

**Znalec : Ing. Peter Kujan, Pribišova 2, 841 05 Bratislava**  
**Odbor 37 00 00 Stavebníctvo, Odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľnosti**  
**mobil č. : 0905 206 279**  
**E-mail : kujan.peter@gmail.com**

**Zadávateľ : Akad. sochár. Juraj Čutek, Mickiewiczova 3, 811 07 Bratislava**  
**Číslo spisu : zo dňa 02.06.2020**

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **ČÍSLO 73/2020**

**Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemok parc.č. 11903/350, (GP č.1801/2019) s príslušenstvom. k.ú. Nové Mesto obec BA-m.č. Nové Mesto , pre účel prevodu nehnuteľnosti.**

**Počet listov (z toho príloh) : 25 (z toho 12 strán príloh)**  
**Počet odovzdaných vyhotovení : 3 (+1x archív znalca)**  
**Dátum : 05.06.202**

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa ústnej objednávky z 10. dňa 02.06.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. 11903/350 (stav GP č.1801/2019) s príslušenstvom, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

ku dňu 04.06.2020

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

ku dňu 05.06.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) odklady dodané zadávateľom:

- Výpis z KN, LV č.2382, k.ú. Nové Mesto zo dňa 12.05.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- GP č.1801/2019 z 19.02.2019 overený pod č.2741/2019

### b) Podklady získané znalcom:

- Kópia z mapy, k.ú. Nové Mesto zo dňa 05.06.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z KN, LV č.5828, k.ú. Nové Mesto zo dňa 05.06.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Zameranie a zakreslenie
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.wtrh.sk](http://www.wtrh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparja a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 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.

#### **Východisková hodnota stavieb (VH)**

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

#### **Technická hodnota stavieb (TH)**

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

### **b) Definície použitých postupov**

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

\* **Metóda porovnávania** (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

\* **Kombinovaná metóda** (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

\* **Metóda polohovej diferenciacie** (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

#### **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 v platnom znení.

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

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Ohodnotenie je prevedené v súlade s prílohou č. 3 k vyhl. MV SR č. 492/2004 Z.z. v znení jej doplnkov a zmien o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v ( Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota bytu a nebytového priestoru je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti v čase spracovania posudku znalec nemal k dispozícii zodpovedajúce podklady pre použitie tejto metódy. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Pri použití katalógu ("Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" - Žilinská univerzita v Žiline, EDIS 2001, ISBN 80-7100-827-3) sa východisková hodnota vypočíta násobok zastavanej plochy zistenej zameraním a rozpočtového ukazovateľa pripadajúceho na m<sup>2</sup> zastavanej plochy vonkajšej úpravy-spevnené plochy.. Koeficient vybavenosti je stanovený na základe popisu štandardného vyhotovenia podielov uvedených v prílohe č.3 cit. metodiky. Koeficient konštrukčno - materiálovej charakteristiky a koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený v zmysle katalógu a zodpovedá materiálovému prevedenie stavby a územného vplyvu stavby situovanej v obci BA-m.č. Nové Mesto.

Všeobecná hodnota na pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ pozemku v čase spracovania posudku znalec nemal k dispozícii zodpovedajúce podklady. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2020.

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

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2382- čiastočný (informatívny), k.ú. Nové Mesto. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované:

#### **Časť A. Majetková podstata:**

##### **Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parc.č. pozemku	Výmera	Druh p.	Spôsob v.p.	Umiestnenie
11903/209	3537	ostatné plochy	37	1

#### **Legenda:**

*Kód spôsobu využívania pozemku*

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

*Kód umiestnenia pozemku*

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### **Časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby**

Účastník právneho vzťahu - **Vlastník**

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

IČO :

spoluvlastnícky podiel

1/1

*Titul nadobudnutia*

Vid' LV č.2382

#### **Časť C. Ľarchy**

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym štetrením vykonaná dňa 04.06.2020 za účasti objednávateľa. Zameranie vykonané dňa 04.06.2020. Fotodokumentácia zo dňa 04.06.2020.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávatel'om nebola poskytnutá projektová dokumentácia bytu. Predmetom ocenenia novovytvorený pozemok vedený ako ostatná plocha .

