

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová  
Kříkova č. 16  
821 07 Bratislava  
' 0905 868 663  
e-mail: znalecdagmar@gmail.com  
evidenčné číslo: 914955

Zadávatel: HeyPay s.r.o.,  
Mostová ul.č.2  
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 10.05.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

## číslo 96/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 9, na 2.posch., bytového domu súpisné číslo 112, Komárnická ulica vchod č. 4 v Bratislave**, postavenom na pozemku parc.č. 15288/11, 15288/27, so spoluvlastníckym podielom 5231/419733 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č. 2657 v katastrálnom území Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

Počet strán (z toho príloh) : (26) 10

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 2xCD

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 9, na 2.posch., bytového domu súpisné číslo 112, Komárnická ulica vchod č. 4 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 15288/11, 15288/27, so spoluvlastníckym podielom 5231/419733 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č. 2657 v katastrálnom území Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

## 2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 06.06.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.06.2024

## 5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o odovzdaní bytového domu do užívania, vydané Bytospol.SS., s r.o., zo dňa 22.05.2024- kópia
- Pôdorys bytu č. 9, 2.p., Komárnická ul.č. 4, Bratislava - kópia

### b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 2657 - čiastočný, k.ú. Ružinov - obec: BA-m.č. Ružinov, dňa 05.06.2024, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Ružinov - obec: BA-m.č. Ružinov, dňa 05.06.2024,
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu - pôdorys bytu
- Preverenie stavu s bytmi na relevantnom realitnom trhu
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

## 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 katastri 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 katastri 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 charakteru (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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície dôležitých pojmov:

## 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 neprimeranou 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. štvrt'rok 2024.

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. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrťrok 2024, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, [www.usi.sk](http://www.usi.sk).

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
 $k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitie priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],  
 TH – technická hodnota stavieb [€],  
 a – váha výnosovej hodnoty [–],  
 b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

Metóda porovnávania

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

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
 $VŠH_{MJ}$  – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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.



Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
  - $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku
  - $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

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

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

kde

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

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

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

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

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

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 2657-čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 05.06.2024

Okres - Bratislava II. ,obec - Bratislava - m.č. Ružinov, katastrálne územie - Ružinov.

ČASŤ A: Majetková podstata:

**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

parc.č.	Výmera v m2	Druh pozemku	sp.využ.p.	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
15288/11	287	Zastavané plochy	a nádvoria	15	1	
15288/27	288	Zastavané plochy	a nádvoria	15	1	

**Legenda:****Spôsob využitia pozemku**

15-Pozemok na ktorom je umiestnená bytová budova označená súpisným číslom

**Kód umiestnenia stavby:**

1-Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
112	15288/11, 15288/27	9	Komárnická 2,4	1

**Legenda:****Druh stavby:**

9-Bytový dom

**Kód umiestnenia stavby:**

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory**

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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

**Byty**

Vchod: Komárnická 4 2.p. byt č. 9  
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 5231/419733

Účastník právneho vzťahu: Vlastník  
48 Staruchová Nadežda r. Kočárová, Ing., Lotyšská 5179/8, Bratislava, PSC 821 06, SR,  
Dátum narodenia: 22.11.1948  
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: - Kúpna zmluva podľa V-5701/20 zo dňa 19.3.2020

**ČASŤ C. Ďalšie:**

- Zál. právo v prospech vlast. bytov a nebyt. priestorov podľa § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v znení zák. č. 151/95 Z.z. - Vz 955/99

- Vecné bremeno v prospech Hl.m.SR Bratislavy - umožnenie dodávky tepla a teplej užitkovej vody cez teplovodný kanál

- Záložné právo v prospech OT kredit Slovakia,a.s.,IČO: 36660850,na byt č. 9,2p.,vchod Komárnická 4, podľa V-4925/20 zo dňa 18.02.2020 Iné údaje: Bez zápisu

**Poznámka:**

- Začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na byt č. 9 na 2.p., vchod Komárnická 4, v prospech záložného veriteľa OT kredit Slovakia, a.s. (IČO 36660850) v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., P-98/2023

- Poznamenáva sa: Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vedeného na OS BA II pod sp. zn. 54Csp/10/2023 zo dňa 28.02.2023, P-316/23

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 06.06.2024. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, bol zadávateľom predložený pôdorys bytu a potvrdenie o veku bytového domu. Fotodokumentácia bytového domu od ulice, boli vyhotovené znalcom dňa 06.06.2024.

