

Znalec: ing. arch Bušovský Ivan, Bratislava, ul. Tehelná 20, PSČ 831 03
e-mail: ivan@busovsky.sk, evidenčné číslo : 910377, GSM: 0903602030

Zadávateľ: MUDr. Palkovič Pavel, Blumentálska 7, Bratislava, PSČ 811 07

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka , zo dňa 20.02.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 14/2020

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu pozemkov, vo veľkosti 1/4, zapísaných v Liste vlastníctva č. 1042, katastrálne územie Vinohrady, Bratislava - m. č. Nové Mesto, parcely 6194/4 a 6194/18.

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:
V Bratislave, 16.03.2020

24 A4 (7 x A4)
3 + 1

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu pozemkov, vo veľkosti 1/4, zapísaných na Liste vlastníctva č. 1042, katastrálne územie Vinohrady, Bratislava - m. č. Nové Mesto, parcely 6194/4 a 6194/18.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníckych práv.

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

20.02.2020, dátum obhliadky nehnuteľnosti.

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

16.03.2020.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Znalecký posudok č. 19/2009 na rodinný dom s.č. 12233, k.ú. Vinohrady, znal: yňa ing. N. Antošová PhD, Bazovského 22, 841 01 Bratislava, 9.7.2009
- Projekt NTL plynovodu, Cesta na Kamzík, SPP, a.s., august 2002.

5.2 Získané znalcom :

- List vlastníctva č. 1042, k.ú. Vinohrady, získaný z kataster portálu, zo dňa 30.01.2020.
- Kópia katastrálnej mapy, získaná z kataster portálu, zo dňa 30.01.2020.
- Fotodokumentácia zhotovená na tvári miesta
- Informácia o zmluvách prevodov pozemkov, zverejnené m.č. Nové Mesto, v zmysle § 5 zákona č. 211/2000 Z.z. – podklad z internetu
- Situácia širších vzťahov

6. Použitý právny predpis a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR, č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- VYHLÁŠKA 228/2018 Z.z., MS SR, z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Všeobecná hodnota (VŠH) nehnuteľností

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.

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠH_{POZ}), Sa stanoví nasledovnými metódami :

Porovnávací metóda

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na memú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Hlavné faktory porovnávania:

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

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€],$$

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.

Metóda polohovej diferenciacie

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnenie stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

M – výmera pozemku v m²,

V \dot{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu $V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD}$ [€/m²],

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce–názov, alebo údaj podľa počtu obyvateľov V_{H_{MJ}} (€/m²)

a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica	
a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5000 do 15000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5000 obyvateľov	3,32

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70–2,00)

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50–2,00)

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80–1,20)

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80–2,00)

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50)

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00–3,00)

k_R – koeficient redukujuúcich faktorov (0,20–0,99)

Výpočet V \dot{S} H ohodnocovaného pozemku, bol uskutočnený podľa Príloha č. 3, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v zmysle vyhlášky MS SR, č. 213/2017. Použitá je metóda polohovej diferenciacie a metóda porovnania. Výpočet V \dot{S} H výnosovou metódou nie je použitý, nakoľko pozemok nie je využívaný, ani prenášaný a nie je schopný dosahovať výnos formou prenájmu.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa : Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy; zdôvodnenie výberu

Výpočet VŠH je uskutočnený podľa Prílohy č. 3, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a metóda porovnania. Vylúčil som výpočet VŠH výnosovou metódou, nakoľko pozemok tvorí príslušenstvo rodinného domu, nemožno ho prenajímať iným subjektom. Z uvedeného dôvodu, nie je schopný dosahovať výnos formou prenájmu, čo je podmienkou výpočtu výnosovou metódou.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia.

Podľa listu vlastníctva (LV) č.1042, k. ú. Vínohrady, mesto BA - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, zo dňa 30.01.2020, predmetom posúdenia sú pozemky, evidované v liste vlastníctva :

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	druh pozemku	výmera	spôsob využitia pozemku	umiestnenie pozemku
6194/4	zastavané plochy a nádvoria	79 m ²	15	1
6194/18	záhrada	791 m ²	4	1

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku p.č. 6194/4 je evidovaný na LV č. 6055

legenda spôsobu využívania pozemku :

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená budova označená súpisným číslom.
 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.
 umiestnenie pozemku : 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby :

Účastník právneho vzťahu : vlastník

- 1 HL mesto SR Bratislava - m.č. Bratislava - Nové Mesto spoluvlastnícky podiel: 1/4
 Titul nadobudnutia : Zakladateľská listina - Žiadosť 39/94/maj. - 254/94

Účastník právneho vzťahu : vlastník

- 2 Palkovič Pavel, r. Palkovič MUDr., Blumentálska 7, Bratislava, 811 07 spoluvlastnícky podiel: 1/2
 Dátum narodenia 07.12.1956