**Zadávatel'om bola poskytnutá stavebná dokumentácia:**

- Výpis z KN, LV č.2382, k.ú. Nové Mesto zo dňa 12.05.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- GP č.1801/2019

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Pri porovnaní neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- pozemok parc.č. 11903/350 nie evidovaný v popisných a evidenčných údajoch katastra v súlade s právnym stavom, nezapísaný GP č.1801/2019

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:****Stavby:****Vonkajšie úpravy**

- spevnené plochy, parc.č.11903/350
- spevnené plochy, parc.č.11903/350

**Pozemky**

- parc.č.11903/350 ostatná plocha

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

Neboli vznesené.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 PRÍSLUŠENSTVO

#### 2.1.1 spevnené plochy, parc.č.11903/350

Spevnené plochy na pozemku parc.č. 11903/350. Prevedenie betónové monolitické v hr. do 100 mm. Plánovaná životnosť 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	822 2,5 Spevnené plochy
<b>Kód KS:</b>	2112 Miestne komunikácie
<b>Kód KS2:</b>	2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Katégorie:</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
<b>Bod:</b>	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
<b>Položka:</b>	8.2.a) Do hrúbky 100 mm

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$10,85 \cdot 1,53 = 16,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CV} = 2,618$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,10$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy, parc.č.11903/350	1975	45	5	50	90,00	10,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16,6 m <sup>2</sup> ZP * 8,63 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,618 * 1,10	412,55
Technická hodnota	10,00 % z 412,55 €	41,26

### 2.1.2 spevnené plochy, parc.č.11903/350

Spevnené plochy na pozemku parc.č. 11903/350. Prevedenie liaty asphalt. Plánovaná životnosť 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým  
**Položka:** 8.6.a) Liaty asphalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $2,60 * 7,35 = 19,11 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,618$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy, parc.č.11903/350	1975	45	5	50	90,00	10,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	19,11 m <sup>2</sup> ZP * 14,94 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,618 * 1,10	822,19
Technická hodnota	10,00 % z 822,19 €	82,22

## 2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
spevnené plochy, parc.č.11903/350	412,55	41,26
spevnené plochy, parc.č.11903/350	822,19	82,22

Celkom:

1 234,74

123,48

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocovaný pozemok s príslušenstvom parc.č. č.11903/350 (nezápisný GP č.1801/2019) vedený ostatná plocha o výmere 98 m<sup>2</sup>, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. NOVÉ, okres Bratislava III. Pozemok vznikol oddelením z pozemku parc.č. 11903/209 vedenej na LV č.2382. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v zóne zastavanej bytovými budovami. Obyvateľstvu sú k dispozícii športoviská, štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, polikliniky, kiná, dom kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu. Hustota obyvateľstva je v danom mieste vysoká. Prístup k predmetu ohodnotenia je po mestskej asfaltovej komunikácii. V blízkosti objektu je umiestnená zastávka MHD. Dopravné spojenie s centrom mesta je cca 15 min, v závislosti od dopravnej situácie. V meste je v dosahu vlaková autobusová a lodná doprava. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností :

Využitie pozemku s príslušenstvom je možné v zmysle listu vlastníctva 2382. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Novovytvorený pozemok situovaný medzi verejnou komunikáciou parc.č.11903/12 a budovou ateliér na pozemku parc.č. 11903/3. Na novovytvorenom pozemku sa nachádzajú vonkajšie úpravy (spevné plochy, zeleň), v okrajovej časti smerom ku asfaltovej komunikácii je umiestnený horúcovod. Využitie pozemkov obmedzené tvarom, zeleňou a horúcovodom. V obmedzenom rozsahu pozemok využiteľný ako ostatná plocha bez stavebnej činnosti. Časť pozemku zasahuje do ochranného pásma horúcovodu. Prístup k predmetu ohodnotenia je po mestskej asfaltovej komunikácii vedenej po ulici Čajákova.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä Závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: Na liste vlastníctva je v t'archách uvedené: viď prílohu LV č. 2382.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient predajnosti bol stanovený pre obec BA-m.č. Nové Mesto v nadväznosti na polohu k centru mesta, pri zohľadnení kúpnej sily obyvateľstva. Pri určení výšky koeficientu vyjadrujúci vplyv polohy boli brané do úvahy všetky faktory majúce vplyv na predaj nehnuteľnosti v danom mieste a čase. V danej lokalite je možné pre posudzovaný typ stavby hovoriť dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanej časti. V bezprostrednom okolí bytové a polyfunkčné domy. Objekt prístupný peši alebo automobilom. Peši sú do 10 min. dostupné zástavky autobusovej a električkovej dopravy. Pracovné možnosti nezamestnanosť do 5%. V blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádzajú (nebývajú) konfliktné skupiny obyvateľstva. Terén v okolí objektu rovinatý. V lokalite je možné napojiť napojená na verejné níz. siete. Dostupnosť základnej občianskej vybavenosti v lokalite dobrá. V bezprostrednej blízkosti nehnuteľnosti nie je porušená kvalita životného prostredia. V blízkej budúcnosti nie je predpoklad, že by sa zmenilo funkčné využitie územia na iné účely ako na bývanie. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
--------	---------	---------

I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,000	13	13,00
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,000	30	60,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	1,000	8	8,00
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	7	21,00
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	1,000	6	6,00
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	1,000	10	10,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,000	9	27,00
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	2,000	6	12,00
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	2,000	5	10,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	3,000	6	18,00
11	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	2,000	7	14,00
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	3,000	7	21,00
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,000	10	30,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,550	8	4,40
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,000	9	18,00
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	1,000	8	8,00
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,100	7	0,70
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> bežný prenájom nehnuteľností	III.	1,000	4	4,00
19	<b>Názor znalca</b>	III.	1,000	20	20,00



priemerná nehnuteľnosť

Spolu

180

305,10

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 305,1 / 180$	1,695
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 123,48 \text{ €} * 1,695$	209,30 €

