

Znalec: Ing. Vladimír Novák
Majerníkova 34,
841 05 Bratislava

znalec v odbore: 370 000 Stavebníctvo
odvetvia: 370 300 Vodohospodárske stavby
370 901 Odhad hodnoty nehnuteľností

evidenčné číslo: 914 012
kontakt: 0903/787 314

Zadávateľ: Magistrát hlavného mesta SR Bratislava
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo objednávky: OTS1402566
SNM/14/131/SBe zo dňa 17.9.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

16/2014

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti novovytvorených pozemkov registra „C“ KN:

- parcely č. 1750/10 – zastavané plochy o výmere **4 m²**, k. ú. Staré Mesto, ktorý vznikol podľa Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014 z pozemku registra „E“ KN parcela č. 21505/2 – ostatné plochy o výmere 438m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925;
- parcely č. 1750/11 – zastavané plochy o výmere **48 m²**, k. ú. Staré Mesto, podľa Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014, ktorý vznikol odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 21505/2 – ostatné plochy o výmere 438 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925, diel č. 1 o výmere 42 m² a odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 1731/3 – vinice o výmere 793 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925 diel č. 3 o výmere 6 m²,
- parcely č. 1750/13 – záhrady o výmere **21 m²**, k. ú. Staré Mesto, Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014, ktorý vznikol odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 21505/2 – ostatné plochy o výmere 438 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925, diel č. 4 o výmere 14 m² a odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 1731/3 – vinice o výmere 793 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925, diel č. 5 o výmere 7 m², vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Celková výmera prevádzaných pozemkov spolu predstavuje **73 m²**.

Počet listov posudku (z toho príloh): **77 (z toho 52 listov príloh)**

Počet odovzdaných vyhotovení: **3 ks + 1ks archív znalca**

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti novovytvorených pozemkov registra „C“ KN:

- parcely č. 1750/10 – zastavané plochy o výmere **4 m²**, k. ú. Staré Mesto, ktorý vznikol podľa Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014 z pozemku registra „E“ KN parcela č. 21505/2 – ostatné plochy o výmere 438m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925;
- parcely č. 1750/11 – zastavané plochy o výmere **48 m²**, k. ú. Staré Mesto, podľa Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014, ktorý vznikol odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 21505/2 – ostatné plochy o výmere 438 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925, diel č. 1 o výmere 42 m² a odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 1731/3 – vinice o výmere 793 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925 diel č. 3 o výmere 6 m²,
- parcely č. 1750/13 – záhrady o výmere **21 m²**, k. ú. Staré Mesto, Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014, ktorý vznikol odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 21505/2 – ostatné plochy o výmere 438 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925, diel č. 4 o výmere 14 m² a odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 1731/3 – vinice o výmere 793 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925, diel č. 5 o výmere 7 m², vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Celková výmera prevádzaných pozemkov spolu predstavuje **73 m²**.

2. Účel posudku:

Prevod pozemkov podľa §9a Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako pozemky pod stavbou a príslušie pozemky.

3. Dátum vyžiadania posudku:

17. septembra 2014

4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

22. septembra 2014

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

22. septembra 2014

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

6.1 Dodané zadávateľom:

- 6.1.1 Objednávka OTS1402566, SNM/14/131/SBe zo dňa 17.9.2014 (kópia)
- 6.1.2 Územnoplánovacia informácia magistrátu hl. mesta SR Bratislavy, č. MAGS ORM 47231/14-255795, zo dňa 05.06.2014 (kópia)
- 6.1.3 Geometrický plán 2/2014 zo dňa 18.5.2014, na prepracovanie GP overeného SK dňa 10.10.2012 pod číslom 1982/2012, úradne overeného dňa 23.05.2014 pod číslom 1110/2014 (kópia)

6.2 Obstarané znalcom:

- 6.2.1 Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva č.755, pre parcely registra „C“, p. č. 1750/8 o celkovej výmere 222 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvorcia a p. č. 1750/4 o celkovej výmere 142 m², druh pozemku záhrady, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.09.2014 (znalcom overená kópia)

- 6.2.2 Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva č. 7812 pre stavbu nachádzajúcu sa na parcelách registra „C“, p.č. 1750/8, p.č. 1750/10, p.č. 1850/11 a p.č. 1750/12, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.09.2014 (znalcom overená kópia)
- 6.2.3 Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva nezaložený pre parcelu registra „C“, p.č. 1750/10, na ktorej sa nachádza stavba s.č. 2099, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.09.2014 (znalcom overená kópia)
- 6.2.4 Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva nezaložený pre parcelu registra „C“, p.č. 1750/11, na ktorej sa nachádza stavba s.č. 2099, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.09.2014 (znalcom overená kópia)
- 6.2.5 Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva nezaložený pre parcelu registra „C“, p.č. 1750/12, na ktorej sa nachádza stavba s.č. 2099, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.09.2014 (znalcom overená kópia)
- 6.2.6 Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva nezaložený pre parcelu registra „C“, p.č. 1750/13, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.09.2014 (znalcom overená kópia)
- 6.2.7 Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva nezaložený pre parcelu registra „C“, p.č. 1750/14, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.09.2014 (znalcom overená kópia)
- 6.2.8 Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva č. 8925, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, pre parcely registra „E“, p. č. 1731/3 o celkovej výmere 793 m², druh pozemku vinice, p. č. 21505/2, druh pozemku ostatné plochy o výmere 438 m² a ďalšie vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava, vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.09.2014 (znalcom overená kópia)
- 6.2.9 Kópia z mapy určeného operátu na parcely registra „C“, č.p. 1750/4, č.p. 1750/8, č.p. 1750/10, č.p. 1750/11, č.p. 1750/12 č.p. 1750/13, č.p. 1750/14 a susedné, vytvorená cez katastrálny portál dňa 21.09.2014 (znalcom overená kópia)
- 6.2.10 Kópia z mapy určeného operátu na parcely registra „E“, č.p. 21505/2 a č.p. 1731/3 a susedné, vytvorená cez katastrálny portál dňa 21.09.2014 (znalcom overená kópia)
- 6.2.11 Ortofotosnímok lokality (kópia)
- 6.2.12 Mapa lokality (kópia)
- 6.2.13 Fotodokumentácia a zistenie skutkového stavu pozemku miestnym šetrením vykonaným dňa 22. septembra 2014

7. Použitý právny predpis

- 7.1 Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- 8.1 Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 8.2 Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- 8.3 Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a s ním súvisiace vykonávacie vyhlášky

- 8.4 Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- 8.5 Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam /katastrálny zákon/ v znení neskorších predpisov
- 8.6 Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam /katastrálny zákon/ v znení neskorších predpisov
- 8.7 Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vypracovaná Žilinskou univerzitou v Žiline, Ústavom súdneho inžinierstva v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neuvedené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Všeobecnú hodnotu vecného bremena som stanovil podľa prílohy č.3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku - metódou polohovej diferenciacie. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie som sa rozhodol po posúdení možností použitia jednotlivých metód nasledovne:

Výnosová metóda

Pre použitie tejto metódy som nemal k dispozícii nájomnú zmluvu na pozemky s podobným účelom využitia.

