia pozemku
- List vlastníctva č. 39 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 29.05.2020
- Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 29.05.2020.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, v zmysle prílohy č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 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. 500/2005 Z.z ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 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 znení neskorších predpisov, v platnom znení.
- Vyhláška MSSR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení 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 znení vyhlášky 500/2005 Z. z. a vyhlášky č. 33/2009Z. z. v platnom znení.
- Vyhláška MSSR č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení
  - Vyhláška MSSR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z. 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 nehnuteľností (katastrálny zákon), v platnom znení.
  - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.
  - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
  - Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 87/2013 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
  - Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb, v platnom znení.
  - Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2006.
  - Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006.
  - Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### 7a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je výsledkom znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto majetky mohli 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.

### 7b) Definície použitých postupov

#### 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).

Metódou polohovej diferenciacie sa všeobecná hodnota pozemkov vypočíta podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [€]},$$

kde

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov a stanoví sa podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}$$

kde

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> - jednotková východiská hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky (vyhláška č. 492/2004 Z. z. v platnom znení) v €/m<sup>2</sup>

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 1. Všeobecné údaje:

##### a) Výber použitej metodiky:

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Výpočet všeobecnej hodnoty je urobený metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám 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 nehnuteľnosti, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Prehľad ponúk realitných kancelárií vypovedá okrem ponúkanej ceny, o dobe nehnuteľnosti na trhu, tiež o duplicite ponúkanej nehnuteľnosti za uvádzané kúpnopredajné ceny. V ponukových cenách je v mnohých prípadoch zahrnutá provízia sprostredkovateľa, podlahové plochy sú zavádzajúce, zahŕňajú loggie, pivnice, podiel ceny na pozemku je nejasný.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty boli použité ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Výpočet bol spracovaný programom HYPO 18.00.

##### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

V zmysle listu vlastníctva č. 39 zo dňa 29.05.2020 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, v katastrálnom území Vinohrady, nasledovne:

## Časť A: Majetková podstata

## Parcely registra „C“ evidované na katastrálne mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. nehn.	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
5348/2	295	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

## Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava Nové mesto, Junácka 1, Bratislava, SR  
IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

## Titul nadobudnutia:

Žiadosť o zápis č.Star-295/06 zo dňa 31.1.2006

Protokol č. OO-2009/25320/AD/SEH zo dňa 21.10.2009

Kúpna zmluva V-26988/09 zo dňa 27.1.2010

## Titul nadobudnutia LV:

ZIADOST ZO DNA 27.4.1994

ZIADOST O ZAPIS STAVIEB

ZIADOST O ZAPIS STAVIEB Z 2.1.1996

ZIADOST O ZAPIS STAVIEB Z 2.1.1996

ZIADOST O ZAPIS STAVBY ZO 7.11.1995

ZIADOST ZO DNA 10.2.1997

ZIADOST ZO DNA 27.11.1995

ZIADOST ZO DNA 13.9.1995

Rozhodnutie č.III-3082/97 zo dňa 3.4.1997

ROZHODNUTIE C.III-3108/97 ZO DNA 28.5.1997

ZIADOST ZO DNA 23.5.1997

Žiadosť zo dňa 21.1.1998

Žiadosť č.:3348/1998-014

Žiadosť, Listina č.:Star-1603/2000

## Časť C: Ďarchy

Por. č.:

Vecné bremeno - spočívajúce v

- a) zriadení a uložení stavebného objektu SO 05 Vonkajšie rozvody NN
- b) užívání, prevádzkování, oprave a odstránení prípojky NN k stavbe 'Komunikácie a inžinierske siete Kľzavá ulica, SO 05 Vonkajšie rozvody NN' v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 793/2013, úradne overený Okresným úradom pod č. 2705/13 zo dňa 02.01.2014
- c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky NN budúci oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu pozemkov v celostátnom spôsobe nevyhnutným na výkon povolenej činnosti do katastra nehnuteľností nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parc. č. 19379, v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518), podľa V-847/15 zo dňa 12.02.2015 (podľa GP č. 15/20 z parc. č. 19379 vznikol pozemok parc. č. 19379/2)