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****POPIS**

Ohodnocovaný pozemok parc. č. 11903/350 (nepsaný GP č.1801/2019) vedený ostatná plocha o výmere 98 m<sup>2</sup>, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. NOVÉ, okres Bratislava III. Pozemok vznikol oddelením z pozemku parc.č. 11903/209 vedenej na LV č. 2382. Novovytvorený pozemok sa nachádza v zóne zastavanej bytovými budovami. Tvar pozemku obdĺžnikový, konfigurácia terénu rovinatý terén. Obyvateľstvu sú k dispozícii športoviská, štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, polikliniky, kiná, dom kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu. Hustota obyvateľstva je v danom mieste vysoká. Prístup k predmetu ohodnotenia je po mestskej asfaltovej komunikácii. blízkosti je umiestnená zastávka MHD. Dopravné spojenie s centrom mesta je cca 15 min, v závislosti od dopravnej situácie. Možnosť parkovania je v blízkosti dostatočná. Pripravenosť inžinierskych sietí je dobrá, reprezentovaná verejným vodovodom, kanalizáciou, možnosťou napojenia na elektrickú energiu, plyn telefón, internet. Na základe týchto skutočností ako aj na základe ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, ktorý uvádzajú v realitných kanceláriách stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
11903/350	ostatná plocha	98,00	1/1	98,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ 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	1,45
$k_V$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
$k_D$ 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)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,20
$k_R$ koeficient redukovajúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo príchodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,70

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,45 * 0,80 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,20 * 0,70$	1,9001
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{HMJ} = V_{HMJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9001$	126,15 €/m <sup>2</sup>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 11903/350	$98,00 \text{ m}^2 * 126,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 362,70
Spolu		12 362,70

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemok parc.č. 11903/350, (GP č.1801/2019) s príslušenstvom. k.ú. Nové Mesto obec BA-m.č. Nové Mesto , **pre účel prevodu nehnuteľnosti.**

Všeobecná hodnota stanovená metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb k 05.06.2020, 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 neprimeranou pohnútkou.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
spevnené plochy, parc.č.11903/350	69,94
spevnené plochy, parc.č.11903/350	139,36
<b>Pozemky</b>	
pozemok v zastavanom území obce - parc. č. 11903/350 (98 m <sup>2</sup> )	12 362,70
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>12 572,00</b>

**Všeobecná hodnota zaokrúhlene**  
**Slovom: Dvanásťtisícšesťsto Eur**

**12 600,00**

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä Závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou, sú uvedené v časti II - Posudok, 2. Stanovenie všeobecnej hodnoty, po "c".  
Mimoriadne riziká boli znalcom identifikované (umiestnenie horúcovodu).

V Bratislava dňa 05.06.2020



Ing. Peter Kujan

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that matches the name "Ing. Peter Kujan".

## IV. PRÍLOHY

1. Výpis z LV č.2382
2. Výpis z LV č.5828
3. Kópia z PM
4. GP č.1801/2019
5. Fotodokumentácia

- Príloha č.1  
Príloha č.2  
Príloha č.3  
Príloha č.4  
Príloha č.5

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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 12.05.2020  
Čas vyhotovenia: 07:38:35

**ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2382**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

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

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
11903/209	3537	ostatná plocha	37			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

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

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0174 13 00 zo dňa 27.06.2013 na pozemok registra C KN parc.č.21970, Z-12343/13.

Titul nadobudnutia

Oznámenie o určení súp.čísła 39810/10831/2018/PR/VRAA z 22.11.2018, Z-23419/18

Účastník právneho vzťahu:

Nájomca

2 POLUS, a.s., Vajnorská 100, Bratislava, PSČ 831 04, SR

/

IČO :

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parc.č. 15127/13, 15127/14 podľa nájomnej zmluvy č. 117/2007 zo dňa 27.04.2007 na dobu určitú od 01.09.2007 do 31.08.2017 - N 17/07

Zlúčenie spoločností, Z-315/2019

Účastník právneho vzťahu:

Nájomca

3 Slovenská republika

/

Identifikátor :

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15115/6 podľa nájomnej zmluvy č. 495/2005 zo dňa 6.3.2006 na dobu neurčitú, Z-2546/09

Účastník právneho vzťahu:

Správca

4 Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY

Titul nadobudnutia

PROTOKOL C.63 ZO DNA 30.9.1991 O ZVERENÍ MAJETKU HL. MESTA SR DO SPRAVY MESTSKEJ CASTI B-NOVE MESTO

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis, PPaSM 312/04 zo dňa 16.8.2004, Pk.vl.14005, GP II/2003 zo dňa 2.3.2004.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis č. PPaSM 4/2010 zo dňa 04.01.2010 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.: 11 88 0828 09 00