Porovnávací metóda

Pre použitie tejto metódy som nemal k dispozícii dostatočný počet relevantných podkladov - preukázateľné informácie z miestnych realitných kancelárií - o identifikovateľných prevodoch, resp. zazmluvneniach zrovnateľných pozemkov.

Porovnanie cien pozemkov realizovaných v danom mieste a čase pri ich prevodoch, resp. zazmluvneniach je najvhodnejšou metódou pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, nakoľko však informácie o cenách okolitých pozemkov nie je možné písomne vydokladovať, porovnávaciu metódu som nepoužil.

Metóda polohovej diferenciacie

Všeobecnú hodnotu nehnuteľností som stanovil metódou polohovej diferenciacie, v súlade s citovanou Vyhláškou a jej prílohou č.3, okrem iného preto, že nie je možné posúdenie podľa výnosovej ani podľa porovnávacíj metódy a zvolená metóda poskytuje dostatočný priestor na posúdenie predmetného pozemku.

b1) Vlastnícke a evidenčné údaje: Geometrický plán č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014

– celková výmera prevádzaných pozemkov je 73 m².

1. Parcela registra „C“ č. 1750/10 – zastavané plochy o výmere **4 m²**, k. ú. Staré Mesto, ktorá vznikla podľa Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.05.2014 z pozemku registra „E“ KN parcela č. 21505/2 – ostatné plochy o výmere 438m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.
2. Parcela registra „C“, parcela č. 1750/11 – zastavané plochy o výmere **48 m²**, k. ú. Staré Mesto, podľa Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.05.2014, ktorá vznikla odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 21505/2 – ostatné plochy o výmere 438 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925, diel č. 1 o výmere 42 m² a odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 1731/3 – vinice o výmere 793 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925 diel č. 3 o výmere 6 m², vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.
3. Parcela registra „C“, parcela č. 1750/13 – záhrady o výmere **21 m²**, k. ú. Staré Mesto, Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.05.2014, ktorá vznikla odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 21505/2 – ostatné plochy o výmere 438 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925, diel č. 4 o výmere 14 m² a odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 1731/3 – vinice o výmere 793 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925, diel č. 5 o výmere 7 m², vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy

b2) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 8925, ktorý vydal Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.9.2014

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „E“ evidované na mape určeného operátu

| parcela číslo | výmera v m ² | druh pozemku | pôvodné k.ú. | počet č. UO | umiest. pozemku |
|---------------|-------------------------|----------------|--------------|-------------|-----------------|
| 21505/2 | 438 | ostatné plochy | 0 | | 1 |
| 1731/3 | 793 | vinice | 0 | | 1 |

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely vid' príloha č.10 tohoto Posudku.

Stavby neuvedené

ČASŤ B VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

| por. č. | priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka | spoluvlastnícky podiel |
|---------|--|------------------------|
| 1 | Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 81101 Bratislava, SR | 1/1 |

IČO:

Titul nadobudnutia vid' príloha č. 10 tohto Posudku.

ČASŤ C ŤARCHY

Bez udania k ohodnocovanému pozemku. Ostatné vid' príloha č. 10 tohto Posudku.

Iné údaje

Bez udania k ohodnocovanému pozemku. Ostatné vid' príloha č. 10 tohto Posudku.

Poznámky

Bez zápisu

b3) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva nezaložený, ktorý vydal Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.9.2014

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

| parcela číslo | výmera v m ² | druh pozemku | spôsob využitia pozemku | umiest. pozemku | právny vzťah | list mapy |
|---------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------|--------------|-----------|
| 1750/10 | 4 | zastavané plochy a nádvoria | 99 | 1 | 5 | 30024 |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie pozemku:

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

STAVBY

| súpisné číslo | na parcele číslo | druh stavby | popis stavby | Iný údaj |
|---------------|------------------|-------------|--------------|------------------------|
| 2099 | 1750/10 | 10 | rodinný dom | pozemok nevysporiadaný |

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

b4) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva nezaložený, ktorý vydal Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.9.2014

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

| parcels číslo | výmera v m ² | druh pozemku | spôsob využitia pozemku | umiest. pozemku | právny vzťah | list mapy |
|---------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------|--------------|-----------|
| 1750/11 | 43 | zastavané plochy a nádvoria | 99 | 1 | 5 | 30024 |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie pozemku:

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

STAVBY

| súpisné číslo | na parcele číslo | druh stavby | popis stavby | Iný údaj |
|---------------|------------------|-------------|--------------|------------------------|
| 2099 | 1750/11 | 10 | rodinný dom | pozemok nevysporiadaný |

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

b5) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva nezaložený, ktorý vydal Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.9.2014

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

| parcela číslo | výmera v m ² | druh pozemku | spôsob využitia pozemku | umiest. pozemku | právny vzťah | list mapy |
|---------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------|--------------|-----------|
| 1750/12 | 5 | zastavané plochy a nádvoria | 99 | 1 | 5 | 30024 |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie pozemku:

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

STAVBY

| súpisné číslo | na parcele číslo | druh stavby | popis stavby | Iný údaj |
|---------------|------------------|-------------|--------------|------------------------|
| 2099 | 1750/12 | 10 | rodinný dom | pozemok nevysporiadaný |

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený**b6) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva nezaložený, ktorý vydal Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.9.2014

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

| parcela číslo | výmera v m ² | druh pozemku | spôsob využitia pozemku | umiest. pozemku | list mapy | druh ch. n. |
|---------------|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------|-----------|-------------|
| 1750/13 | 7 | záhrady | 4 | 1 | 3024 | |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Stavby neuvedené

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

b7) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva nezaložený, ktorý vydal Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.9.2014

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

| parcela číslo | výmera v m ² | druh pozemku | spôsob využitia pozemku | umiest. pozemku | list mapy | druh ch. n. |
|---------------|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------|-----------|-------------|
| 1750/14 | 14 | záhrady | 4 | 1 | 30024 | |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Stavby neuvedené

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

b8) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, listu vlastníctva č.7812, ktorý vydal Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.9.2014