**d) Technická dokumentácia:**

V čase šetrenia nebola nehnuteľnosť sprístupnená. Zadávatelom bol predložený pôdorys bytu a vek bytového domu s rekonštrukciou a modernizáciou bytového domu.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 2657 vo výlučnom vlastníctve Staruchová Nadežda r. Kočárová, Ing., nar. 22.11.1948, bytom Lotyšská 5179/8, Bratislava, PSC 821 06, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k bytu nadobudnuté:- Kúpna zmluva podľa V-5701/20 zo dňa 19.3.2020

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 9 a nachádza sa na 2.posch., umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č. 112 a postavený je na pozemku parc.č. 15288/11, 15288/27 - v k.ú. Ružinov - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákresom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - Komárnická, Ružinovská ulica.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech OT kredit Slovakia, a.s.,

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

Byt č. 9, 2.p., Komárnická ul so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch v k.ú. Ružinov, Bratislava II..

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

- žiadne

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

Mestská časť a k.ú. - Ružinov - Bratislava II.

- prípustné funkcie - viacpodlažná zástavba obytného územia,

- kód funkčnej plochy - 101

- Územný plán z roku - 2007

<https://geoportál.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt - č. 9, 2.posch., Komárnická ul.č.4, s.č. 112, k.ú. Ružinov, Bratislava II

**POPIS**

*V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som ohodnocovala, bytový dom z predloženého veku stavby, kde je uvedená aj rekonštrukcia - modernizácia bytového domu. Pri ohodnocovaní bytovej jednotky som použila koeficient vybavenia (Kv) 1,00, nakoľko neviem v akom stave sa nachádza.*

**Popis bytového domu:**

Ohodnocovaný bytový dom súp.č. 112, sa nachádza v Bratislave v k.ú. Ružinov, na Komárnickej ulici, postavený na pozemku parc.č. 15288/11, 15288/27, daný do užívania v roku 1963. V roku 2014 bola prevedená rekonštrukcia bytového domu - zateplenie obvodového plášťa, výmena rozvodov SV, TV, rekonštrukcia strechy so zateplením, oprava balkónov a v roku 2022 výmena výťahov. Pozostáva z dvoch vchodov č. 2, č.4, so vstupom zo západnej strany z 10.NP bez podpivničenia, kde na 1.NP - prízemí sa nachádza vstup do domu, spoločné priestory a pivnice prislúchajúce k bytom, objekt zastrešený plochou strechou.

Povrchová úprava obvodového plášťa so zatepľovacím systémom s povrchom z keramických dosák, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, okná plastové, vstupné brány oceľové opatrené

elektrickým čipom, povrchová úprava spoločných priestorov vápenno cementová omietka s olejovým náterom. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete, elektrina, plynovod, vodovod, kanalizácia, mestský teplovod, telefón, káblová televízia, internet.

**Popis bytu:**

Byt číslo 9 sa nachádza na 2.p. vchod č. 4, Komárnická ul., Bratislava, súpisné číslo domu 112, postavenom na parcele číslo 15288/11, 15288/27 v katastrálnom území Ružinov. Orientácia miestností je na východnú stranu, umiestnený v strednej sekcii.

Dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorými sú, predsieň, kúpeľňa, samostatné WC a pivnica, nachádzajúca sa na prízemí bytového domu.

Osadené plastové okná, klimatizačná jednotka, napojený je na vodovodnú, elektrickú, kanalizačnú, plynovú, teplovodnú a telefónnu prípojku. V byte sú rozvody teplej a studenej vody, vykurovaný je ústredné vykurovaním. Svetelná elektroinštalácia v byte je istená ističmi osadenými v plastovej skrinke.