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0174 13 00 zo dňa 27.06.2013 o zverení nehnuteľného majetku, pozemok registra C KN parc.č.21970, Z-12343/13.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0591 12 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN parc.č.22840/1, 22840/4, Z-11538/13.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0261 14 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta

14

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

IČO :

SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN  
parc.č.22000/21,22, Z-13463/14

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0260 14 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta  
SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN  
parc.č.11903/1, 239, Z-13464/14

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis do KN č. 214/98 z 08.06.1998, Protokol o zverení majetku č. 63 z  
30.09.1991 - vz 1889/98

Účastník právneho vzťahu:

Správca

5 Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skratenej forme ŽSR ,  
Klemensova 8, Bratislava, PSC 813 61, SR

IČO :

K nájomcovi č. 3 je správa k nehnuteľnostiam pozemku p.č. 15115/6  
Žiadosť o zmenu názvu č. 11533/2001/O320-1 zo dňa 03.03.2011, R-785/11

Účastník právneho vzťahu:

Nájomca

6 TESAKO a.s., Dvořákovovo nábřežie 10, Bratislava, PŠČ 811 02, SR

IČO :

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15123/224 podľa nájomnej zmluvy č.56/2012 zo dňa  
31.05.2012 na dobu určitú do 31.12.2022

Tituly nadobudnutia LV:

PROTOKOL ZO DNA 31.5.1994 O VRATENI MAJETKU MESTSKEJ CASTI  
DOPLNENIE ZAPISU V POL. VZ 480/94

PROTOKOL ZO DNA 15.12.1993 O ZVERENI MAJETKU HL. MESTA SR DO SPRAVY MESTSKEJ CASTI B-NOVE MESTO

ZAPIS GP C.240-221-458-94/1 NA ZAMERANIE GARAZE - VZ 589/94

ZAPIS GP C.240-221-458-94/2 NA ZAMERANIE GARAZE

PROTOKOL C.75 ZO DNA 30.10.1991 O ZVERENI OBECNEHO MAJETKU DO SPRAVY MESTSKEJ CASTI

PROTOKOL C.17/92 ZO DNA 26.9.1991 O ZVERENI OBECNEHO MAJETKU DO SPRAVY

ZAZNAM Z KATASTR. KONANIA ZO DNA 17.2.1995

ZAPIS GP C.240-221-389-94

ZIADOST ZN.288/95/MAJ ZO DNA 6.6.1995 + GP C.30154669-17/95

ZIADOST C. MAJ.544/95 ZO DNA 16.11.1995 A GP C. 11909561-34/95

ZIADOST O ZAPIS C. OSM-46/1996 ZO DNA 8.1.1996./GP C. 31321704/221-154/95/3/

ZIADOST O ZAPIS C.MAJ.71/96 ZO DNA 9.4.1996./ZVEROVACI PROTOKOL C.2,3/96/

ZIADOST C.264/96 ZO DNA 3.7.1996.

ZIADOST C.423/96 ZO DNA 4.11.1996

ZVEROVACI PROTOKOL C.32/96, C.28/96, ROZHODNUTIE STAR-1884/96

Protokol č.118401609700 o zverení majetku z 24.4.1997

Protokol č.118402849700 o zverení majetku z 13.6.1997

Protokol č.118403019700 o zverení majetku z 21.7.1997

Protokol o zverení majetku z 3.11.1995

Žiadosť, rozhodnutie č.Star-2202/97, GP 31331807-04/98

Žiadosť, listina č.Star-1252/98, GP 11909561-19/98

Protokol o zverení majetku zo dňa 1.6.1998

Žiadosť, listina č.STAR-2103/1998 a č.STAR-2652/1998

Žiadosť, listina č.Star-683/1999

Rozhodnutie č.III-3123/98

Listina č.Star-1503/2000 a č.Star-1504/2000

Žiadosť, listina č.Star-3116/2000

Protokol č.118405069700 o zverení majetku z 30.12.1997

Žiadosť PaSM-167/2002 z 11.7.2002

Žiadosť o zápis č. PPaSM 236/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805280300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 235/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805290300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 234/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805300300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 232/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805430300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 233/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805440300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 231/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805410300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 230/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805400300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 229/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805380300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 228/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805370300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 226/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805420300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 227/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805390300

15

Protokol č.118815380200 o zverení správy majetku zo 16.12.2002

Protokol č.118801460400 o zverení správy majetku zo 25.3.2004

Protokol č.118815410200 o zverení správy majetku zo 16.12.2002

Žiadosť o zápis č.j. PPaSM/477/05 zo dňa 27.7.2005 /prilohy GP č.61/2005, Rozhodnutie č.OVaÚP-327-3797/1980-OR zo dňa 13.11.1980, úč.18.11.1980