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

STAVBY

| súpisné číslo | na parcele číslo | druh stavby | popis stavby | druh chrn. n. | umiestnenie stavby |
|---|------------------|-------------|--------------|---------------|--------------------|
| 2099 | 1750/8 | 10 | rodinný dom | | 1 |
| Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2099 je evidovaný na liste vlastníctva č. 755 | | | | | |
| 2099 | 1750/10 | 10 | rodinný dom | | 1 |
| Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba nie je evidovaný na liste vlastníctva | | | | | |
| 2099 | 1750/11 | 10 | rodinný dom | | 1 |
| Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba nie je evidovaný na liste vlastníctva | | | | | |
| 2099 | 1750/12 | 10 | rodinný dom | | 1 |
| Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba nie je evidovaný na liste vlastníctva | | | | | |

Legenda:

Druh stavby:

10 rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

por. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
1 Molnár Vojtech r. Molnár, Triblavinská 6, 1/4
Chorvátsky Grob časť Čierna Voda, PSČ 900 25, SR

Dátum narodenia:

Poznámka: Začatie súdneho konania č.k. 9C 94/2006 zo dňa 03.11.2006 vedené na Okresnom súde Bratislava I na nehnuteľnosť stavbu rod. dom s. č. 2099 na parc. č. 1750/8, 1750/10, 1750/11, 1750/12, P2-2087/09

Tituly nadobudnutia:

Zmluva o prevode V-15120/2006 zo dňa 13.11.2006.
Zámenná zmluva V-22795/13 zo dňa 30.10.2013.

účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
2 Molnár Andrej r. Molnár, 31 Off Cape Road, 1/4
Aberdeen 27, Freetown, Sierra Leone

Dátum narodenia:

Poznámka: Začatie súdneho konania č.k. 9C 94/2006 zo dňa 03.11.2006 vedené na Okresnom súde Bratislava I na nehnuteľnosť stavbu rod. dom s. č. 2099 na parc. č. 1750/8, 1750/10, 1750/11, 1750/12, P2-2087/09

Tituly nadobudnutia:

Zmluva o prevode V-15120/2006 zo dňa 13.11.2006.
Zámenná zmluva V-22795/13 zo dňa 30.10.2013.

účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
3 Molnár Marek r. Molnár, Legionárska 1, Bratislava, PSČ 831 04, SR 1/4

Dátum narodenia:

Tituly nadobudnutia:

Darovacia zmluva V-22797/13 zo dňa 30.10.2013

účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
4 Molnár Jozef ml. r. Molnár, Radvanská 6, Bratislava, PSČ 811 01, SR 1/4

Dátum narodenia:

Tituly nadobudnutia:

Darovacia zmluva V-22797/13 zo dňa 30.10.2013

ČASŤ C: ĎARCHY

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

b9) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, listu vlastníctva č.755, ktorý vydal Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.9.2014

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

| parcela číslo | výmera v m ² | druh pozemku | spôsob využitia pozemku | umiest. pozemku | právny vzťah | druh ch. n. |
|---------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------|--------------|-------------|
| 1750/4 | 142 | záhrady | 4 | 1 | | |
| 1750/8 | 262 | zastavané plochy a nádvoria | 15 | 1 | | |

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku č. 1750/8 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7812

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 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
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená budova so súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby neuvedené

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

por. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
 1 Molnár Vojtech r. Molnár, Triblavinská 6, 9/20
 Chorvátsky Grob časť Čierna Voda, PSČ 900 25, SR

Dátum narodenia:

Tituly nadobudnutia:

Zmluva o prevode V-15120/2006 zo dňa 13.11.2006.

Zámenná zmluva V-22795/13 zo dňa 30.10.2013.

účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
 2 Molnár Marek r. Molnár, Legionárska 1, Bratislava, PSČ 831 04, SR 1/20

Dátum narodenia:

Tituly nadobudnutia:
Darovacia zmluva V-22797/13 zo dňa 30.10.2013

účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
3 Molnár Andrej r. Molnár, 31 Off Cape Road, 9/20
Aberdeen 27, Freetown, Sierra Leone

Dátum narodenia:

Tituly nadobudnutia:
Zmluva o prevode V-15120/2006 zo dňa 13.11.2006.
Zámenná zmluva V-22795/13 zo dňa 30.10.2013.

účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
4 Molnár Jozef ml. r. Molnár, Radvanská 6, Bratislava, PSČ 811 01, SR 1/20

Dátum narodenia:

Tituly nadobudnutia:
Darovacia zmluva V-22797/13 zo dňa 30.10.2013

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 22. septembra 2014.

Fotodokumentácia súčasného stavu pozemku bola vyhotovená znalcom dňa 22. septembra 2014.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom

Technická dokumentácia nebola k dispozícii, resp. k dispozícii je geometrický plán č.2/2014 zo dňa 18.5.2014 na prepracovanie GP overeného SK dňa 10.10.2012 pod číslom 1982/2012, úradne overeného dňa 23.05.2014 pod číslom 1110/2014, na ktorom sú uvedené jednotlivé čísla parciel tak, ako sú pripravené na odpredaj a zápis do katastra nehnuteľností.

e) Údaje katastra nehnuteľností

Údaje katastra nehnuteľností - popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností nie sú totožné so zisteným skutkovým stavom, nakoľko sa ohodnocujú parcely tak, ako sú uvedené v predložennom geometrickom pláne č.2/2014 zo dňa 18.5.2014 na prepracovanie GP overeného SK dňa 10.10.2012 pod číslom 1982/2012, úradne overeného dňa 23.05.2014 pod číslom 1110/2014. Uvedený stav však nekorešponduje s aktuálnym zápisom v katastri nehnuteľností, nakoľko jednotlivé parcely registra „C“, p.č. 1750/8, p.č. 1750/10, p.č. 1850/11 a p.č. 1750/12, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, uvedené

na liste vlastníctva LV č. 7812, nie sú totožné s novo navrhovaným stavom pre novo navrhované, resp. upravené parcely registra „C“, p.č. 1750/10, p.č. 1750/11 a p.č. 1750/13 (navrhnuté podľa vyššie uvedeného geometrického plánu), k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I a nekorešpondujú ani s aktuálnym zápisom v katastri nehnuteľností, kde sú listy vlastníctva nezaložené na parcely registra „C“, p.č.1750/13 a p.č. 1750/14, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I.