Vecné bremeno in rem - spočívajúce v povinnosti povinného strpieť a) zriadenie a uloženie stavebných objektov SO O2 Vonkajšie rozvody kanalizácie a SO O3 Vonkajšie rozvody plynu stavbe 'Komunikácie a inžinierske siete Kľzavá ulica' v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 26a/2013, úradne overeného Okresným úradom Bratislave, katastrálnym odborom pod č.2547/2014 zo dňa 21.11.2014, b) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí na/cez pozemok v kat.území Vinohrady parc.č.19377 v prospech každého vlastníka nehnuteľností parc.č.19377/2 a 19373/4, podľa V-10725/15 zo dňa 14.08.2015 podľa GP č. 44/2015 z p.č. 19373/4 vznik p.č. 19373/25, z p.č. 19377/2 vznik p.č. 19377/3, 19377/5, 19377/6, 19377/7, 19377/8); (podľa GP č. 15/2015 z parc. č. 19379 vznikol pozemok parc. č. 19379/2)

Iné údaje:

Právo prechodu a prejazdu cez p.č.5480/28 na p.č.5480/18 v prospech Hl.mesta SR Bratislavy. Právo prejazdu a prechodu cez príľahlý pozemok p.č. 5841/17 ku garážam umiestneným na pozemku p.č. 5841/15, p.č. 5841/16 a p.č. 5841/18 v prospech Hlavné mesto SR Bratislavu podľa V-3586/2001

1 GP č. 102/2007, Z-8807/07

1 GP č. 15/2015 (č. overenia 1635/2015) a žiadosť č. MAGS SNM 34464/2015/318542 zo dňa 07.08.2015, Z-16037/15

Poznámka: Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.04.2020 za účasti znalca. V rámci miestneho šetrenia bol dňa 29.04.2020 vykonaný záznam vybavenia ohodnocovaného pozemku.

**d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:**

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá. V rámci obhliadky bolo vykonané zisťovanie skutočného stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Skutkový stav je zaznamenaný v časti popis nehnuteľnosti.

**e) Porovnanie právnej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:**

Právna dokumentácia bola k dispozícii v rozsahu: list vlastníctva (čiastočný), kópia katastrálnej mapy, územnoplánovacia informácia, geometrický plán. Na liste vlastníctva č. 39 je deklarované vlastníctvo k pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/2 v celkovej výmere 295 m<sup>2</sup> - ostatná plocha,

ú. Vinohrady, okres Bratislava III, ktorý je vo vlastníctve Hlavného mesta SR - Mestskej časti Bratislava Nové Mesto. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce podľa listu vlastníctva geometrického plánu GP č. 36739685 - 1261/20 sa má z pozemku registra "C" KN č. 5348/11 oddeliť časť pozemku vo výmere 158 m<sup>2</sup> - ostatná plocha a vznikne tým nová parcela č. 5348/12. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

g) **Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- pozemok registra "C" KN parc. č. 5348/11 - ostatná plocha o celkovej výmere 158 m<sup>2</sup>, k. ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III odčleneného podľa geometrického plánu GP č. 36739685 - 1261/20 z pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/12 - ostatná plocha o celkovej výmere 295 m<sup>2</sup>, k. ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III zapísaného na liste vlastníctva č. 39,

g) **Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** nie sú

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bratislava (do roku 1919 slov. Prešporok/Prešporek, je hlavné mesto Slovenskej republiky rozlohou i počtom obyvateľov najväčšie mesto Slovenska. Má rozlohu 367,661 km<sup>2</sup>, žije tu cca 420 000 obyvateľov, v bratislavskej aglomerácii s rozlohou 853,15 km<sup>2</sup> žije 546 300 ľudí, Bratislavskom kraji približne 618 000. Je to sídlo vlády, prezidenta a parlamentu, centrum kultúry, vzdelanosti, sídlo univerzít, centrum histórie a umenia, ako aj biznisu, mesto pracovných príležitostí a nákupných možností, zábavy a služieb. V meste je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra. Má medzinárodnú vlakovú, autobusovú i leteckú dopravu. V rámci mesta premáva mestská hromadná doprava, ktorá spája jednotlivé okresy a mestské časti. Bratislava má päť okresov a 17 mestských častí. Leží v nadmorskej výške od 126 m n. m. (Čunovo) po 514 m n. m. (Devínska Kobyla). Jedným z okresov je **Bratislava III**, ktorý má tri mestské časti Nové Mesto, Vajnory a Rača. Rača je malebná krajina, ležiaca v nadmorskej výške 174 m n. m., na rozhraní územia Malých Karpát a Podunajskej nížiny na ploche 2359,69 ha, s 20660 obyvateľmi a k 31. decembru 2010.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v mestskej časti BA - Nové Mesto. Mestská časť má dve katastrálne územia Nové Mesto a Vinohrady. Jej územie tvorí na severe a severozápade horský masív Malých Karpát a na severovýchode a juhu nížinné územie Podunajskej roviny, ležiace medzi úpäťm pohoria a bývalým ramenom Dunaja. Mestská časť vznikla v dôsledku spoločenských zmien po roku 1989. Konkrétne sa ohodnocovaný pozemok nachádza na Kramároch (nem. Kramer), ktoré sú tiež miestnou časťou v Bratislave v mestskej časti Nové Mesto v okrese Bratislava III. Nachádzajú sa približne medzi komunikáciami Cesta na Kamzík, Pražská a Národným onkologickým ústavom na Klenovej ulici. Za najdôležitejšiu komunikáciu možno považovať Limbovú a Stromovú ulicu, kde sa nachádza väčšina významných inštitúcií. Najvýznamnejším zariadením na Kramároch je Fakultná nemocnica s poliklinikou akademika Ladislava Dérera (hovorovo aj Nemocnica Kramáre) a Detská fakultná nemocnica. Na Limbovej má sídlo Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky, Slovenská zdravotnícka univerzita a na Stromovej Ministerstvo školstva Slovenskej republiky. Dopravu na Kramároch zabezpečujú