Titul nadobudnutia : KUPNA ZMLUVA c 31042/08, zo dňa 18.11.2008

Účastník právneho vzťahu : vlastník

- 4 Palkovič Pavel, r. Palkovič MUDr., Blumentálska 7, Bratislava, 811 07 spoluvlastnícky podiel: 1/4
 Dátum narodenia 07.12.1956

Titul nadobudnutia : KUPNA ZMLUVA c 7954/08, zo dňa 10.04.2008

C. Ťarchy:

- 2 Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, na pozemky registra C KN parc. č. 6194/4, 6194/18 v podiele 1/2, podľa V-33440/2017 zo dňa 28.12.2017
 4 Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, na pozemky registra C KN parc. č. 6194/4, 6194/18 v podiele 1/2, podľa V-33440/2017 zo dňa 28.12.2017

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka : Bez zápisu.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 20.02.2020. Fotodokumentácia bola zhotovená dňa 20.02.2020.

d) technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom

Technická ani projektová dokumentácia nebola poskytnutá.

e) údaje katastra nehnuteľností

Pozemky p.č. 6194/4 a 6194/18, sú zapísané na liste vlastníctva č.1042, katastrálne územie Vinohrady, m.č. Bratislava - Nové Mesto. Na p.č. 6194/4 je postavený rodinný dom (RD) s.č. 12233, evidovaný v LV č. 6055. Parcela je evidovaná ako zastavaná plocha. Jej využitie je v súlade s údajmi katastra. Parcela č. 6194/18 je evidovaná ako záhrada. Táto parcela je rozdelená oplotením RD od ulice Cesta na Kamzík. Pozemok medzi oplotením RD a ulicou je verejne prístupný, značne svažité, pokrytý vysokými a polovysokými drevinami. Časť pozemku za oplotením, smerom k RD, až po východnú hranicu pozemku, tvorí príslušenstvo RD. Pozemok p.č. 6194/18 celkovo možno charakterizovať ako zeleň, čiastočne využívanú ako príslušenstvo RD, čiastočne ako verejnú zeleň, čo je v súlade s údajmi katastra.

f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia

Pozemky

P.č. 6194/4 a 6194/18, zapísané na LV č.1042, katastrálne územie Vinohrady.

g) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia. nevyskytujú sa.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady. V meste sa je občianska a inštitucionálna vybavenosť odpovedajúca hl. mestu SR. Pozemky sa nachádzajú vo vzdialenosti od historického jadra mesta, asi 3 km cesty autom. Cesta na Kamzík je prístupná z ulice Jaskov Rad. Lokalitu možno považovať za širšie centrum mesta. V území je individuálna zástavba starších rodinných domov, s rôznou úrovňou vybavenia a štandardu. Základná občianska vybavenosť je dostupná v sídliskovej časti Kramáre (obchody, služby, školy,...), prípadne z centra mesta. Dopravná obslužnosť územia linkami MHD je z ulíc Šancová a Kramáre (autobusy a trolejbusy). Začiatok ulice (z Jaskovho Radu) je nad koľajiskom Hlavnej železničnej stanice, dôležitého železničného uzla, z pohľadu vnútroštátnej aj medzinárodnej dopravy.

Cesta na Kamzík je v časti ohodnocovaných pozemkov jednosmerná, zo smeru Jaskov Rad. Cesta prekonáva značné prevýšenie (stúpanie) a končí v rekreačnom území Kamzík. V úseku cesty kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky, sa cesta výrazne zarezáva do terénu. Nehnuteľnosti (stavby) postavené na návrší, po oboch stranách "zárezu", nemožno z dôvodu nepriaznivých výškových pomerov, svažitosti - sklonu terénu, dopravne napojiť prístupovou cestou pre automobily. Iba nespevnenými chodníkmi pre peších. Ohodnocovaný pozemok p.č. 6194/4, na ktorom je postavený RD nemá prístup po spevnenej asfaltovej komunikácii zo žiadnej strany. Západný okraj parcely p.č. 6194/18 začína pri okraji Cesty na Kamzík. Na úseku 10 - 12 m, východným smerom (k RD), p.č. 6194/18, prudko stúpa. Sklon terénu má hodnotu cca 20 - 30 %.

Na ohodnocovaných pozemkoch sa nachádzajú všetky rozhodujúce inžinierske siete (voda, kanalizácia, el. energia, rozvod zemného plynu, slaboprád...).

b) Analýza využitia nehnuteľností.