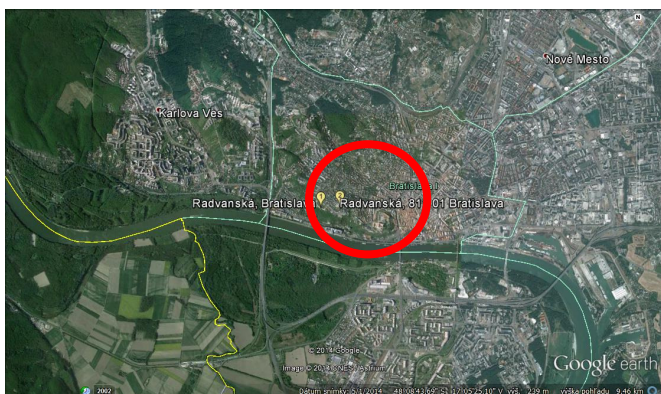
f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

- parcela registra „E“ KN parcela č. 21505/2, zapísaná na LV č. 8925, nachádzajúca sa v zastavanom území obce, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy;
- parcela registra „E“ KN parcela č. 1731/3, zapísaná na LV č. 8925, nachádzajúca sa v zastavanom území obce, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy;
- parcely registra „C“ pre stavbu umiestnenú na, parcele .č. 1750/8, parcele č. 1750/10, parcele č. 1850/11 a parcela č. 1750/12, zapísanú na LV č. 7812, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, v podielovom spoluvlastníctve individuálnych spoluvlastníkov.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

- aktuálna parcela registra „C“, parcela .č. 1750/10, na ktorej sa nachádza stavba s.č. 2099, list vlastníctva nezaložený, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I;
- aktuálna parcela registra „C“, parcela .č. 1750/11, na ktorej sa nachádza stavba s.č. 2099, list vlastníctva nezaložený, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I;
- aktuálna parcela registra „C“, parcela .č. 1750/12, na ktorej sa nachádza stavba s.č. 2099, list vlastníctva nezaložený, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I;
- aktuálna parcela registra „C“, parcela .č. 1750/13, list vlastníctva nezaložený, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I;
- aktuálna parcela registra „C“, parcela .č. 1750/14, list vlastníctva nezaložený, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I;
- novo vytvorená parcela registra „C“, parcela č. 1750/10 – zastavané plochy o výmere **4 m²**, k. ú. Staré Mesto, podľa Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014, ktorá vznikla odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 21505/2 – ostatné plochy o výmere 438m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy;
- novo vytvorená parcela registra „C“, parcela č. 1750/11 – zastavané plochy o výmere **48 m²**, k. ú. Staré Mesto, podľa Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014, ktorá vznikla odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 21505/2 – ostatné plochy o výmere 438 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925, diel č. 1 o výmere 42 m² a odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 1731/3 – vinice o výmere 793 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925 diel č. 3 o výmere 6 m², vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy;
- novo vytvorená parcela registra „C“, parcela č. 1750/13 – záhrady o výmere **21 m²**, k. ú. Staré Mesto, podľa Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014, ktorá vznikla odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 21505/2 – ostatné plochy o výmere 438 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925, diel č. 4 o výmere 14 m² a odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 1731/3 – vinice o výmere 793 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925, diel č. 5 o výmere 7 m², vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Ohodnocované parcely sa nachádzajú v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, na ulici Radvanská. Jedná sa o obytnú časť mesta v širšom centre mesta, s dobrou dostupnosťou do centra Bratislavy mestskou hromadnou dopravou, ale aj individuálnou dopravou.

K posudzovaným pozemkom je aktuálne prístup individuálnou automobilovou dopravou po ulici Radvanská, ktorou je prístup na Jančovu ulicu na severe a ňou na Mudroňovu ulicu, resp. priamo na Mudroňovu ulicu na severovýchode. Mudroňovou ulicou je následne prístup na Palisády a do centra mesta v juhovýchodnom smere alebo na Búdkovú cestu a Lovinského ulicu, ktorou je prístup na výpadovku cez Patrónku (Brnianska ulica, resp. Lamačská cesta) smer Brno, Praha v severozápadnom smere, ako aj do centra mesta po Brnianskej ulici a následne Pražskej ulici. Z Búdkovej cesty je prístup na Brniansku ulicu aj po Hroboňovej ulici.

Spojenie s centrom Bratislavy je individuálnou dopravou cca 10 min., mestskou hromadnou dopravou (v dosahu – Mudroňova ulica) cca do 15 min.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Podľa aktuálne platného územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy je funkčná plocha, ktorej súčasťou sú aj posudzované parcely, parcela č. 1750/10, parcela č. 1750/11 a parcela č. 1750/13 určená v rámci funkčného bloku č.30 pre funkčné využitie bývanie, typologický druh zástavby rodinný dom samostatne stojaci, stavebná činnosť nadstavba, prístavba, stavebné úpravy.

Navrhované ohodnocované parcely, parcela č. 1750/10, parcela č. 1750/11 a parcela č. 1750/13, vytvorené podľa Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014 sú aktuálne zastavané rodinným domom samostatne stojacim (parcela č. 1750/10 a parcela č. 1750/11) a spevnenými plochami tvoriacimi prístup k rodinnému domu a oplotením vrátane vstupnej bránky (parcela č. 1750/13). Ďalšie využitie je možné iba v súlade s aktuálne platným územným plánom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností

Mimoriadne riziko je spojené práve s nesúladom vlastníctva nehnuteľnosti - rodinného domu s príslušenstvom a vlastníctvom parciel nachádzajúcich sa pod nehnuteľnosťami – rodinným domom s príslušenstvom. Na vyriešenie uvedeného nesúladu je potrebné zrealizovať odpredajom novo navrhovaných parciel registra „C“, parcely č. 1750/10, č. 1750/11 a č.1750/13 podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti – rodinného domu s príslušenstvom, súpisné číslo 2099, nachádzajúceho sa na parcelách registra „C“ – parcela č. 1750/4, č. 1750/8, č. 1750/10, č. 1750/11 a č. 1750/12.

Nehuteľnosť – rodinný dom s príslušenstvom je v podielovom spoluvlastníctve individuálnych spoluvlastníkov, pričom sa nachádza na parcelách č. 1750/4, č. 1750/8, č. 1750/10, č. 1750/11 a č.1750/12 (viď LV č. 7812). Právny vzťah je však evidovaný iba k parcele č. 1750/8 na liste vlastníctva č. 755.

Naopak právny vzťah k parcelám č. 1750/10, č.1750/11 a č.1750/12, ktoré sa nachádzajú pod rodinným domom s príslušenstvom, nie je evidovaný na žiadnom liste vlastníctva. To isté platí aj pre parcely registra „C“, parcelu č. 1750/13 a parcelu č. 1750/14, na ktorých sa nachádzajú spevnené plochy k rodinnému domu a bránka a oplotenie.