**Spoločné časti domu** - základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami domu** - výťahy, práčovňa, kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, miestnosť pre upratovačku, dielňa, spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne, plynové prípojky, spoločné prízemné priestory.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
podlahová plocha 52,31	52,31
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>52,31</b>
balkón	0,00
lóggia	0,00

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 3,777$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,10$$

**Počet izieb:**

$$2$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,83
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,38
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,73
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,90
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,83
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,32
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,06
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,48
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	2,13

10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,58
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,80
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,54
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,93
16	Bleskozvod	1,00	1,05	1,05	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,05	2,10	2,03
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,05	2,10	2,03
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,97
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,51
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,51
	<b>Zariadenie bytu</b>				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,87
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,97
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,93
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,42
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,42
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,90
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,97
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,97
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,93
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,93
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,87
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,87
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,42
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>103,48</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 103,48 / 100 = 1,0348$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,777 * 1,132 * 1,0348 * 1,10$$

$$VH = 1\,583,17 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt - č. 9, 2.posch., Komárnická ul.č.4, s.č. 112, k.ú. Ružinov, Bratislava II	1963	61	39	100	61,00	39,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,583,17 \text{ €/m}^2 * 52,31 \text{ m}^2$	82 815,62
Technická hodnota	39,00% z 82 815,62 €	32 298,09



### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnutelnosť sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v k.ú. Ružinov mestskej časti Ružinov, okres Bratislava II. Lokalita je považovaná za obytnú zónu, v zastavanom území mesta, s prístupom po spevnenej asphaltovej komunikácii. Mesto má komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestský úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné, stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplotná sieť.

Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je výborný v oceňovanej časti mesta, dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Miesto nie je zaťažované negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. V blízkosti sa nachádza zastávka MHD s pravidelným cestným spojením. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.9 nachádzajúci sa na 2.posch. obytného domu, Komárnická ulica č. 4, Bratislava.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie ako jednogeneračné s vlastníkom bytu bez výnosu. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

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

Nehnutelnosť nebola v čase šetrenia sprístupnená. Po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ťarcha: - Záložné právo v prospech OT kredit Slovakia, a.s.,

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 BYTY

##### Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Ohodnocovaný byt č. 9 sa nachádza na ulici Komárnická v k.ú. Ružinov, Bratislava II. v zastavanom území. Zastávka MHD v tesnej blízkosti – dobré spojenie do centra hlavného mesta Bratislava 10min autom, okolia a na diaľničný obchvat, autobusová stanica 10 min., vlaková stanica vzdialená 20min. Trh s bytmi v danej lokalite, dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, orientácia obytných miestností je na východnú stranu, byt sa nachádza na 2 posch. Stav bytového domu je v dobrom, udržiavanom stave po rekonštrukcii (2014). Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie, polyfunkčné bytové domy, obchody, nákupné centrum Retro, školstvo, s dobrou občianskou vybavenosťou a službami v blízkom okolí.

Parkovanie v okolí domu dostačujúce pre vlastníkov bytového domu. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - vysoká hustota, občianska vybavenosť - škola, škôlka, potraviny, banky, reštaurácie- kompletná vybavenosť. Bežný hluk od ulice.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažovaný s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 2,85.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 2,85**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,850 + 5,700)	8,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	5,700
III. trieda	Priemerný koeficient	2,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,568
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,850 - 2,565)	0,285



## Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K <sub>PD</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PD</sub> *V <sub>I</sub>
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	2,850	10	28,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	2,850	30	85,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	5,700	7	39,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	8,550	5	42,75
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	2,850	6	17,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	5,700	10	57,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	8,550	8	68,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,850	6	17,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,850	5	14,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	8,550	9	76,95
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,568	7	10,98
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	8,550	7	59,85
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	8,550	6	51,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,850	4	11,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	5,700	5	28,50
16	Názor znalca priemerný byt	III.	2,850	20	57,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>666,48</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 666,48 / 145$	4,596
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * K_{PD} = 32\,298,09 \text{ €} * 4,596$	<b>148 442,02 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Ružinov, Bratislava II.

#### POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 15288/11, 15288/27 sú evidované na LV č. 2657, vedené ako zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Ružinov, Bratislava II. na Komárnickej ulici v zastavanom území obce, osadené v rovinnom teréne. Na pozemkoch je postavený bytový dom súpr.č. 112. K ohodnocovanému bytu patrí podiel 5231/419733 na pozemkoch pod bytovým domom.