Na pozemku p.č. 6194/4 je postavený RD s.č. 12233. Parcela č. 6194/18 má celkovú dĺžku v smere východ západ asi 50 m. V smere sever juh má "nepravidelnú" šírku. Parcela je čiastočne oplotená a čiastočne verejne prístupná. Zo severnej, východnej a južnej strany, je pozemok oplotený na svojej hranici. Na západnej strane od RD, vo vzdialenosti cca 2 m, je zhotovené murované oplotenie. Toto oplotenie rozdeľuje p.č. 6194/18 na pozemok ktorý má charakter verejnej, izolačnej zelene a na časť p.č. 6194/18, ktorá je využívaná ako príslušenstvo RD.

Západná časť pozemku je značne svažitá, pokrytá vysokou a polovysokou zeleňou (stromy a kríky). Z tejto strany je možný jediný prístup k RD a na príľahlý pozemok. Prístup je iba pre peších, po nespevnenom chodníku, čiastočne zabezpečenom proti zosuvu pôdy, osadený zábradlím. Nespevnený chodník vedie priebežne aj popred murované oplotenie RD. Trasy chodníkov sú zakreslené v kópii katastrálnej mapy. Východná časť p.č.6194/18, za murovaným oplotením, je k dátumu ohodnotenia využívaná vlastníkom RD, objednávateľom ZP. Západná časť parcely je využívaná ako prístup k RD, s možnosťou pohybu verejnosti.

c) Analýza rizík spojených s využitím nehnuteľností.

V čase spracovania znaleckého posudku, v liste vlastníctva č. 1042, zo dňa 30.01.2020, sú vyznačené nasledovné ťarchy :

- 2 Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, na pozemky registra C KN parc. č. 6194/4, 6194/18 v podiele 1/2, podľa V-33440/2017 zo dňa 28.12.2017

- 4 Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, na pozemky registra C KN parc. č. 6194/4, 6194/18 v podiele 1/2, podľa V-33440/2017 zo dňa 28.12.2017.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Vzhľadom na rozdielny charakter a spôsob využitia parcely č. 6194/18, som túto parcelu pre výpočet všeobecnej hodnoty rozdelil na dve časti (prvá a druhá).

2.1.1.1 Prvá časť pozemku z p.č. 6194/18, zapísaná v LV č.1042, k. ú. Vinohrady, medzi Cestou na Kamzík a oplotením domu.

POPIS

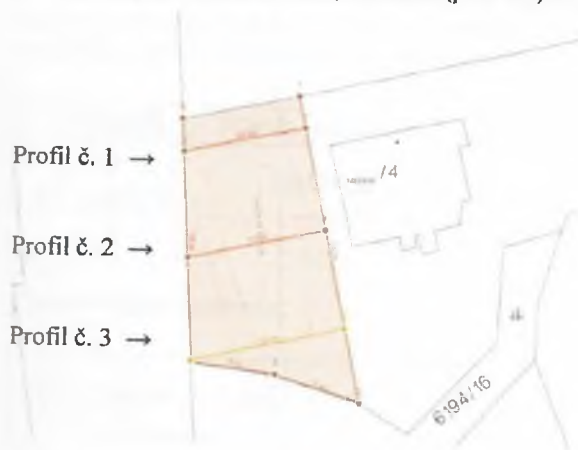
Predmetom ohodnotenia je prvá časť parcely č. 6194/18, ktorá sa nachádza medzi oplotením RD a ulicou Cesta na Kamzík. Táto časť parcely p.č. 6194/18 má charakter verejnej zelene. Na časti parcely je prístupový chodník pre jediný vstup do RD, vo vlastníctve objednávateľa ZP, určený iba pre peších. Vstup automobilu nie je možný technicky. Svažitosť terénu, šírka "sepentinového" chodníka v rozmeroch "turistického" chodníka, v zalesnom teréne. Za pomoci portálu GKÚ, aplikácie MAPKA, je takto oddelená časť parcely č. 6194/18 o veľkosti 228 m².

▼ Graficky vyznačená prvá časť p.č. 6194/18



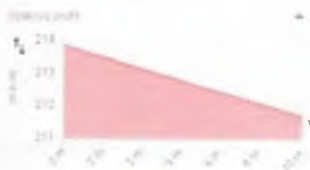
Za pomoci aplikácie Mapka GKÚ Slovenska, bolo zhotovených niekoľko priečných rezov tejto časti pozemku (kolmo na Cestu na Kamzík).

▼ Poloha jednotlivých priečných rezov (profilov) na prvej časti pozemku p.č. 6194/18.