Vlastníctvo parciel pod rodinným domom, spevnenými plochami k rodinnému domu, k oploteniu a vstupnej bránke k rodinnému domu, okrem vyššie uvedenej parcely č. 1750/8, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve spoluvlastníkov rodinného domu s príslušenstvom, je aktuálne nasledovné:

- navrhované parcely registra „C“, parcela č. 1750/10, na ktorú nie je právny vzťah evidovaný na žiadnom liste vlastníctva, je vytvorená z parcely registra „E“ – parcela č. 21505/2 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a parcely č. 1750/11 a parcela č. 1750/13, na ktoré nie je právny vzťah evidovaný na žiadnom liste vlastníctva, sú vytvorené z parciel registra „E“ – parcela č. 21505/2 a parcela č. 1731/3 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.
- aktuálne parcely registra „C“, parcela č. 1750/12 a parcela č. 1750/14, na ktoré nie je právny vzťah evidovaný na žiadnom liste vlastníctva, a ktoré boli vytvorené z parciel registra „E“ – parcely č. 21505/2, resp. 1731/3 sa navrhujú zrušiť, resp. zlúčiť s navrhovanými parcelami registra „C“, parcela č. 1750/11 (parcela č. 1750/12 zaniká a zlučuje sa s parcelou č. 1750/11) a parcela č. 1750/13 (parcela č. 1750/14 zaniká a zlučuje sa s parcelou č. 1750/13).

2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \text{ (EUR)}$$

M - výmera pozemku v m²,

V \check{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

$$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ (EUR/m}^2\text{)}$$

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_R$$

k_S - koeficient všeobecnej situácie,

k_V - koeficient intenzity využitia,

k_d - koeficient dopravných vzťahov,

k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy,

k_i - koeficient druhu pozemku,

k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov.

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Ohodnocované parcely sa nachádzajú v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, na ulici Radvanská. Jedná sa o obytnú časť mesta v širšom centre mesta, s dobrou dostupnosťou do centra Bratislavy mestskou hromadnou dopravou, ale aj individuálnou dopravou. Spojenie s centrom Bratislavy je individuálnou dopravou cca 10 min., mestskou hromadnou dopravou (v dosahu – Mudroňova ulica) cca do 15 min.

Podľa aktuálne platného územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy je funkčná plocha, ktorej súčasťou sú aj posudzované parcely, parcela č. 1750/10, parcela č. 1750/11 a parcela č. 1750/13 určená v rámci funkčného bloku č.30 pre funkčné využitie bývanie, typologický druh zástavby rodinný dom samostatne stojaci, stavebná činnosť nadstavba, prístavba, stavebné úpravy.

2.1.1.1 Pozemok - novo navrhovaná parcela podľa Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014, parcela č. 1750/10, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I

Posudzovaná novo navrhovaná parcela č. 1750/10, vytvorená podľa Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014 sa nachádza pod nehnuteľnosťou – rodinný dom, súpisné číslo 2099.

Vlastníkom novo navrhovanej parcely č. 1750/10 je Hlavné mesto SR Bratislava, avšak nehnuteľnosť - rodinný dom s príslušenstvom, súpisné číslo 2099, ktorého časť sa nachádza na ohodnocovanej parcele, je v podielovom spoluvlastníctve individuálnych spoluvlastníkov. Tí sú aj podielovými spoluvlastníkmi parcely č. 1750/4, na ktorej sa nachádza záhrada k rodinnému domu s príslušenstvom, súpisné číslo 2099 a parcely č. 1750/8, na ktorej sa nachádza väčšina rodinného domu s príslušenstvom súpisné číslo 2099.

Z hľadiska samotného posúdenia novo navrhovanej parcely č. 1750/10 je potrebné uviesť nasledovné:

Parcela sa nachádza na vedľajšej ulici v centre hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, v jeho obytnej časti. Intenzita využitia pre ohodnocovanú parcelu je podľa aktuálne platného územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava stanovená pre rodinné domy samostatne stojace s intenzitou zastavanej plochy 0,25 a maximálnou podlažnosťou 2 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie alebo podkrovie. V okolí sa nachádzajú nadštandardné rodinné domy. Parcela sa nachádza z dopravného hľadiska na území mesta, v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, pričom cesta vlastným autom do centra je približne 10 min. Radvanská ulica, na ktorej sa ohodnocovaná parcela nachádza, má z hľadiska technickej infraštruktúry k dispozícii inžinierske siete – verejný vodovod, verejná kanalizácia, plyn a elektriku. Z hľadiska povyšujúcich faktorov sa nevyskytli žiadne, z redukujúcich faktorov do výpočtu vstúpil rozmer pozemku, nevysporiadané vlastníctvo pozemku a jeho zastavanosť, pričom vlastník stavby na parcele stojacej nie je totožný s vlastníkom pozemku.

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 1750/10 | zastavaná plocha a nádvorie | 4 | 4,00 | 1/1 | 4,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| k_s koeficient všeobecnej situácie | 7. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov | 1,70 |
| k_v koeficient intenzity využitia | 4. nadštandardné rodinné domy | 1,10 |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta | 1,00 |
| k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,20 |
| k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,50 |
| k_z koeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 11. závady viaznuce na pozemku (nevysporiadané vlastníctvo parcely , na ktorej je rodinný dom iného vlastníka, ako parcela 12. veľkosť a tvar a aktuálna zastavanosť pozemku | 0,70 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,70 * 1,10 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,70$ | 2,3562 |
| Jednotková hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3562$ | 156,43 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 4,00 \text{ m}^2 * 156,43 \text{ €/m}^2$ | 625,72 € |

Všeobecná hodnota posudzovanej parcely č. 1750/10 je **625,72 EUR** (slovom šesťstodvadsaťpäť eúr a 72/100).

2.1.1.2 Pozemok - novo navrhovaná parcela podľa Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014, parcela č. 1750/11, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I

Posudzovaná novo navrhovaná parcela č. 1750/11, vytvorená podľa Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014 sa nachádza pod nehnuteľnosťou – prístavbou, resp. príslušenstvom rodinný dom, súpisné číslo 2099.

Vlastníkom novo navrhovanej parcely č. 1750/11 je Hlavné mesto SR Bratislava, avšak nehnuteľnosť - rodinný dom s príslušenstvom, súpisné číslo 2099, ktorého časť sa nachádza na ohodnocovanej parcele, je v podielovom spoluvlastníctve individuálnych spoluvlastníkov. Tí sú aj podielovými spoluvlastníkmi parcely č. 1750/4, na ktorej sa nachádza záhrada k rodinnému domu s príslušenstvom, súpisné číslo 2099 a parcely č. 1750/8, na ktorej sa nachádza väčšina rodinného domu s príslušenstvom súpisné číslo 2099.