Pozemky sú rovinné a okolo domu sú vybudované prístupové chodníky, parkovacie státi, parky a je napojená na všetky inžinierske siete. Pozemky sa nachádzajú v zalesnenej časti hlavného mesta, vzdialenosť prostriedku MHD cca 2min. s dobrou úpravou ciest, pričom cesta do úplného centra mesta vlastným autom je 10min. Východisková jednotková hodnota pozemkov pre okresné mesto je v zmysle platnej vyhlášky 66,39 €/m<sup>2</sup>.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
15288/11	zastavané plochy a nádvoria	287	287,00	5231/419733	3,58
15288/27	zastavané plochy a nádvoria	288	288,00	5231/419733	3,59
<b>Spolu výmera</b>			<b>575,00</b>		<b>7,17</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> 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	1,60
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k <sub>R</sub> koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	4,2588
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,2588$	282,74 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\dot{S}_{POZ} = M * V\dot{S}_{MJ} = 575,00 \text{ m}^2 * 282,74 \text{ €/m}^2$	162 575,50 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 15288/11	1 011,65
parcela č. 15288/27	1 014,48
<b>Spolu</b>	<b>2 026,13</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 9, na 2.posch., bytového domu súpisné číslo 112, Komárnická ulica vchod č. 4 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 15288/11, 15288/27, so spoluvlastníckym podielom 5231/419733 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č. 2657 v katastrálnom území Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 neprimeranou pohnútkou.

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

##### Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 148 442,02 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 2 026,13 €

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

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Stavby</b>			
Byt - č. 9, 2.posch., Komárnická ul.č.4, s.č. 112, k.ú. Ružinov, Bratislava II	148 442,02	1/1	148 442,02

<b>Pozemky</b>			
Pozemky - k.ú. Ružinov, Bratislava II. - parc. č. 15288/11 (3,58 m <sup>2</sup> )	81 146,38	5231/419733	1 011,30
Pozemky - k.ú. Ružinov, Bratislava II. - parc. č. 15288/27 (3,59 m <sup>2</sup> )	81 429,12	5231/419733	1 014,83
<b>Spolu pozemky (7,17 m<sup>2</sup>)</b>			<b>2 026,13</b>
<b>Spolu VŠH</b>			<b>150 468,15</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>			<b>150 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 150 000,00 €  
Slovom: Jedenstopäťdesiat tisíc Eur

#### 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ťarcha: - Záložné právo v prospech OT kredit Slovakia, a.s.,

V Bratislave dňa 13.6.2024



Ing. Dagmar Jančovičová

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 2657 - čiastočný, k.ú. Ružinov - obec: BA-m.č. Ružinov, dňa 05.06.2024, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Ružinov - obec: BA-m.č. Ružinov, dňa 05.06.2024,
- Potvrdenie o odovzdaní bytového domu do užívania, vydané Bytospol.SS., s r.o., zo dňa 22.05.2024- kópia
- Pôdorys bytu č. 9, 2.p., Komárnická ul.č. 4, Bratislava - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

Konateľ spoločnosti  
HeyPay s.r.o.

Jančovičová Dagmar Ing.  
Kříková 8697/16  
821 07 Bratislava

**HeyPay**

Naša značka  
HP030 / 24/26A

Vybavuje  
Krajiček Martin

Telefónne číslo  
0911 833 859

Bratislava  
10.05.2024

Vec

**Objednávka znaleckého posudku**

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

**súbor vecí evidovaný na liste vlastníctva č. 2657, Okresný úrad Bratislava, okres Bratislava II, obec Bratislava-Ružinov, katastrálne územie Ružinov, ako:**

- byt č. 9, 2.p., vchod č. Komárnická 4, v bytovom dome Komárnická 2,4 súpisné č. 112, postavenom na parcelách registra "C" evidovaných na katastrálnej mape pod parcelným č. 15288/27 a 15288/11,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné č. 112 a spoluvlastnícky podiel k pozemkom, parcelám registra "C" evidovaných na katastrálnej mape ako parcelné č. 15288/11, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 287 m<sup>2</sup>, parcelné č. 15288/27, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 288 m<sup>2</sup>, o veľkosti 5231/419733.