Profil č. 1

Dĺžka 10 m
 Obsud 0 m
 Plocha 0 m²



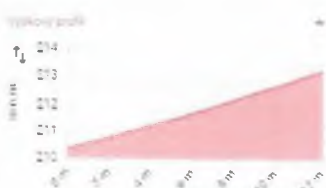
Profil č. 2

Dĺžka 11 m
 Obsud 0 m
 Plocha 0 m²



Profil č. 3

Dĺžka 12 m
 Obsud 0 m
 Plocha 0 m²



Takýmto spôsobom bolo zistené, že sklon terénu tejto časti p.č. 6194/18 má hodnotu od 20 do 27 %. *Poznámka : táto hodnota je orientačná, presná hodnota sklonu, svažitosti terénu by bola presne zistená pomocou výškopisného a polohopisného zamerania pozemku.*

▼ Charakter „zárezu“ terénu (ohodnocovaný pozemok vľavo) vzhľadom k ulici Cesta na Kamzík dolu



▼ Pohľad na časť pozemku p.č.6194/18 z proti svahu.



Pozemok je svojím charakterom súčasťou verejnej zelene, porastený neudržiavanou vysokou a polovysokou zeleňou (stromy, kríky). Vzhľadom na jeho vertikálnu členitosť (sklon terénu- svažitosť), nemožno ho využiť ako stavebný pozemok. Taktiež netvorí príslušenstvo RD v pravom slova zmysle (napr. ako predzáhradka, pestovanie ovocia, zeleniny, pobyt a rekreácia pri dome,...). Vo svojej podstate prevláda funkcia izolačnej zelene miestnej komunikácie, ulice Cesta na Kamzík. Na základe uvedenej charakteristiky, popisu, účelu a spôsobu využitia, je jeho VŠH stanovená samostatne. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Pozemok nie je schopný dosahovať výnos formou prenájmu, preto nie je použitá výnosová metóda. Pri štúdiu ponúk realitných kancelárií na internete v čase ohodnotenia, neboli nájdené, zistené, porovnateľné pozemky, z hľadiska funkčného využitia, ani identických fyzických vlastností a charakteristík. Z uvedeného dôvodu nie je použitá metóda porovnania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
Prvá časť z p.č. 6194/18	záhrada	228,00	1/1	228,00

Obec: Bratislava
 Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu

k_s 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	1,20
k_v 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_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 a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,75

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 0,75$	1,1700
Jednotková VŠH pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1700$	77,68 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
Prvá časť p.č. 6194/18	$228,00 \text{ m}^2 * 77,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 711,04
Spolu		17 711,04

2.1.1.2 Druhá časť p. č. 6194/18 a p.č. 6194/4, k. ú. Vinohrady**POPIS**

Predmetom ohodnotenia je druhá časť parcely č. 6164/18 (zvyšná) o výmere 563 m² a parcela č. 6194/4 (79 m²), na ktorej je postavený RD. Táto časť pozemkov, o výmere 642 m² je využívaná ako plnohodnotné príslušenstvo RD.

Aj tento pozemok je značne svažitéy so sklonom v smere východ - západ.

Ohodnocovaný pozemok susedí s p.č. 6194/3 (na severe) a p.č.6194/15 a 16 na južnej strane (všetky parcely vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy – m.č. NovéMesto). P.č. 6194/3 je značne svažitéy so sklonom 31 %.

◀
Druhá časť p.č.6194/18, vytvorený za pomoci aplikácie Mapka GKÚ Slovenska.

▼ Priechny profil, rez druhou časťou p.č. 6194/18 (sklon 28 %)



Parcela č. 6194/18 je využívaná hlavne v južnej časti. Ostatná časť je nevyužívaná až neprístupná (neprierodná) z dôvodu bujného porastu samo náletov a polovysokiej zelene (kríky).

▼ Južná časť pozemku p.č. 6194/18



▼ Severná časť pozemku p.č. 6194/18 (za domom) ▼



RD na p.č. 6194/4 je napojený na všetky rozhodujúce IS (voda, kanál, el. energia, plyn, slaboprád). VŠH je stanovená metódou polohovej diferenciácie a porovnávacou metódou. Pozemok nie je schopný dosahovať výnos formou prenájmu, preto nie je použitá výnosová metóda.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
Druhá časť p. č.6194/18	záhrada	563,00	1/1	563,00
p.č. 6194/4	zastavané plochy a nádvoria	79,00	1/1	79,00
Spolu výmera				642,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s 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	1,25

k_v 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_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 a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 0,80$	1,9500
Jednotková VŠH pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9500$	129,46 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
Druhá časť parcely č.6194/18 (563 m ²)	$563,00 \text{ m}^2 * 129,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	72 885,98
parcely č. p.č. 6194/4	$79,00 \text{ m}^2 * 129,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 227,34
Spolu		83 113,32

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA**2.1.2.1 Druhá časť p.č. 6194/18 (zvyšná) a p.č. 6194/4, k.ú. Vinohrady****POPIS****Zdôvodnenie výberu porovnateľných pozemkov.**

Pozemky určené na porovnanie som vybral z oficiálnej internetovej stránky m.č. Nové Mesto, z Informácie o zmluvách prevodov pozemkov, zverejnených v zmysle § 5 zákona č. 211/2000 Z.z. Hľadal som porovnateľné pozemky v k.ú. Vinohrady, v jeho zastavanom území. Na základe identifikačných údajov o pozemkoch v zmluvách, som zisťoval ich polohu, charakter a spôsob zástavby, pomocou informácií dostupných na internete. Ortofotomapa, portál GKÚ- MAPKA, Google Street view. Snažil som sa o výber čo najaktuálnejšie zaradených zmlúv, zverejnených v čase spracovania znaleckého posudku, dostupné na oficiálnych i-netových stránkach. Za rok 2019 neboli na stránke zverejnené žiadne prevody pozemkov v m.č. Nové Mesto.