Žiadosť č. PPaSM 53/05 zo dňa 03.02.05

Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. Star - 1619/2009 zo dňa 09.07.2009

Žiadosť o zápis do KN č. 22/98 z 19.01.1998 - vz 1888/98

ČASŤ C: ŤARCHY

Par.č.:

- Vecné bremeno v prospech PÓLUS INV. spol. s r.o. (34115336) spočívajúce v zriadení vodohospodárskeho diela na parc.č. 15123/83 podľa V-1740/99 zo dňa 19.5.1999
- Vecné bremeno v prospech vlastníka p.č.15115/70,15115/96, 15115/141,142 - právo prechodu a prejazdu cez p.č.15115/1, povinnosť strpieť na p.č.15115/1 výstavbu, existenciu, údržbu a užívanie cestných komunikácií, infraštruktúr a iných stavieb potrebných na výstavbu akejkoľvek budúcej stavby na pozemku p.č.15115/70,96,112-122,141,142 podľa zmluvy V-265/05 zo dňa 21.3.2005 (podľa GP č. 1173/08), (GP1/2017, ov.č. 503/2017, z p.č. 15115/70 vznikli p.č. 15115/70,141,142, R-1775/2017)
- Vecné bremeno - právo vstupu, uloženia inžinierskych sietí a právo stavby podchodu na pozemku p.č.12791/5 v rozsahu vyznačenom v GP 228/2007 v prospech vlastníka pozemku p.č.13208/9 na dobu určitú do 31.3.2017 podľa zmluvy V-18359/08 zo dňa 10.07.2008
- Vecné bremeno - právo vstupu na pozemky parc.č. 17015/92, 17015/98 v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, právo výkonu povolenej činnosti na pozemkoch a z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom uložením 110 kV vzdušného vedenia v prospech ZSE Distribúcia a.s. (IČO 36361518), v rozsahu podľa GP č. 78/2009 v súlade s § 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike.
- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona NR SR č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36361518 podľa geometrického plánu č.171/2011 na pozemku registra C-KN parc.č.12003/103, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č.8753 na trase Rz PPC-Rz Pionierska a č.8208 na trase Rz Pionierska-RZ Lamač, podľa Z-21370/11
- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode 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 geometrického plánu č. 175/2011 na pozemkoch parc.č. 17015/92, 17015/98, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8828 na trase PPC - Rz Podunajské Biskupice a č. 8840 na trase PPC - Rz Ostredky, Z-21368/11
- Vecné bremeno na parc. č. 13184/1 v zmysle § 66 ods. 2 zákona č. 351/2011 Z. z. zákona o elektronických komunikáciách v platnom znení spočívajúce v zriaďovaní a prevádzkovaní verejnej elektronickej komunikačnej siete a stavaní ich vedenia v prospech spoločnosti SWAN, a. s. IČO 47258314 podľa GP č. 455/2015, č. over. 1357/2016, Z-14527/16.
- Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v platnom znení, v prospech spoločnosti Slovak Telekom, a.s. (IČO 35763469), spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na nehnuteľnosti - pozemok registra C KN parc. č. 13184/1, Z-9477/18
- Vecné bremeno 'in personam' spočívajúce v práve:  
- zriadenia a uloženia NN a VN káblových rozvodov,  
- užívania, prevádzkovania, opráv a odstránenia káblových rozvodov, stavby 'BA - Nové Mesto, TS 548, NNK, TS, VNK' v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 141-1/2018, úr. ov. 1730/2018,  
- vstupu a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie káblových rozvodov oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane zriadenia a uloženia NN a VN káblových rozvodov a užívania, prevádzkovania, opráv a odstránenia káblových rozvodov  
na pozemku registra C KN parc.č. 11518/1, v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO: 36 361 518), podľa V-6749/2019 zo dňa 03.04.2019
- 1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č.79/1957 Z.b. o výrobe,rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO:36 361 518) so sídlom Čulenova 6,816 47 Bratislava podľa GP č.174/2011 na pozemku parc.č.17090/3,17090/7,17090/38,17090/39 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia:2x110kV vedenie č.8834 na trase PPC-Rz Lamač a č.8753 na trase PPC-Rz Pionierska,Z-21367/11
  - 1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektrinyv 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: 36 361 518, Čulenova 6, Bratislava podľa GP č. 172/2011 na pozemku registra 'C' parc.č. 13397/6 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 2x110 kV vedenie č. 8834 na trase Rz PPC-Rz Lamač a č. 8753 na trase Rz PPC - Rz Pionierska. Z-21371/11
  - 1 Vecné bremeno - k pozemku registra C KN parc.č. 22840/5 spočívajúce v povinnosti povinného strpieť výstavbu a užívanie stavby čerpacej stanice v rámci stavby 'Bratislava, Svätovojtešská ul., Rekonštrukcia kanalizácie' na dobu neurčitú v prospech Bratislavská vodárenská spoločnosť,a.s. (IČO 35850370) podľa V-16336/14 zo dňa 23.07.2014
  - 1 Vecné bremeno v prospech oprávneného z vecného bremena Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch reg.'C' parc.č.17020/1, 17020/2, 17020/3, Z-18575/14
  - 1 Vecné bremeno in personam: spočívajúce v práve uloženia a prevádzky prípojky a armatúrnej šachty s označením 303-Žabí majer k stavbe 'Rekonštrukcia a výstavba objektov na vodovodnej sieti' na pozemkoch parc.č. 17090/3, parc.č. 17090/20 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 86/2011, úradne over. pod č. 2272/2011 a v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 3/2013, úradne over. pod č. 152/2013, vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky v rozsahu pozemkov parc.č. 17090/3, parc.č. 17090/20 v prospech: Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., IČO: 35850370, podľa V-19813/15 zo dňa 07.08.2015
  - 1 Vecné bremeno v prospech oprávneného z vecného bremena spoločnosti Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270, a to v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti a to na pozemku reg.'CKN' parc.č.11279/2, Z-7820/16