Vlastníkom Predmetu dražby je Staruchová Nadežda, rod. Kočárová, Ing., nar. 22.11.1948, bytom Lotyšská 5179/8, 821 06 Bratislava, spoluvlastnícky podiel v 1/1

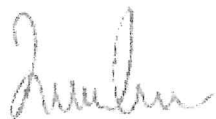
Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby



znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Z. Kubica'.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Územie : 102 Bratislava II  
 Obec : 529320 Bratislava-Ružinov  
 Katastrálne územie : 805556 Ružinov

Dátum vyhotovenia : 5.6.2024  
 Čas vyhotovenia : 22:51:00  
 Údaje platné k : 4.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2657 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
15288/11	287	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15288/27	288	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
112	15288/27 15288/11	9	Komárnická 2, 4		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
Komárnik.4	2	9	

Adresné číslo	Miestna časť	5231/419733
---------------	--------------	-------------

Údaje: Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
48	<b>Staruchová Nadežda r. Kočárová, Ing., Lotyšská 5179/8, Bratislava, PSČ 821 06, SR, Dátum narodenia: 22.11.1948</b>	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva podľa V-5701/20 zo dňa 19.3.2020		
Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na byt č. 9 na 2.p., vchod Komárnická 4, v prospech záložného veriteľa OT kredit Slovakia, a.s. (IČO 36660850) v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., P-98/2023	-
	Poznamenáva sa: Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vedeného na OS BA II pod sp. zn. 54Csp/10/2023 zo dňa 28.02.2023, P-316/23	-

Správca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ostatné priestory nevyžiadané.

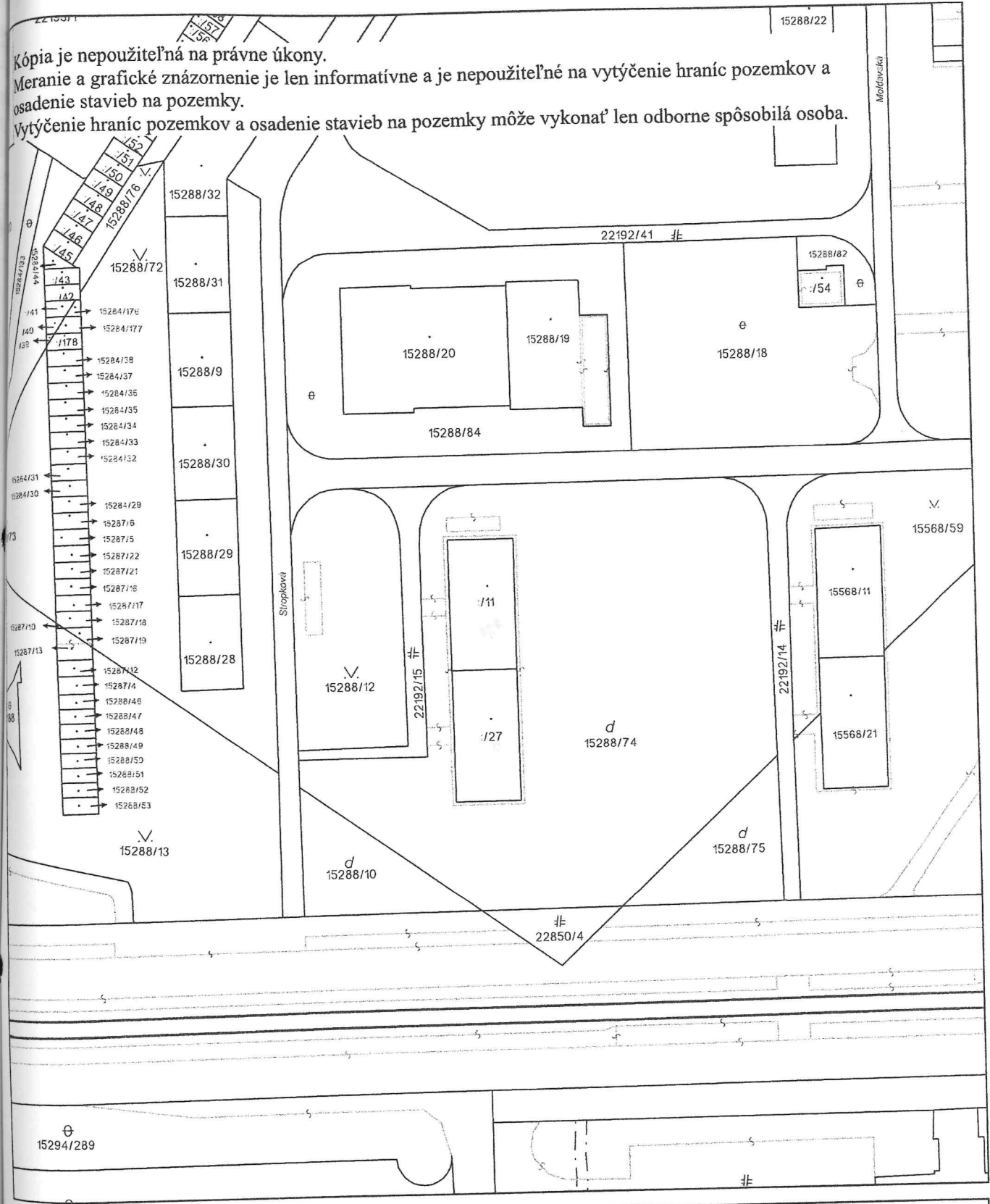
**ČASŤ C: ŤARCHY**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Zál. právo v prospech vlast. bytov a nebyt. priestorov podľa § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v znení zák. č. 151/95 Z.z. - Vz 955/99
-	Vecné bremeno v prospech Hl.m.SR Bratislavy - umožnenie dodávky tepla a teplej užitkovej vody cez teplovodný kanál
<b>Vlastník poradové číslo 48</b>	Záložné právo v prospech OT kredit Slovakia, a.s., IČO: 36660850, na byt č. 9, 2p., vchod Komárnická 4, podľa V-4925/20 zo dňa 18.02.2020