Všetky vybrané porovnateľné pozemky boli uskutočnené, realizované prevody.

Parcela	Druh pozemku	Spolu vý- mera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
Druhá časť p.č. 6194/18 (563 m ²)	záhrada	563,00	1/1	563,00
p.č. 6194/4	zastavané plochy a nádvoría	79,00	1/1	79,00
Spolu výmera				642,00

Počet MJ pozemku: 642,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov

Pozemok č. 1 - p.č. 19227/35, k.ú. Vinohrady

Pozemok p.č. 19227/35, k.ú. Vinohrady, nachádza na Lopenickej ulici, prevod sa realizoval na základe KZ č. 96/2018, zo dňa 13.07.2018. Výmera pozemku 76 m², kúpna cena 20 000.- €.

▼ Tabuľka z internetovej stránky m.č. Nové Mesto

POZEMKY rok 2018						
osobitný záznam	osobitný záznam	veľkosť	dátum prevodu klasifikácia právný titul	meno a priezvisko názov alebo abecedné meno	adresa pobytu alebo sídla	ICO právnický oslob. alebo fyzický oslob. podnikateľ
Pozemok registra „C“ KN v k.ú. Vinohrady parc. č. 19227/35 osobitné záznamy vo výmere 76 m ²						
			Kúpna zmluva č. 96/2018 Dňa 13.07.2018 Cena 20 000,00 €	Mgr. Vojtech Čech Mgr. Dagmar Čechová	Brzečky 1244, Bratislava Sklentárova 22, Bratislava	

▼ Poloha pozemku č. 1 na snímke z ortofotomapy



▼ Axonometrický pohľad na pozemok č.1 z ortofotomapy



Pohľad na pozemok z Google Street view ▲

Druh dokladu: Informácia o prevodoch pozemkov z m.č. BA Nové Mesto, v r. 2018
Identifikácia dokladu: Kúpna zmluva č. 96/2018
Dátum k dokladu: 13. 7. 2018
Počet MJ pozemkov: 76,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 20 000,00 €
Cena pozemku na MJ: 263,16 €/m²

Pozemok č. 2 - p.č. 6134, k.ú. Vinohrady

Pozemok č. 2 KN C, p.č. 6134, k.ú. Vinohrady, sa nachádza v susedstve ohodnocovaných pozemkov, prístupný zo Sudovej ulice. Pozemok je na návrší terénneho zárezu ulice Cesta na Kamzík. Pozemok je viditeľný z ohodnocovaných pozemkov. Je na ňom postavená garáž pre os. motorové vozidlo. Garáž (aj pozemok) je príslušenstvom RD Sudová 2. Prevod sa realizoval na základe KZ č. 305/2016, zo dňa 02.01.2017. Výmera pozemku 21 m², kúpna cena 3 150,- €.

▼ Tabuľka z internetovej stránky prevodov pozemkov, m.č. Nové Mesto

POZEMKY rok 2016				
uznávacia ustanovujúcej veci (pozemku)	datum prevodu (prevodu vlastníctva a právny titul)	meno a priezvisko, názov alebo obchodné meno	adresa pobytu alebo sídlo	IČO právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa
Pozemok registra „C“ KN v k.ú. Vinohrady parc. č. 6134, obsahujúce plochy a nádvorie o ssumere 21 m ²	Kúpna zmluva č. 305/2016 Dňa 02.01.2017 Cena 3 150,00 €	Mgr. Peter Roľm Mgr. Marina Roľm	Sudová 2, Bratislava	

▼ Poloha pozemku č. 2 (p.č. 6134), vo vzťahu k ohodnocovaným pozemkom.