Z hľadiska samotného posúdenia novo navrhovanej parcely č. 1750/11 je potrebné uviesť nasledovné:

Parcela sa nachádza na vedľajšej ulici v centre hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, v jeho obytnej časti. Intenzita využitia pre ohodnocovanú parcelu je podľa aktuálne platného územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava stanovená pre rodinné domy samostatne stojace s intenzitou zastavanej plochy 0,25 a maximálnou podlažnosťou 2 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie alebo podkrovia. V okolí sa nachádzajú nadštandardné rodinné

domy. Parcela sa nachádza z dopravného hľadiska na území mesta, v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, pričom cesta vlastným autom do centra je približne 10 min. Radvanská ulica, na ktorej sa ohodnocovaná parcela nachádza, má z hľadiska technickej infraštruktúry k dispozícii inžinierske siete – verejný vodovod, verejná kanalizácia, plyn a elektriку. Z hľadiska zvyšujúcich faktorov sa nevyskytli žiadne, z redukujúcich faktorov do výpočtu vstúpil rozmer pozemku, nevysporiadané vlastníctvo pozemku a jeho zastavanosť, pričom vlastník stavby na parcele stojacej nie je totožný s vlastníkom pozemku.

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 1750/11 | zastavaná plocha a nádvorie | 48 | 48,00 | 1/1 | 48,00 |

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| k_s koeficient všeobecnej situácie | 7. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, | 1,70 |
| k_v koeficient intenzity využitia | 4. nadštandardné rodinné domy | 1,10 |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta | 1,00 |
| k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,20 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,50 |
| k_z koeficient zvyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 11. závädy viaznuce na pozemku (nevysporiadané vlastníctvo parcely, na ktorej je rodinný dom iného vlastníka, ako parcela 12. veľkosť a tvar a aktuálna zastavanosť pozemku | 0,70 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,70 * 1,10 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,70$ | 2,3562 |
| Jednotková hodnota pozemku | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3562$ | 156,43 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 48,00 \text{ m}^2 * 156,43 \text{ €/m}^2$ | 7 508,64 € |

Všeobecná hodnota posudzovanej parcely č. 1750/11 je **7508,64 EUR** (slovom sedem tisíc päťstoosem eur a 64/100).

2.1.1.3 Pozemok - novo navrhovaná parcela podľa Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014, parcela č. 1750/13, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I

Posudzovaná novo navrhovaná parcela č. 1750/13, vytvorená podľa Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014 sa nachádza pod príslušenstvom k nehnuteľnosti – spevnené plochy, oplatenie a bránka k rodinnému domu, súpisné číslo 2099.

Vlastníkom novo navrhovanej parcely č. 1750/13 je Hlavné mesto SR Bratislava. Na parcele sa nachádza príslušenstvo k nehnuteľnosti – rodinnému domu, súpisné číslo 2099, a to časť zastavaných plôch, plot a vstupná bránka.

Z hľadiska samotného posúdenia novo navrhovanej parcely č. 1750/13 je potrebné uviesť nasledovné:

Parcela sa nachádza na vedľajšej ulici v centre hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, v jeho obytnej časti. Intenzita využitia pre ohodnocovanú parcelu je podľa aktuálne platného územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava stanovená pre rodinné domy samostatne stojace s intenzitou zastavanej plochy 0,25 a maximálnou podlažnosťou 2 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie alebo podkrovie. V okolí sa nachádzajú nadštandardné rodinné domy. Parcela sa nachádza z dopravného hľadiska na území mesta, v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, pričom cesta vlastným autom do centra je približne 10 min. Radvanská ulica, na ktorej sa ohodnocovaná parcela nachádza, má z hľadiska technickej infraštruktúry k dispozícii inžinierske siete – verejný vodovod, verejná kanalizácia, plyn a elektriку. Z hľadiska povyšujúcich faktorov sa nevyskytli žiadne, z redukujúcich faktorov do výpočtu vstúpil rozmer pozemku, nevysporiadané vlastníctvo pozemku a jeho zastavanosť, pričom vlastníк stavby na parcele stojacej nie je totožný s vlastníkom pozemku.

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------|--------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 1750/13 | záhrada | 21 | 21,00 | 1/1 | 21,00 |

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| k_s koeficient všeobecnej situácie | 7. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov | 1,70 |
| k_v koeficient intenzity využitia | 4. nadštandardné rodinné domy | 1,10 |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta | 1,00 |
| k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,20 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,50 |
| k_Z koeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 11. závady viaznuce na pozemku (nevysporiadané vlastníctvo parcely, na ktorej je rodinný dom iného vlastníka, ako parcela 12. veľkosť a tvar a aktuálna zastavanosť pozemku | 0,70 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 1,70 * 1,10 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,70$ | 2,3562 |
| Jednotková hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3562$ | 156,43 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 21,00 \text{ m}^2 * 156,43 \text{ €/m}^2$ | 3 285,03 € |

Všeobecná hodnota posudzovanej parcely č. 1750/13 je **3285,03 EUR** (slovom tri tisíc dvestoosemdesiatpäť eur a 03/100).

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti novovytvorených pozemkov registra „C“ KN:

- parcely č. 1750/10 – zastavané plochy o výmere **4 m²**, k. ú. Staré Mesto, ktorý vznikol podľa Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014 z pozemku registra „E“ KN parcela č. 21505/2 – ostatné plochy o výmere 438m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925;
- parcely č. 1750/11 – zastavané plochy o výmere **48 m²**, k. ú. Staré Mesto, podľa Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014, ktorý vznikol odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 21505/2 – ostatné plochy o výmere 438 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925, diel č. 1 o výmere 42 m² a odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 1731/3 – vinice o výmere 793 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925 diel č. 3 o výmere 6 m²,
- parcely č. 1750/13 – záhrady o výmere **21 m²**, k. ú. Staré Mesto, Geometrického plánu č. 2/2014, zo dňa 18.5.2014, ktorý vznikol odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 21505/2 – ostatné plochy o výmere 438 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925, diel č. 4 o výmere 14 m² a odčlenením z pozemku registra „E“ KN parcela č. 1731/3 – vinice o výmere 793 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 8925, diel č. 5 o výmere 7 m², vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Celková výmera prevádzaných pozemkov spolu predstavuje **73 m²**.

Všeobecnú hodnotu vecného bremena som stanovil podľa prílohy č.3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku - metódou polohovej diferenciacie. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie som sa rozhodol po posúdení možností použitia jednotlivých metód nasledovne:

Výnosová metóda

Pre použitie tejto metódy som nemal k dispozícii nájomné zmluvy na pozemky s podobným účelom využitia.

Porovnávací metóda

Pre použitie tejto metódy som nemal k dispozícii dostatočný počet relevantných podkladov - preukázateľné informácie z miestnych realitných kancelárií - o identifikovateľných prevodoch, resp. zazmluvneniach zrovnateľných pozemkov.

Porovnanie cien pozemkov realizovaných v danom mieste a čase pri ich prevodoch, resp. zazmluvneniach je najvhodnejšou metódou pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, nakoľko však informácie o cenách okolitých pozemkov nie je možné písomne vydokladovať, porovnávaciu metódu som nepoužil.