predovšetkým trolejbusy, ktoré prechádzajú cez Stromovú a Limbovú, ako aj k Národnému onkologickému ústavu a Národnému ústavu srdcových a cievnych chorôb.

Pozemok parc. č. 5348/11, ktorý vznikne odčlenením od pozemku parc. č. 5348/2 patrí do k. ú. Vinohrady, by mohol byť priamo prístupný z Ďumbierovej ulice, ale vzhľadom na značný výškový rozdiel, to momentálne nie je možné. Prístup bude možný cez pozemky parc. č. 5348/2 a 5347/2, ktoré sú prístupné po betónovej komunikácii miestneho významu Opavská, ktorá je prístupná z Ďumbierovej ulice, ktorá ústi do Limbovej ulice prechádzajúcej do Stromovej ulice, ktoré sú hlavnou komunikáciou prechádzajúcou cez Kramáre. Na jednej strane sa táto hlavná komunikácia napája na Pražskú ulicu, smerujúcu do centra mesta a na druhej strane ústi v križovatke Patrónka, kde je možnosť pokračovať Lamačskou cestou na diaľnicu D2 spájajúcu Slovenskú republiku s Českou republikou alebo cez Mlynskú dolinu na obchvat Bratislavy. Lokalita patrí k vyhľadávaným štvrtiam mesta.



Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza podľa katastra nehnuteľností v zastavanom území obce, v zástavbe existujúcich obytných a rodinných domov a občianskej vybavenosti s dobrou dostupnosťou. Pozemok parc. č. 5348/11 odčlenený z pozemku parc. č. 5348/2 má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Zaujmová parcela č. 5348/2, z ktorej odčlenením podľa GP vznikne pozemok parc. č. 5348/11, ktorý je predmetom ohodnotenia, je podľa územno plánovacej informácie svojím stavebno-technickým charakterom súčasťou stabilizovaného územia s funkciou málopodlažná zástavba obytného územia s kódom funkcie 102. Vzhľadom na okolitú zástavbu sa iné využitie pozemku parc. č. 5348/11 odčleneného z pozemku parc. č. 5348/2 v súčasnosti nepredpokladá.



**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

Neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využitie nehnuteľnosti. Konfliktné skupiny sa v bezprostrednej blízkosti - v dome nenachádzajú. Hluk je primeraný intenzite dopravy. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov.

**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****POPIS**

Predmetom ohodnotenia je **pozemok registra "C" KN parc. č. 5348/11 o výmere 158 m<sup>2</sup>**, ktorý je situovaný v obci BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, v k.ú. Vinohrady. Pozemok parc. č. 5348/11 vznikol podľa geometrického plánu GP č. 36739685 - 1261/20 odčlenením z pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/2 - ostatná plocha o celkovej výmere 295 m<sup>2</sup>, k. ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III zapísaného na liste vlastníctva č. 39 a nachádza v zastavanom území obce. Tvar pozemku je zložitý.

Pozemok parc. č. 5348/11 bude mať po odčlení priamy prístup z verejnej komunikácie Ďumbierska, hoci sa jedná o značný výškový rozdiel a komplikovaný prístup. Možnosť komfortného napojenia sa na verejnú komunikáciu Opavská bude cez pozemok parc. č. 5348/2 alebo pozemok parc. č. 5347/2. Pozemok sa nachádza v oplotenom areáli a má možnosť priameho napojenia na verejnú inžinierske siete. Pozemok je mierne svahovitý.