- 14
- 1 Vecné bremeno v zmysle § 66 ods.1 písm. a) a ods.2 zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v platnom znení, v prospech spoločnosti Primanet, spol. s r.o., IČO 35936142, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku C KN parc.č. 15115/1, Z-12456/16.
  - 1 Vecné bremeno - v prospech VNET a.s. (IČO 35845007) oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti na pozemkoch registra C KN parc. č. 11438, 15127/1, 15123/79 a to v rozsahu ustanovenia § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, Z-22278/16.
  - 1 Vecné bremeno v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s. (IČO 35697270) v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti a to na pozemkoch parcely registra 'C' parc.č. 11903/1, 11903/5, 11903/208, 11903/209, Z-9912/2016
  - 1 Vecné bremeno v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s. (IČO 35697270) v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti a to na pozemku parcela registra 'C' parc.č. 15115/6, Z-427/2017
  - 1 Vecné bremeno - na pozemok registra C KN parc. č. 17090/3 v rozsahu:
    - a) strpieť uloženie/umiestnenie zariadenia SKAO, a to výlučne v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 9/2014, úradne overeného dňa 04.12.2014, č. 2691/2014,
    - b) povinnosť strpieť užívanie a udržiavanie uloženého zariadenia SKAO oprávneným z vecného bremena,
    - c) povinnosť strpieť právo oprávneného z vecného bremena spočívajúce v práve vstupu osôb určených oprávneným z vecného bremena a vjazdu a prejazdu vozidiel v rozsahu nevyhnutnom na kontrolu zariadenia SKAO, údržby, opráv, odborných prehliadok, odborných skúšok a rekonštrukcie (obnovy) zariadenia SKAO, a to na základe včasného predchádzajúceho upozornenia oprávneného z vecného bremena, resp. v zákonom stanovených prípadoch aj bez takéhoto predchádzajúceho upozornenia, avšak s následným bezodkladným oznámením o dôvode a čase takého vstupu, prechodu, vjazdu, resp. prejazdu,
    - d) povinnosť zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by mohlo ohroziť právo oprávneného z vecného bremena, pozemok v určenom rozsahu užívať, v prospech: SPP-distribúcia, a.s., IČO: 35910739, podľa V-23287/2017 zo dňa 14.09.2017
  - 1 Vecné bremeno in personam na pozemok registra C KN parc.č. 11285/1 spočívajúce v povinnosti strpieť:
    - a) zriadenie a uloženie stavebných objektov SO 031 Prípojka plynu a SO 032 Prípojka horúcovodu k stavbe Národný futbalový štadión, parkovanie a doplnkové funkcie - zmena 1, na ul. V.Tegelhoffa 4, Bratislava, k.ú. Nové Mesto
    - b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie prípojok inžinierskych sietí a to v rozsahu GP č.153/2018
    - c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí na pozemok registra C KN parc.č. 11285/1, k.ú. Nové Mesto v rozsahu vymedzenom GP č. 153/2018, overov.č. G1-2494/2018 v prospech Slovenské elektrárne - energetické služby, s.r.o. IČO 44553412, podľa V-5739/2019 zo dňa 28.03.2018
  - 1 Vecného bremena in personam spočívajúceho v práve:
    - a) zriadenia a uloženia elektrického vedenia,
    - b) prevádzkovania, modernizácie, údržby, opravy a rekonštrukcie elektrického vedenia a jeho užívania spôsobom, na ktoré sú určené,
    - c) vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným z vecného bremena a ním poverenými osobami a v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činností uvedených v bode a) a b), a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 208/2017 (úradne overené pod č. 2764/2017) k nehnuteľnostiam: pozemku registra C KN parc.č. 17090/3 v prospech SPP-distribúcia, a.s. IČO: 35910739 podľa V-5736/2019 zo dňa 7.6.2019
  - 1 Vecné bremeno pôsobiace 'in rem' spočívajúce v práve uloženia, údržby, opráv, prevádzkovania inžinierskej siete s príslušenstvom - NN prípojky a elektronabijacieho zariadenia ABB Terra 53 na pozemok registra C KN parc.č. 15123/9 v rozsahu geometrického plánu č. 29/2019 úr.ov. G1-551/2019 v prospech vlastníka inžinierskych sietí s príslušenstvom pre nabíjanie elektromobilov, podľa V-21648/2019 zo dňa 25.09.2019
  - 1 Vecné bremeno v zmysle § 66 ods.1 písm. a) a ods.2 zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v prospech spoločnosti VNET a.s. (IČO: 35845007) ako oprávneného, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra C KN parc. č.15115/1 v rozsahu vyznačenom v GP č.67-1/2019 overenom dňa 11.03.2019 pod č.G1-404/2019, Z-18779/2019
  - 1 Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v prospech spoločnosti VNET, a.s. (IČO 35845007) ako oprávneného, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra C KN parc. č. 12142/224, v rozsahu vyznačenom v Geometrickom pláne č. overenia G1-1086/2019 overenom dňa 12.06.2019, podľa Z-18989/2019.