▼ Axonometrický pohľad na Pozemok č. 2 v susedstve ohodnocovaných pozemkov
 pozemok p.č. 6134 ohodnocované pozemky, s rodinným domom



Pohľad na pozemok č. 2, p.č. 6134, na ktorom je postavená garáž ▲

(z ohodnocovaného pozemku p.č. 6194/18)

Pohľad na garáž zo Sudovej ulice ►

Druh dokladu: Informácia o prevodoch pozemkov z m.č. BA Nové Mesto, v r. 2016
 Identifikácia dokladu: Kúpna zmluva č. 305/2016
 Dátum k dokladu: 2. 1. 2017
 Počet MJ pozemkov: 21,00 m²
 Cena pozemku podľa dokladu: 3 150,00 €
 Cena pozemku na MJ: 150,00 €/m²

Pozemok č. 3 - p.č. 6502, k.ú. Vinohrady

Pozemok p.č. 6502, k dátumu ohodnotenia KN C, k. ú. Vinohrady. Prevod sa uskutočnil na základe zmluvy č. 183/2018, zo dňa 21.08.2018. Na pozemku je postavená murovaná stavba, s.č. 2143, evidovaná v LV č. 6022 ako sklad soc. zariadenie.

▼ Tabuľka z internetovej stránky prevodov pozemkov, m.č. Nové Mesto

POZEMKY						
rok 2018						
identifikačný (pozemku)	nemuteľnej voci	dátum prevodu /prechodu vlastníctva a právny titul	meno a priezvisko, názov alebo obchodné meno	adresa pobytu alebo sídlo	IČO právnickej osoby alebo fyzickej osoby-podnikateľa	
Prázdnik registra „E“ UO v k. ú. Vinohrady parc. č. 6502 vinice vo výmere 135 m ²		Kúpna zmluva č. 183/2018 Dňa 21.08.2018 Cena 17 800,00 €	Incheba. a.s.	Viedenská Bratislava	cesta 3-7.	IČO: 00 211 087

▼ Poloha pozemku č. 3 (p.č. 6502),k. ú. Vinohrady



Na pozemku p.č. 6502 je postavená murovaná stavba.

▼ Detail polohy p.č. 6502, snímka z ortofotomapy



ohodnocované pozemky



Poloha p.č. 6502 v zóne a vo vzťahu k ohodnocovaným pozemkom ▲

Druh dokladu: Informácia o prevodoch pozemkov z m.č. BA Nové Mesto, v r. 2018

Identifikácia dokladu: Kúpna zmluva č. 193/2018

Dátum k dokladu: 21. 8. 2018

Počet MJ pozemkov: 119,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 17 800,00 €

Cena pozemku na MJ: 149,58 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Pozemok č. 1 - p.č. 19227/35, k.ú. Vínohrady	Pozemok č. 2 - p.č. 6134, k.ú. Vínohrady	Pozemok č. 3 - p.č. 6502, k.ú. Vínohrady
Cena porovnateľného majetku [€]	20 000,00 (realizovaná cena)	3 150,00 (realizovaná cena)	17 800,00 (realizovaná cena)
Cena na MJ [€/m ²]	263,16	150,00	149,58
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
- druh porovnateľnej ceny			
Polohové faktory	+ 5,00 % lepšie	± 0,00 % zhoda	+ 5,00 % lepšie
- vplyv polohy pozemku v sídelnom útvere			
Polohové faktory	- 5,00 % horšie	± 0,00 % zhoda	- 5,00 % horšie
- vplyv polohy pozemku v zóne			
Fyzické faktory	± 0,00 % zhoda	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie
- možnosť / regulatívy zástavby			
Fyzické faktory	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie
- tvar pozemku			
Fyzické faktory	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie
- prístup k pozemku			
Fyzické faktory	± 0,00 % zhoda	+ 5,00 % lepšie	± 0,00 % zhoda
- technická infraštruktúra			
Fyzické faktory	± 0,00 % zhoda	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
- záťaž a obmedzenia			
Spolu:	- 10,00 %	- 5,00 %	- 10,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	236,84	142,50	134,62
Priemerná porovnateľná hodnota			171,32 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:**Pozemok č. 1 - p.č. 19227/35, k.ú. Vinohrady:**

$$263,16 - 263,16 * (-0,0500 + 0,0500 - 0,0500 + 0,0000 + 0,0500 - 0,1000 + 0,0000 + 0,0000) = 236,84 \text{ €/m}^2$$

Pozemok č. 2 - p.č. 6134, k.ú. Vinohrady:

$$150,00 - 150,00 * (-0,0500 + 0,0000 + 0,0000 + 0,0500 + 0,0500 - 0,1000 + 0,0500 - 0,0500) = 142,50 \text{ €/m}^2$$

Pozemok č. 3 - p.č. 6502, k.ú. Vinohrady:

$$149,58 - 149,58 * (-0,0500 + 0,0500 - 0,0500 + 0,0500 + 0,0500 - 0,1000 + 0,0000 - 0,0500) = 134,62 \text{ €/m}^2$$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]: (236,84+142,50+134,62)/3=171,32 €/m²**VÝHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota (VŠH) na mernú jednotku		171,32 €/m ²
VŠH pozemku stanovená metódou porovnávania	VŠH _{poz} = 642 m ² * 171,32 €/m ²	109 987,44 €

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	100 824,36
Porovnávacia metóda	109 987,44

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

VŠH pozemkov = 100 824,36 €**VŠH na MJ = 115,89 €/m²****III. ZÁVER****OTÁZKY A ODPOVEDE****Úloha znalca:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu pozemkov, vo veľkosti 1/4, zapísaných na Liste vlastníctva č. 1042, katastrálne územie Vinohrady, Bratislava - m. č. Nové Mesto, parcela 6194/4 a 6194/18.