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.  
 Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bratislava II	Obec	Bratislava-Ružinov	Katastrálne územie	Ružinov
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 15288/11 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	5.6.2024 22:52:06					
Údaje platné k	4.6.2024 18:00:00					

**BYTOSPOL.S.S., s.r.o., Drieňová č. 11, 821 03 Bratislava**

Zapísané do Obch. registra Mestského súdu Bratislava III, odd. Sro, vložka č. 19784/B

**P O T V R D E N I E**

BYTOSPOL.S.S., s.r.o. poverený správou domu **Komárnická 2 - 4**, 821 03 Bratislava potvrdzuje, že bytový dom bol skolaudovaný a daný do užívania v roku **1963**.

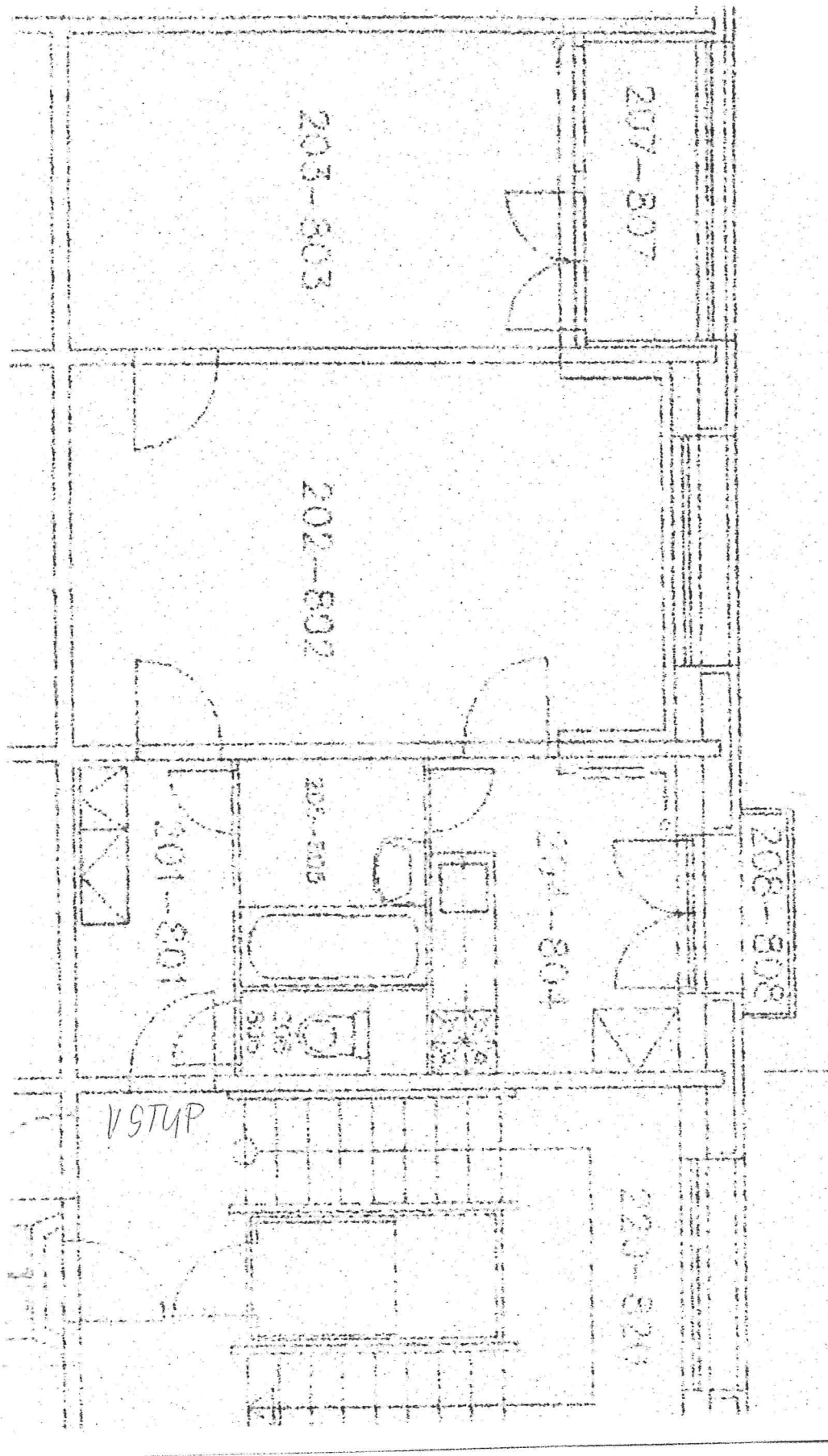
Zateplenie	v roku 2014
Výmena rozvodov SV, TV	2014
Rekonštrukcia strechy so zateplením	2014
Oprava balkónov	2014
Výmena výťahov	2022