V zmysle geometrického plánu GP č. 36739685 - 1261/20 je pozemok registra "C" KN parc. č. 5348/11 identifikovaný ako ostatná plocha, kód spôsobu využívania pozemku - 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok. Skutkový stav zodpovedá právnomu stavu, pozemok má trávnatý porast.

Poskytnutá územnoplánovacia informácia hovorí, že v zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je pozemok prac. č. 5348/2, k. ú. Vinohrady súčasťou stabilizovaného územia určeného **pre málopodlažnú zástavbu obytného územia (kód funkcie 102)**. Pozemok prac. č. 5348/2, k. ú. Vinohrady je dotknutý ochranným pásmom železničných tratí.

Podľa uvedeného územného plánu stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Pozemok spĺňa požiadavky na funkčné využitie pozemku.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné stanoviť tromi spôsobmi: metódou polohovej diferenciácie, výnosovou metódou a porovnávacou metódou.

**Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov porovnávacou metódou** predstavuje metódu stanovenia VŠH porovnaním hodnoteného pozemku s uskutočnenými reálnymi predajmi pozemkov, ponukami realitných kancelárií alebo inzertných novín. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy

špeciálnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri vypracovávaní znaleckého posudku nebol k dispozícii potrebný súbor minimálne troch pozemkov z tej istej lokality - katastrálne územie Modra, ktorý by mi umožnil stanoviť VŠH ohodnocovaného pozemku porovnávacou metódou.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov bola zvolená **metóda polohovej diferenciácie**. Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa stanovuje podľa vyhlášky č. 254/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov pri metóde polohovej diferenciácie sa určuje pomocou jednotkových východiskových hodnôt 1 m<sup>2</sup>, pozemkov určených v závislosti od veľkosti a významu obcí v tabuľke v bode E 3 prílohy vyhlášky, ktoré sa preskúmateľne upravujú koeficientami zohľadňujúcimi polohovú diferenciáciu pozemku.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov bol uplatnený koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,5 zohľadňujúci to, že pozemok je dotknutý ochranným pásmom železničných tratí. Podľa zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení je podľa §5 ods. 1, ochranné pásmo dráhy priestor po oboch stranách obvodu dráhy vymedzený zvislými plochami vedenými v určenej vzdialenosti od hranice obvodu dráhy; zriaďuje sa na ochranu dráhy, jej prevádzky a dopravy na nej a podľa §5 ods. 3 písm a) je hranica ochranného pásma pre železničnú dráhu 60 metrov od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 metrov od vonkajšej hranice obvodu dráhy a podľa §6 tohto zákona je zakázané bez súhlasu prevádzkovateľa dráhy a bez záväzného stanoviska špeciálneho stavebného úradu umiestňovať stavby v ochrannom pásme, čo môže predstavovať obmedzené možnosti využitia pozemku. Okrem uvedeného ochranného pásma tvar samotného pozemku je zložitý a pozemok parc. č. 5348/11 po odčlenení z pozemku parc. č. 5348/2 bude mať výmeru iba 158 m<sup>2</sup>. Výmera a tvar pozemku tiež negatívne vplyvajú na možné využitie a všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemku, čo bolo zohľadnené v koeficiente redukujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
5348/11 odčlenená od 5348/2	ostatná plocha	158,00	1/1	158,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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	1,40
kv koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
kd koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	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 povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáverka	0,50

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,50$	1,3230
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3230$	87,83 €/m <sup>2</sup>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5348/11 odčlenená od 5348/2	$158,00 \text{ m}^2 * 87,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 877,14
Spolu		13 877,14

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo **stanovenie všeobecnej hodnoty** - pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/11 - ostatná plocha o celkovej výmere 158 m<sup>2</sup>, k. ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III odčleneného podľa geometrického plánu GP č. 36739685 - 1261/20 z pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/2 - ostatná plocha o celkovej výmere 295 m<sup>2</sup>, k. ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III zapísaného na liste vlastníctva č. 39, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.

Ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/11 - ostatná plocha o celkovej výmere 158 m<sup>2</sup>, k. ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III odčleneného podľa geometrického plánu GP č. 36739685 - 1261/20 z pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/2 - ostatná plocha o celkovej výmere 295 m<sup>2</sup>, k. ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III zapísaného na liste vlastníctva č. 39, bola zvolená **metóda polohovej diferenciácie**. Táto je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by nehnuteľnosti mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane DPH.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok registra "C" KN parc. 5348/11 odčlenený GP z pozemku parc. č. 5348/2, k. ú. Vinohrady, okres: Bratislava III - parc. č. 5348/11 odčlenená od 5348/2 (158 m <sup>2</sup> )	13 877,14
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>13 877,14</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>13 900,00</b>

Slovom: Trinásťtisícdeväťsto Eur

V Bratislave dňa 01.06.2020



*Chamulová*  
Ing. Barbara Chamulová, PhD

## IV. PRÍLOHY

P.č.	Doklad	Formát	Počet strán
1	Územnoplánovacia informácia vydaná Mestskou časťou Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava 3, oddelením životného prostredia a územného plánovania zo dňa 06.05.2020	A4	4
2	Geometrický plán GP č. 36739685 - 1261/20 úradne overený zo dňa 07.05.2020	A4	3
3	List vlastníctva č. 39 pre pozemok parc. č. 5348/2 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 29.05.2020	A4	2
4	Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 29.05.2020	A4	1
5	Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia nehnuteľnosti.	A4	1
<b>Spolu:</b>			<b>11</b>



**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO**  
**MESTNÝ ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO**

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

Oddelenie životného prostredia a územného plánovania

Kozáková Zuzana Mgr., Oddelenie  
 právne, podnikateľské, správy  
 pozemkov a evidencie súpisných  
 čísiel

Vás list číslo zo dňa  
 04.05.2020

Naša značka  
 18424/5772/2020/ ZP/ SMIP

Vybavuje/   
 Smieček Peter Mgr.  
 02-49255373 peter.smiecek@bratislava.sk

Bratislava  
 06.05.2020

Vac

Uzemnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

Ziadateľ: Kozáková Zuzana Mgr., Oddelenie právne, podnikateľské, správy pozemkov a  
 evidencie súpisných čísiel  
 Žiadosť zo dňa: 04.05.2020  
 Parcely č.: 5348/2, 5348/3, C-KN, k. ú. Vinohrady  
 Lokalizácia územia: Upravská ulica  
 Urbanistický obvod: 04

V zmysle Uzemného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú pozemky  
 s parc. č. 5348/2, 5348/3, C-KN, k. ú. Vinohrady súčasťou **stabilizovaného** územia určeného pre **málopodlažnú**  
**zástavbu obytného územia** (kód funkcie 102). Príslušný regulačný funkčného využitia plôch ako aj schému  
 z Uzemného plánu hl. mesta SR Bratislavy Vám zasielame v prílohe.

Pozemok s parc. č. 5348/2, C-KN, k. ú. Vinohrady je dotangy ochránnym pásmom **železničných trať**.

Podľa uvedeného územného plánu **stabilizované** územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva  
 súčasne funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, nadstavieb,  
 prestavieb a novostavieb, pričom sa **zásadne** riadi charakter stabilizovaného územia. Mierkou a limitmi pre novú  
 výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré sa  
 nevychytávajú pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. **Ak prípadný nový**  
**návrh nerespektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vďaka do zástavby**  
**nepríjateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území**  
**umiesniť.** Základným princípom pri stanovení regulačne stabilizovaných území je uplatniť požiadavky a regulačný  
 funkčného dotvarania územia na zvýšenie kvality prostredia zvolen. Zvyšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie  
 prevádzkovej kvality územíat.

02-49 253 512  
 02-45 529 459

e-mail: [podatel@zpp.bham.sk](mailto:podatel@zpp.bham.sk)  
[www.bham.sk](http://www.bham.sk)

Bankové spojenie  
 První banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu  
 SKK08 9000 0000 0001 7000

IČO  
 605017

Stránkové dno  
 Pondelok 8. 12.00 13. 17.00  
 Streda 8. 12.00 13. 17.00

IPE  
 2020087355

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate najmä prostredníctvom Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2017 a jeho zmien a doplnkov, ktoré sú zverejnené na adrese: <https://www.bratislava.sk/sk/uzemni-plan>

Táto uzemňoplanečská informácia platí jeden rok od dátumu vydania, pokiaľ nebola schválená nová uzemňoplanečská dokumentácia, prípadne zmeny a doplnky uzemňoplanečskej dokumentácie, na základe ktorých bol vydaný. Toto vyjadrenie **nehradí** stanovisko mestskej časti Bratislava-Nové Mesto k investičnému zámery.