Metóda polohovej diferenciacie

Všeobecnú hodnotu nehnuteľností som stanovil metódou polohovej diferenciacie, v súlade s citovanou Vyhláškou a jej prílohou č.3, okrem iného preto, že nie je možné posúdenie podľa výnosovej ani podľa porovnávacíj metódy a zvolená metóda poskytuje dostatočný priestor na posúdenie predmetného pozemku.

Rekapitulácia :

Názov

Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota pozemkov:

11 419,39 €

Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Pozemky | |
| pozemok – novo navrhovaná parcela č. 1750/10 - parcela č. 1750/10 (4 m ²) | 625,72 |
| pozemok – novo navrhovaná parcela č. 1750/11 - parcela č. 1750/11 (48 m ²) | 7 508,64 |
| pozemok – novo navrhovaná parcela č. 1750/13 - parcela č. 1750/13 (21 m ²) | 3 285,03 |
| Spolu VŠH | 11 419,39 |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 11 400,00 |

Všeobecná hodnota ohodnocovaných pozemkov, parciel č. 1750/10, č. 1750/11 a č. 1750/13 je celkovo **11 400,00** EUR (slovom jedenásť tisíc štyristo eúr)

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziko je spojené práve s nesúlalom vlastníctva nehnuteľnosti - rodinného domu s príslušenstvom a vlastníctvom parciel nachádzajúcich sa pod nehnuteľnosťami – rodinným domom s príslušenstvom. Na vyriešenie uvedeného nesúladu je potrebné zrealizovať odpredajom novo navrhovaných parciel registra „C“, parcely č. 1750/10, č. 1750/11 a č.1750/13 podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti – rodinného domu s príslušenstvom, súpisné číslo 2099, nachádzajúceho sa na parcelách registra „C“ – parcela č. 1750/4, č. 1750/8, č. 1750/10, č. 1750/11 a č. 1750/12.

Nehuteľnosť – rodinný dom s príslušenstvom je v podielovom spoluvlastníctve individuálnych spoluvlastníkov, pričom sa nachádza na parcelách č. 1750/4, č. 1750/8, č. 1750/10, č. 1750/11 a č.1750/12 (viď LV č. 7812). Právny vzťah je však evidovaný iba k parcele č. 1750/8 na liste vlastníctva č. 755.

Naopak právny vzťah k parcelám č. 1750/10, č.1750/11 a č.1750/12, ktoré sa nachádzajú pod rodinným domom s príslušenstvom, nie je evidovaný na žiadnom liste vlastníctva. To isté platí aj pre parcely registra „C“, parcelu č. 1750/13 a parcelu č. 1750/14, na ktorých sa nachádzajú spevnené plochy k rodinnému domu a bránka a oplotenie.

Vlastníctvo parciel pod rodinným domom, spevnenými plochami k rodinnému domu, k oploteniu a vstupnej bránke k rodinnému domu, okrem vyššie uvedenej parcely č. 1750/8, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve spoluvlastníkov rodinného domu s príslušenstvom, je aktuálne nasledovné:

- navrhované parcely registra „C“, parcela č. 1750/10, na ktorú nie je právny vzťah evidovaný na žiadnom liste vlastníctva, je vytvorená z parcely registra „E“ – parcela č. 21505/2 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy. Parcely č. 1750/11 a parcela č. 1750/13, na ktoré nie je právny vzťah evidovaný na žiadnom liste vlastníctva, sú vytvorené z parciel registra „E“ – parcela č. 21505/2 a parcela č. 1731/3 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

- aktuálne parcely registra „C“, parcela č. 1750/12 a parcela č. 1750/14, na ktoré nie je právny vzťah evidovaný na žiadnom liste vlastníctva, a ktoré boli vytvorené z parciel registra „E“ – parcely č. 21505/2, resp. 1731/3 sa navrhujú zrušiť, resp. zlúčiť s navrhovanými parcelami registra „C“, parcela č. 1750/11 (parcela č. 1750/12 zaniká a zlučuje sa s parcelou č. 1750/11) a parcela č. 1750/13 (parcela č. 1750/14 zaniká a zlučuje sa s parcelou č. 1750/13).

Ďalšie mimoriadne riziká sa nevyskytli.

v Bratislava dňa 30. septembra 2014

Ing. Vladimír Novák

IV. PRÍLOHY

| p.č. | dokument | Počet strán |
|------|--|-------------|
| 1. | Objednávka OTS1402566, SNM/14/131/SBe zo dňa 17.9.2014 (kópia) | 1 A4 |
| 2. | Geometrický plán 2/2014 zo dňa 18.5.2014, na prepracovanie GP overeného SK dňa 10.10.2012 pod číslom 1982/2012, úradne overeného dňa 23.05.2014 pod číslom 1110/2014 (znalcom overená kópia) | 4 A4 |
| 3. | Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva č.755, pre parcely registra „C“, p. č. 1750/8 o celkovej výmere 222 m ² , druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a p. č. 1750/4 o celkovej výmere 142 m ² , druh pozemku záhrady, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.09.2014 (znalcom overená kópia) | 1 A4 |
| 4. | Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva č. 7812 pre stavbu nachádzajúcu sa na parcelách registra „C“, p.č. 1750/8, p.č. 1750/10, p.č. 1850/11 a p.č. 1750/12, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.09.2014 (znalcom overená kópia) | 1 A4 |
| 5. | Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva nezaložený pre parcelu registra „C“, p.č. 1750/10, na ktorej sa nachádza stavba s.č. 2099, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.09.2014 (znalcom overená kópia) | 1 A4 |
| 6. | Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva nezaložený pre parcelu registra „C“, p.č. 1750/11, na ktorej sa nachádza stavba s.č. 2099, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.09.2014 (znalcom overená kópia) | 1 A4 |
| 7. | Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva nezaložený pre parcelu registra „C“, p.č. 1750/12, na ktorej sa nachádza stavba s.č. 2099, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.09.2014 (znalcom overená kópia) | 1 A4 |
| 8. | Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva nezaložený pre parcelu registra „C“, p.č. 1750/13, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.09.2014 (znalcom overená kópia) | 1 A4 |
| 9. | Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva nezaložený parcelu registra „C“, p.č. 1750/14, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.09.2014 (znalcom overená kópia) | 1 A4 |
| 10. | Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva č. 8925, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, pre parcely registra „E“, p. č. 1731/3 o celkovej výmere 793 m ² , druh pozemku vinice, p. č. 21505/2, druh pozemku ostatné plochy o výmere 438 m ² a ďalšie vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava, vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.09.2014 (znalcom overená kópia) | 16 A4 |
| 11. | Kópia z mapy určeného operátu na parcely registra „C“, č.p. 1750/4, č.p. 1750/8, č.p. 1750/10, č.p. 1750/11, č.p. 1750/12 č.p. 1750/13, č.p. 1750/14 a susedné, vytvorená cez katastrálny portál dňa 21.09.2014 (znalcom overená kópia) | 1 A4 |

| | | |
|-----|--|--------------------|
| 12. | Kópia z mapy určeného operátu na parcely registra „E“, č.p. 21505/2 a č.p. 1731/3 a susedné, vytvorená cez katastrálny portál dňa 21.09.2014 (znancom overená kópia) | 1 A4 |
| 13. | Územnoplánovacia informácia magistrátu hl. mesta SR Bratislavy, č. MAGS ORM 47231/14-255795, zo dňa 05.06.2014 (kópia) | 4 A4 |
| 14. | Ortofotosnímkok lokality a mapa lokality (kópia) | 2 A4 |
| 15. | Fotodokumentácia zo dňa 22. septembra 2014 (kópia) | 1 A4 |
| | Znalecká doložka | 1 A4 |
| | Spolu | 38A4 (37+1) |