Odpoveď:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností boli aplikované metodické postupy uvedené v Prílohe č. 3, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017. Vzhľadom na rozdielne fyzikálne vlastnosti pozemku p. č. 6194/18, som parcelu rozdelil na dve časti :

- Prvá časť pozemku z p.č. 6194/18, medzi Cestou na Kamzík a murovaným oplotením RD (228 m²)
- Druhá časť pozemku z p.č. 6194/18 (zvyšná) ako príslušenstvo RD (563 m²)

Prvá časť pozemku z p.č. 6194/18, medzi Cestou na Kamzík a murovaným oplotením RD (228 m²), VŠH som počítal metódou polohovej diferenciácie.

Pre túto časť parcely č. 6194/18 je vylúčené iné využitie ako doteraz - funkcia izolačnej, verejnej zelene a nemožnosť využívania tohto priestoru výhradne, väčšinovým vlastníkom, v spoluvlastníckom podiele 3/4. Parcela nie je schopná dosahovať výnos formou prenájmu, preto som VŠH nepočítal výnosovou metódou. VŠH som nepočítal ani porovnávacou metódou nakoľko pozemky obdobných fyzických vlastností sa v ponuke realitných kancelárií nenachádzajú, ani neboli zistené porovnateľné prevody pozemkov v m.č. Nové Mesto. Z vyššie uvedených dôvodov som pre výpočet obdobnocovaných pozemkov použil metódu polohovej diferenciácie.

Výpočet VŠH druhej časti p.č. 6194/18 (zvyšná výmera z celej p.č. 6194/18 - 563 m²) a p.č. 6194/4 (79 m²), na ktorej je RD postavený ako príslušenstvo RD. Výpočet VŠH som uskutočnil pre obe parcely spoločne.

Všeobecnú hodnotu pozemkov som počítal dvomi spôsobmi. Metódou polohovej diferenciácie a metódou porovnania. Vytvoril som výpočet VŠH výnosovou metódou, nakoľko pozemky tvoria príslušenstvo RD, nemožno ich samostatne prenajať. Z uvedeného dôvodu, nie sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu, čo je podmienkou výpočtu

výnosovou metódou. Pri výbere metódy na stanovenie VŠH pozemkov som uprednostnil výpočet metódou polohovej diferenciácie. Pri porovnaní som vychádzal z realizovaných prevodov, keď predávajúcim bola m. č. Bratislava - Nové Mesto. V období zverejnených kúpnych zmlúv (roky 2012 - 2018) a v získaných informáciách, neboli zistené pozemky porovnateľnej veľkosti a obdobných fyzických vlastností, preto som neuprednostnil porovnávaciu metódu.

Závrada pozemku – prekážka v svažitosti západnej (prvej) časti pozemku p.č. 6194/18. znemožňuje prístup automobilom na väčšiu časť pozemku parcely č. 6194/18 a p.č. 6194/4. vrátane prístupu k RD. pre akékoľvek motorové vozidlá. Omeškanie fyzické vlastnosti „prvej“ časti parcely č. 6194/18, majú dopad na využitie celej výmery ohodnocovaných pozemkov, ako aj na ich všeobecnú hodnotu.

Rekapitulácia stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov v celku, celá parcela p.č. 6194/18 a p.č. 6194/4 spolu :

VŠH metódou polohovej diferenciácie: **100 824, 36 €**

VŠH metódou porovnania: **109 987,44 €**

Pre stanovenie VŠH bol zvolený výpočet metódou polohovej diferenciácie

Celková VŠH po zaokrúhlení v zmysle platnej vyhlášky : 101 000.- €

Z toho výška spoluvlastníckeho podielu 1 / 4 (jedna štvrtina) : 25 250.- €

Stanovená všeobecná hodnota je na úrovni s DPH a je použiteľná ako podklad k uzatvoreniu zmluvy, pričom neobmedzuje zmluvné strany pri dohode o cene.