**Prílohy:**

- 1x charakteristika regulácie funkčného využitia ploch (kód 102)
- 1x schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy

Na vedomie  
 Magistrát hl. mesta SR Bratislavy – odd. 100  
 MK DANME, odd. LK a SP



Mgr. Rudolf Kusý  
 starosta mestskej časti  
 v z. podľa poverenia č. 114/2019  
 zo dňa 30.09.2019  
 Ing. arch. Peter Vaskovic  
 zástupca starostu mestskej časti

20 Eur	Bankovní spojovací	Číslo účtu	IC O	Stredokremičný
02 20 250 421	První banka Slovensko, a.s.	SK63 2600 0000 0000 0000 700	6035 07	Prídelok
02 20 250 429				8. - 12.09. 13 - 17.09.
				Strana
				8. - 12.09. 13 - 17.09.
			DI	
			2020687485	






C.2. REGULÁCIA FUNKČNEHO VYUŽITIA PLŔCH

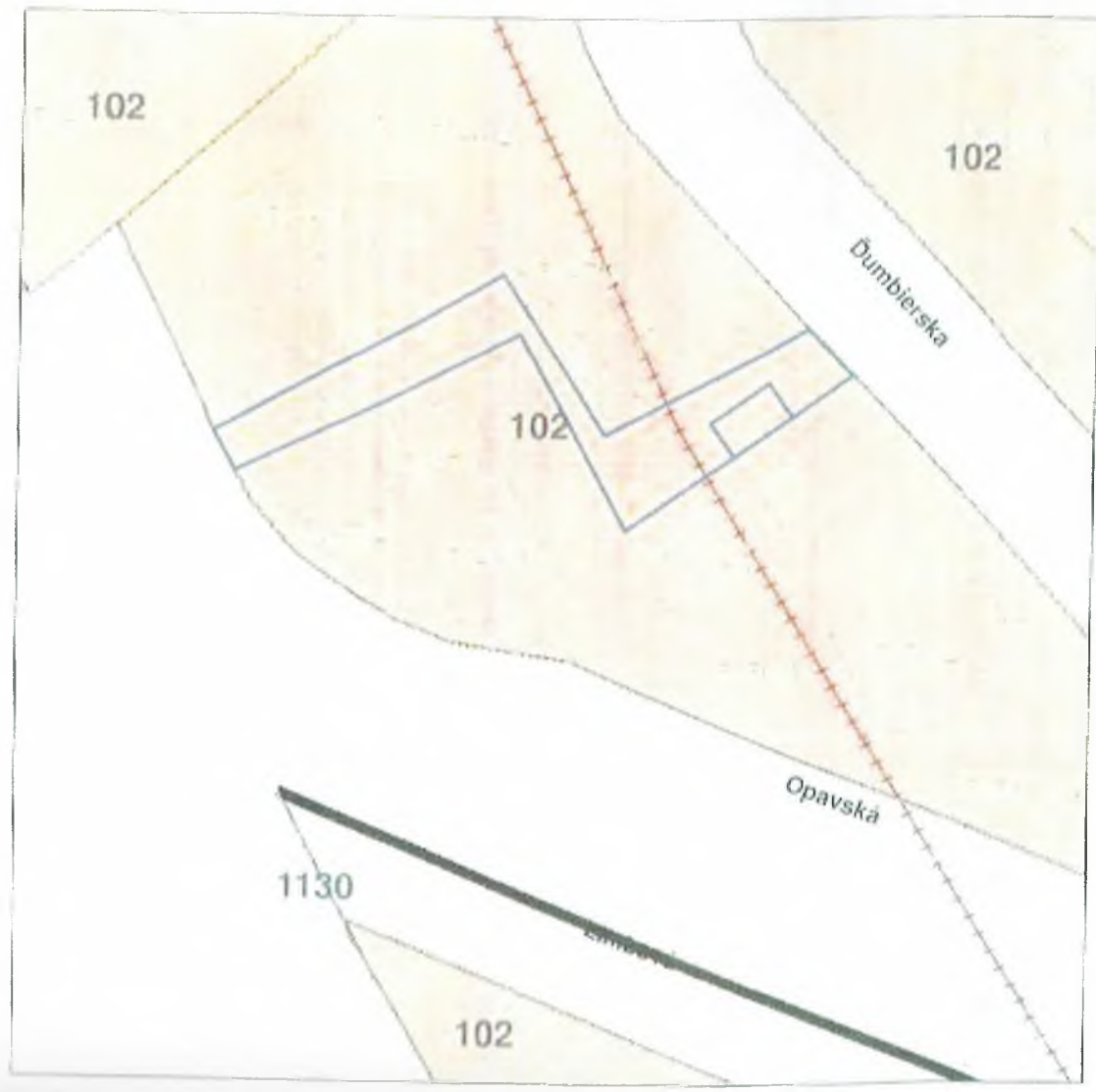
ORBYTNE UZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	malopodlažná zástavba obytného územia	
<b>PODMIENKY FUNKČNEHO VYUŽITIA PLŔCH</b>		
<p>Uzemia slúžace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží, ak nim priestranstvo nevyhnutne zaradené v súlade s významom a potrebami územia slúžby občianskeho vybavenia, zelen, železná vodné plochy ako súčasť parku a poď zelené dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požárnu ochranu a zvlášť obranu.</p> <p>V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa malopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premeslane formy rodinnej a malopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach. Malopodlažné bytové domy sa umiestňujú predovšetkým ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozitná časť malopodlažnej zieleňavy.</p> <p>Podľa funkcie bývanie musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovy alebo posledno ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.</p>		
<b>SPŔSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- rôzne formy zástavby rodinných domov</li> </ul>		
<b>pripustné</b>		
<p>V území je pripustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bytové domy do 4 nadzemných podlaží</li> <li>- zelen, knižov, a plôch, zelen pozemkov obytných budov</li> <li>- vodné plochy ako súčasť parku a plôch zelene</li> <li>- zariadenia a vedenia technické, a dopravnej vybavenosti pre okružiu územia</li> </ul>		
<b>pripustné v obmedzenom rozsahu</b>		
<p>V území je pripustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané</li> <li>- zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území</li> <li>- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžace širšiemu územiu</li> <li>- zariadenia drobných prevádzok služieb</li> <li>- zariadenia na separovanie zdroj komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov a obsahom škodlivín z domácností</li> </ul>		
<b>nepripustné</b>		
<p>V území nie je pripustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí</li> <li>- malopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov</li> <li>- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia</li> <li>- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentraciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia</li> <li>- stavby na individuálnu rekreáciu</li> <li>- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stávečné dvory</li> <li>- ŔSĤH s umývaňou automobilov a plničkou plynu</li> <li>- zariadenia odpadového hospodárstva okrem pripustných v obmedzenom rozsahu</li> <li>- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu</li> <li>- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul>		