**Iné údaje:**

**POZEMOK PARC. C. 11279/4 MAJETKOPRAVNE NEUSPORIADANY**

Nájomná zmluva zo dňa 4.11.1997 pre AŠK INTER SLOVNAFT na telocvičňu na parc.č.15132/10,11 do 30.9.2011

Nájom pozemku p.č.15115/62,63,66,67,68 pre ARAL SLOVAKIA s.r.o. (31355994) do 7.6.2034 podľa nájomnej zmluvy č.225/99 a dohody o prevedení nájomných práv zo dňa 7.6.1999

GP 9-93-SŽG

Geom.plán 14/2001

Nájom pozemkov p.č.15123/184, 15123/188, 15123/189 pre TriGranit Office a.s. (36247308) podľa nájomnej zmluvy č.356/2003 zo dňa 13.11.2003

Nájom pozemku p.č.11820/4,13,14 pre TIME SPORT - Fit s.r.o. (IČO 35729716) do 28.9.2007 podľa nájomnej zmluvy zo dňa 20.10.1997 (podľa GP č. 97/2010)

GP č. 644/04 zo dňa 02.12.04

Rozhodnutie č.X-1342/07 zo dňa 02.01.2008

Rozhodnutie Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu X-116/08 z 05.05.2008

Zápis GP č.109/2011 (overovacie číslo: 2367/2011)

Oprava údajov v katastri nehnuteľnosti podľa rozhodnutia č. X-181/2014-SPI zo dňa 18.07.2014

Zápis GP č. 9/2014 (č. overenia 233/2014), Z-13464/14

Zápis GP č. 23/2014 (ov.č. 2816/2014) - Vz 179/16

Zápis geometrického plánu č. 73/2016 na zameranie komunikácie p.č. 15111/77,78,89,410,411,412,413, úradne overený pod č. 1921/2016 dňa 23.09.2016, R-6511/2016

Žiadosť o zápis GP úr.ov. 2843/2018, potvrdenie o pridelení súp.čísla na parc.č. 17090/18, Z-2517/19

- 1 Oprava výmery pozemku parc.č. 11400/8 podľa rozhodnutia X-1394/10-SPI zo dňa 8.12.2010, právoplatné dňa 17.01.2011
- 1 GP č. 97/2010
- 1 GP č. 280/2011
- 1 Oprava výmery pozemku parc.č. 22840/1 podľa rozhodnutia X-1/2013-SPI zo dňa 17.01.2013, právoplatné dňa 18.02.2013
- 1 Zápis GP č.54/2012, č. over. 2794/2012, potvrdenie o súpisnom a orientačnom čísle č.j. PPaSM-40/2013/6-potvrd. zo dňa 16.1.2013, Z-4335/13
- 1 Žiadosť o zápis GP č. 826/2012, R-3635/13
- 1 Zápis GP č. 30112012 (č. overenia 2657/2012) na zameranie garáže parc. č. 13027/35, 12727/56, na určenie vlastníctva k pozemku parc. č. 13027/35, 12727/56, Z-6321/14.
- 1 GP č. 2272/2011 over. dňa 09.11.2011, GP č.152/2013 over. dňa 04.02.2013, V-19813/15
- 1 GP č. 5KSP-5/2011 (úr.ov. 368/11) na oddelenie pozemkov p.č. 13592/3, Rozhodnutie MČ BA - Nové Mesto č. Val-1288/2010-ZS/KR zo dňa 25.03.2011, právopl. 11.05.2011, R-841/17
- 1 Rozhodnutie Okresného úradu č. X-25/2018 zo dňa 09.04.2018
- 1 Zápis GP č.1927/2017, Z-16946/2018
- 1 Zápis GP č.5/2018 úradne overený pod č.53/2018 zo dňa 17.01.2019 na zameranie stavby bufetu na parc.č.15119/2, Z-4843/2019.
- 2 K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parc.č. 15127/13, 15127/14 podľa nájomnej zmluvy č. 117/2007 zo dňa 27.04.2007 na dobu určitú od 01.09.2007 do 31.08.2017 - N 17/07
- 2 Zlúčenie spoločností, Z-315/2019
- 3 K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15115/6 podľa nájomnej zmluvy č. 495/2005 zo dňa 6.3.2006 na dobu neurčitú, Z-2546/09
- 5 K nájomcovi č. 3 je správa k nehnuteľnostiam pozemku p.č. 15115/6
- 5 Žiadosť o zmenu názvu č. 11533/2001/O320-1 zo dňa 03.03.2011, R-785/11
- 6 K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15123/224 podľa nájomnej zmluvy č.56/2012 zo dňa 31.05.2012 na dobu určitú do 31.12.2022