**Objednávka
OTS1402566, SNM/14/131/SBe
zo dňa 17.9.2014
(kópia)
1A4**

Geometrický plán
2/2014 zo dňa 18.5.2014, na prepracovanie GP overeného SK dňa 10.10.2012
pod číslom 1982/2012, úradne overeného dňa 23.05.2014 pod číslom 1110/2014
(kópia)
4A4

Výpis z katastra nehnuteľností
- Výpis z listu vlastníctva č.755, pre parcely registra „C“, p. č. 1750/8
o celkovej výmere 222 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a p. č. 1750/4
o celkovej výmere 142 m², druh pozemku záhrady,
k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I,
vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.09.2014
(znancom overená kópia)

1A4

Výpis z katastra nehnuteľností
- Výpis z listu vlastníctva č. 7812 pre stavbu nachádzajúcu sa na parcelách registra „C“,
p.č. 1750/8, p.č. 1750/10, p.č. 1850/11 a p.č. 1750/12,
k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I,
vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.09.2014
(znancom overená kópia)
1A4

Výpis z katastra nehnuteľností
- Výpis z listu vlastníctva nezaložený pre parcelu registra „C“, p.č. 1750/10,
na ktorej sa nachádza stavba s.č. 2099,
k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I,
vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.09.2014
(znalcom overená kópia)
1A4

Výpis z katastra nehnuteľností
- Výpis z listu vlastníctva nezaložený pre parcelu registra „C“,
p.č. 1750/11, na ktorej sa nachádza stavba s.č. 2099,
k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I,
vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.09.2014
(znalcom overená kópia)
1A4

Výpis z katastra nehnuteľností
- Výpis z listu vlastníctva nezaložený pre parcelu registra „C“, p.č. 1750/12,
na ktorej sa nachádza stavba s.č. 2099,
k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I,
vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.09.2014
(znancom overená kópia)

1A4

Výpis z katastra nehnuteľností
- Výpis z listu vlastníctva nezaložený pre parcelu registra „C“, p.č. 1750/13,
k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I,
vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.09.2014
(znancom overená kópia)

1A4

Výpis z katastra nehnuteľností
- Výpis z listu vlastníctva nezaložený parcelu registra „C“, p.č. 1750/14,
k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I,
vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.09.2014
(znancom overená kópia)

Výpis z katastra nehnuteľností
- Výpis z listu vlastníctva č. 8925,
k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I,
pre parcely registra „E“, p. č. 1731/3 o celkovej výmere 793 m², druh pozemku vinice,
p. č. 21505/2, druh pozemku ostatné plochy o výmere 438 m² a ďalšie
vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava,
vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.09.2014
(znalcom overená kópia)
16A4

**Kópia z mapy určeného operátu
na parcely registra „C“, č.p. 1750/4, č.p. 1750/8, č.p. 1750/10, č.p. 1750/11, č.p. 1750/12,
č.p. 1750/13, č.p. 1750/14 a susedné,
vytvorená cez katastrálny portál dňa 21.09.2014
(znalcom overená kópia)
1A4**

**Kópia z mapy určeného operátu
na parcely registra „E“, č.p. 21505/2 a č.p. 1731/3 a susedné,
vytvorená cez katastrálny portál dňa 21.09.2014
(znalcom overená kópia)
1A4**

**Územnoplánovacia informácia
magistrátu hl. mesta SR Bratislavy,
č. MAGS ORM 47231/14-255795,
zo dňa 05.06.2014
(kópia)
4A4**

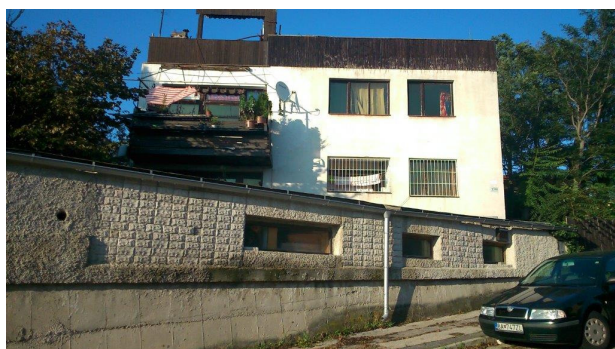
**Ortofotosnímok lokality a mapa lokality
(kópia)**



**Fotodokumentácia
zo dňa 22. septembra 2014
(kópia)
1A4**



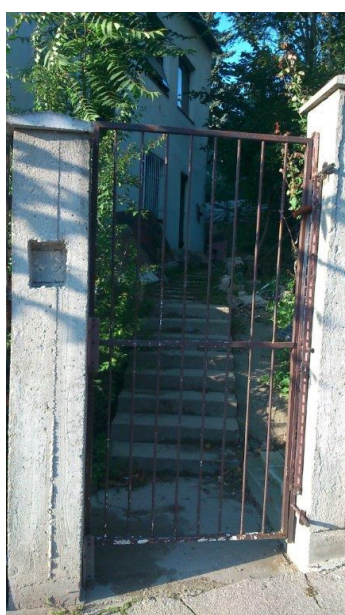
Radvanská ulica – pohľad na rodinný dom s príslušenstvom – nachádzajúci sa na ohodnocovaných parcelách



Radvanská ulica – pohľad na rodinný dom s príslušenstvom – nachádzajúci sa na ohodnocovaných parcelách



Radvanská ulica – pohľad na rodinný dom s príslušenstvom – nachádzajúci sa na ohodnocovaných parcelách



**pohľad na rodinný dom s príslušenstvom – nachádzajúci sa na ohodnocovaných parcelách
bránka, oplotenie, spevnené plochy**

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370 000 Stavebníctvo a odvetvia 370 300 Vodohospodárske stavby a 370 901 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914012.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 16/2014 znaleckého denníka č. 1/2014.
Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 16/2014/OHN.

Ing. Vladimír Novák