# Schéma z Územného pl. hl. mesta SR Bratislavy




## Legenda regulačného výkresu

-  Základná územná parcielácia (oblasti č. 102)
  -  OP železničiarok
  -  úst. železničná trať (1130) + D + MIB
- Funkčné využiteľné územia (kód)
-  ústredné územie stabilizované (102)
  -  územie miestnej zelenej stabilizované



Spoplatnené v zmysle  
zákonu č. 145/2005 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď ide o doterajšie stavy vytkom syst. sú zbudné v ktorom plánoch vypisu z katastra nehnuteľnosti

 <p><b>MPGeo</b> geodetické práce MPGeo s.r.o. Ruhovská 3, 821 01 Bratislava 2 IČO 35 739 685 mojgeodet.sk pafencik@mpgeo.sk</p>		Juris <b>Bratislavský</b> Kat. územie <b>Vinohrady</b>	Okres <b>Bratislava III</b> Číslo plánu <b>35739685 - 1261/20</b>	Obec <b>Bratislava</b> m.č. <b>Nové Mesto</b> Mapový list č. <b>Stupava 0-8/44</b> <b>Stupava 0-9/22</b>
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b>				
na oddelenie parcely č. 5348/11.				
Vytvoril		Autorizačne overil		Udalosť overil
Dňa	Meno	Dňa	Meno	Dňa
27. 4. 2020	Ing. Michal Pafencik	27. 4. 2020	Ing. Ivan Mišik	-7. 05. 2020
Nové hranice boli v teréne označené osiškami		Na základe ľahšie a presnejšieho zhotovenia predposom		Udalosť overil podľa § 2 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a katastrálii
Vzťahom podrobného merania (metrický náčrt) č. 5554		 Podpis a podpis		 Podpis a podpis
Dovolenka bodov súvisiacich s územím a ostatné technické údaje sú obsiahnuté vo výkresovej dokumentácii				

# VÝKAZ VÝMER

35.1

Doterajší stav		Zmeny					Nový stav				
Číslo patenty		Výmera		Druh pozemku	Zem. katastr. územie	Druh pozemku	Číslo pozemku	Výmera		Druh pozemku	Výmera, obsah (údaj)
sk	st	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	sk	st	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Stav právny je totožný s registrom C KN											
39	048/00		292	048/00			048/00	12	048/00	12	048/00
							048/01	10	048/01	10	048/01
40			285					100			

39 - pozemok, ktorým sú vyhradené 39. pozemky, na ktorých sú školy, materské školy, ústavné zariadenia, zdravotnícke a vzdelávacie zariadenia a iné školy.