**Poznámka:**

Bez zápisu.

*Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY 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.*

**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Katastrálne územie: Nové Mesto

Dátum vyhotovenia 05.06.2020

Čas vyhotovenia: 14:06:49

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5828**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

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

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
11901/ 3	131	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11901/ 3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3366.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

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

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Čutek Juraj r. Čutek a Viera Čuteková r. Rusnáková, Mickiewiczova 3, Bratislava, PSČ 811 07, SR	1 / 1

Dátum narodenia : 28.02.1957      Dátum narodenia : 21.05.1956

Titul nadobudnutia      Kúpna zmluva, podľa V-8132/12 zo dňa 11.5.2012

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.



10m

21

2020

Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z.

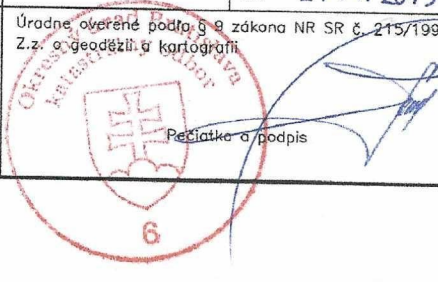
Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel <b>GEOMETRES s.r.o.</b> geodetické práce Nám. hraničiarov 18 851 03 Bratislava 0903 470 320, andrej.gata@gmail.com IČO:47 849 746	Kraj Bratislavský	Okres Bratislava III	Obec BA-m.č. NOVÉ MESTO
	Kat. územie Nové Mesto	Číslo plánu 1801/2019	Mapový list č. Pezinok 9-9/24
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b>			
Vyhotovil		Autorizačne overil	
Dňa: 10.12.2019	Meno: Ing. Andrej Gáta	Dňa: 10.12.2019	Meno: Ing. Andrej Gáta
Nové hranice boli v prírode označené klincom		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 6163		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1999 Z.z. o geodézii a kartografii	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1999 Z.z. o geodézii a kartografii	

na oddelenie pozemkov p.č. 11903/350 a p.č. 11903/351

Ing. Martin Šimončík

Dňa: 16. 01. 2020 Číslo: 61- 2741/2019



# VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav				Zmeny						Nový stav			
Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
	PK	KN								ha	m <sup>2</sup>		
2382	11903/209	3537	ost.pl.						11903/209	3341	ost.pl. 37	Doterajší	
									11903/350	98	ost.pl. 29	detto	
									11903/351	98	ost.pl. 29	detto	
Spolu:										3537			

Stav právny je totožný s registrom C KN

*Legenda: kód spôsobu využívania 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, raskliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ...  
 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sdtisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok ...*

164  
165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173  
174  
175  
176  
177  
178

11903/208

11903/209

11903/351

11901/5

11901/2

11901/1

11903/350

11901/3

11903/4

11918/4

11918/3

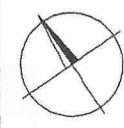
11918/5

11903/224

11903/12

11903/278

-5.80-  
-1.39- n.m.  
n.m.  
-13.31-  
-7.35- n.m.  
-8.86-  
-2.80-  
-2.00-  
2.00- 4.00- n.m.  
n.m.  
n.m.





14

15



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 09 00. Odhad hodnoty nehnuteľnosti pod evidenčným číslom 911 903. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 73/2020. Zároveň vyhlasujem že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku

Ing. Peter Kujan



# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Kancelář posudků a znaleckých úkolů Ing. Peter Kujala, znalecký ústav v oboru stavebnictví a projektování staveb  
IČO: 24 60 00 Stavebnictví, obor 24 60 00 Stavebnictví, obor 24 60 00 Stavebnictví, obor 24 60 00 Stavebnictví  
Účel: znalecký posudek a znalecký úkol  
Místo: Bratislava, Slovensko  
Číslo: 1/2024  
Datum: 15. 12. 2024

Ing. Peter Kujala