Rekapitulácia VŠH ohodnocovaných parciel, p.č. 6194/4 a p.č.6194/18.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Prvá časť pozemku z p.č. 6194/18, medzi Cestou na Kamzík a murovaným oplotením RD (228 m ²)	17 711,04
Druhá časť p.č. 6194/18 (zvyšná) ako príslušenstvo RD(563 m ²)	72 885,98
Parcela č. 6194/4, na ktorej stojí RD (79 m ²)	10 227,34
Všeobecná hodnota celkom	100 824,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	101 000,00

Slovom: Jeden stojedentisíc Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

V čase spracovania znaleckého posudku, v liste vlastníctva č. 1042, zo dňa 30.01.2020, sú vyznačené nasledovné ťažby, ktoré sa za určitých okolností môžu javiť ako riziká :

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, na pozemky registra C KN parc. č. 6194/4, 6194/18 v podiele 1/2, podľa V-33440/2017 zo dňa 28.12.2017
- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, na pozemky registra C KN parc. č. 6194/4, 6194/18 v podiele 1/2, podľa V-33440/2017 zo dňa 28.12.2017.

V Bratislave dňa 12.03.2020



Ing. arch. Ivan Bušovský

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1042, k. ú. Vinohrady, zo dňa 30.1.2020
získaný z Kataster portálu
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6055, k. ú. Vinohrady, zo dňa 22.2.2020
získaný z Kataster portálu
3. Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Vinohrady, zo dňa 31.01.2020
4. Územnoplánovacia informácia
5. Správa širších vzťahov
6. Environmentálna

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1042, k. ú. Vinohrady, zo dňa 30.1.2020

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

2. Kópia katastrálnej mapy, zo dňa 26.01.2020

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: VinohradyDátum vyhotovenia: 30.01.2020
Čas vyhotovenia: 18:46:37

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1042

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
6194/ 4	79	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 6194/ 4 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6055.						
6194/ 18	791	záhrada	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1 Hl. mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava-Nové Mesto		1 / 4
Identifikátor:		
Titul nadobudnutia	Žiadosť 39/94/maj. ~ 254/94	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2 Palkovič Pavel r. Palkovič, MUDr., Blumentálska 7, Bratislava, PSČ 811 07, SR		1 / 2
Dátum narodenia:	07.12.1956	
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-31042/08, zo dňa 18.11.2008	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
4 Palkovič Pavel r. Palkovič, MUDr., Blumentálska 7, Bratislava, PSČ 811 07, SR		1 / 4
Dátum narodenia:	07.12.1956	
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-7954/08 zo dňa 10.4.2008	

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, na pozemky registra C KN parc. č. 6194/4, 6194/18 v podiele 1/2, podľa V-33440/2017 zo dňa 28.12.2017
- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, na pozemky registra C KN parc. č. 6194/4, 6194/18 v podiele 1/4, podľa V-33440/2017 zo dňa 28.12.2017

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6055, k. ú. Vinohrady, zo dňa 22.2.2020

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

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 22.02.2020

Katastrálne územie: Vinohrady

Čas vyhotovenia: 07:48:01

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6055

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
12233	6194/ 4	10			1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 12233 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1042.

Legenda:
Druh stavby:
10 - Rodinný dom
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1 Palkovič Pavel r. Palkovič, MUDr., Blumentálska 7, Bratislava, PSČ 811 07, SR		1 / 1
Dátum narodenia :	07.12.1956	
Titul nadobudnutia	Darovacia zmluva V-7956/08 zo dňa 27.3.2008	

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, na stavbu so súp. č. 12233 na pozemku parc. č. 6194/4, podľa V-33440/2017 zo dňa 28.12.2017

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

3. Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Vinohrady, zo dňa 31.01.2020

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 500






4. Územnoplánovacia informácia

Výrez z územného plánu mesta Bratislava, s vyznačením orientačnej polohy ohodnocovaných pozemkov ▼



▼ Výrez z legendy ÚPD, s vyznačením funkčného využitia územia

101		viacpodlažná zástavba obytného územia
➔ 102		málopodlažná zástavba obytného územia
201		OV celomestského a nadmestského významu

5. Situácia širších vzťahov



▲ Poloha lokality v kontexte časti zástavby mesta Bratislava

Detail lokality ohodnocovaných pozemkov (žltým orientačne) v axonometrii ▼



6. Fotodokumentácia pozemku

Časť pozemku (JZ) p.č. 6194/18, pred rodinným domom ▼



Pohľad na časť parcely č. 6194/18 z ulice Cesta na Kamzík ▼



▲ Vstup na oplotený pozemok



▲ Západná časť pozemku vedľa domu

Časť p.č. 6194/18 pred oplotením,
verejný priestor (chodník) ▼

Jednoduché zabezpečenie svahu pred zosuvom ▼



Časť chodníka k rodinnému domu na p.č. 6194/18 ▲ (jediný prístup k nehnuteľnostiam)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore : Stavebníctvo, odvetvie : Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 910377. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 14/2020.

v Bratislave, 14.03.2020


ing. arch. Bušovský Ivan

VÝMĚŘEKÁ DÍLOSKA