Mesto: Bratislava III  
Okres: BA-m.č. NOVÉ MESTO  
Katastrálne územie: Vlnčany

Dátum vyhotovenia 29.0  
Čas vyhotovenia: 1

## ČIASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

### ČIASŤ A: 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
3348/ 2	295	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

#### ČIASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, 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 - Mestská časť Bratislava Nové mesto,  
Junácka 1, Bratislava, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis č.Star-295/06 zo dňa 31.1.2006

Titul nadobudnutia

Protokol č. OO-2009/25320/AD/SEH zo dňa 21.10.2009

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-26988/09 zo dňa 27.1.2010

Tituly nadobudnutia LV:

ZIADOST ZO DNA 27.4.1994

ZIADOST O ZAPIS STAVIEB

ZIADOST O ZAPIS STAVIEB Z 2.1.1996

ZIADOST O ZAPIS STAVIEB Z 2.1.1996

ZIADOST O ZAPIS STAVBY ZO 7.11.1995

ZIADOST ZO DNA 10.2.1997

ZIADOST ZO DNA 27.11.1995

ZIADOST ZO DNA 13.9.1995

Rozhodnutie č.III-3082/97 zo dňa 3.4.1997

ROZHODNUTIE C.III-3108/97 ZO DNA 28.5.1997

ZIADOST ZO DNA 23.5.1997

Žiadosť zo dňa 21.1.1998

Žiadosť č.3348/1998-014

Žiadosť, Listina č.Star-1603/2000

-ŠŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno - spočívajúce v
  - a) zriadení a uložení stavebného objektu SO 05 Vonkajšie rozvody NN
  - b) užívaní, prevádzkovaní, oprave a odstránení prípojky NN k stavbe 'Komunikácie a inžinierske siete' ulica, SO 05 Vonkajšie rozvody NN' v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 793/2013, úradne overeným Okresným úradom Bratislava pod č. 2795/13 zo dňa 02.01.2014
  - c) vstup osôb a vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky NN budúcim oprávneným vecného bremena a iným povereným osobám v rozsahu pozemkov v celosti a spôsobom nevyhnutným povolenou spoločnosťou z katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parc. č. 19379, v prospech: Západoľavorenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518), podľa V-847/15 zo dňa 12.02.2015 (podľa 15/2015 z parc. č. 19379 vznikol pozemok parc. č. 19379/2)
- 2 Vecné bremeno - nem - spočívajúce v povinnosti povinného strpieť a) zriadenie a uloženie stavebných objektov SO 02 Vonkajšie rozvody kanalizácie a SO 03 Vonkajšie rozvody plynu k stavbe 'Komunikácie a inžinierske siete' ulica' v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 26a/2013, úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pod č.2547/2014 zo dňa 21.11.2014, b) vstup osôb a vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí na/cez pozemok v kat.území Vinohrady parc.č.19379 v prospech každého vlastníka nehnuteľností parc.č.19377/2 a 19373/4, podľa V-10725/15 zo dňa 14.08.2015 (podľa GP č. 44/2015 z p.č. 19373/4 vznik p.č. 19373/25, z p.č. 19377/2 vznik p.č. 19377/3, 19377/5, 19377/6, 19377/7, 19377/8); (podľa GP č. 15/2015 z parc. č. 19379 vznikol pozemok parc. č. 19379/2)

iné údaje:

Právo prechodu a prejazdu cez p.č.5480/28 na p.č.5480/18 v prospech Hl.mesta SR Bratislavy.  
Právo prejazdu a prechodu cez príľahlý pozemok p.č. 5841/17 ku garážam umiestneným na pozemku p.č. 5841/15, p.č. 5841/16 a p.č. 5841/18 v prospech Hlavné mesto SR Bratislavu podľa V-3586/2001

1 GP č. 162/2007, Z-8807/07

1 GP č. 15/2015 (č. overenia 1635/2015) a žiadosť č. MAGS SNM 34464/2015/318542 zo dňa 07.08.2015, Z-16

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.

Učenie geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Územný plán mesta  
Územný plán obce  
Územný plán katastra





Pozemok registra „C“ KN, parc. č. 5348/2, k. ú. Vinohrady, obec: BA – m. č. Nové Mesto, okres: Bratislava III



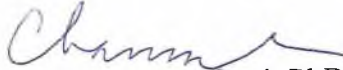


## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, 370100 – Pozemné stavby, po evidenčným číslom 914963.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 25/2020.

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

  
Ing. Barbara Chamulová, PhD.