V Bratislave 22. 5. 2024

BYTOSPOL.S.S., s.r.o.  
Drieňová 11, 821 03 Bratislava  
tel: +421 2 4342 7419 IČO: 35 774 363  
DIČ: 2021531523, IČ DPH: SK2021531523

Agáta Chobodická  
správca

Podvorys  
Byt č. 92.p - komárucká č. 4, Bratislava





## 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

## OBYTNÉ ÚZEMIA

101

101 viacpodlažná zástavba obytného územia

102 málopodlažná zástavba obytného územia

## PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

## SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

## prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy

## prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

## prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

## nepripustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou



Hostinec U deda  
Haburská  
FitCamp-fitness centrum Bratislava Ružinov  
Svidnícka  
Moldavská  
Sabinovská  
Plnofúz  
Laser Arena Bratislava  
Brestová  
BILLA  
Hotel Nivy  
Sartorišova  
SNOVÁ  
Rozúčka so slobodou - Detská oslava

Doprastav, a.s.  
Zálužická  
Drieňová  
Haburská  
Svidnícka  
Moldavská  
Sabinovská  
Plnofúz  
Laser Arena Bratislava  
Brestová  
BILLA  
Hotel Nivy  
Sartorišova  
SNOVÁ  
Rozúčka so slobodou - Detská oslava

Trebišovská  
Kapušianska  
Komárnická  
Ružinovská  
Lanová ulica  
Balance Dom  
Cvičisko Ružinov  
Lucia\_fyzio-masáže

Detské ihrisko, Medzilaborecká  
MINT Ružinov  
Solivarská  
Smolnícka  
Nemocnica s poliklinikou Bratislava (Ružinov)  
ROSUM  
SperkerFyzio Bratislava - Ružinov

Pane vyso  
Park Andreja Hlinku  
Don  
Park Andreja Hlinku  
Balance Dom  
Cvičisko Ružinov  
Lucia\_fyzio-masáže

Ružinovská  
Lanová ulica  
Balance Dom  
Cvičisko Ružinov  
Lucia\_fyzio-masáže

Ružinovská  
Lanová ulica  
Balance Dom  
Cvičisko Ružinov  
Lucia\_fyzio-masáže

Ružinovská  
Lanová ulica  
Balance Dom  
Cvičisko Ružinov  
Lucia\_fyzio-masáže

Ružinovská  
Lanová ulica  
Balance Dom  
Cvičisko Ružinov  
Lucia\_fyzio-masáže

Ružinovská  
Lanová ulica  
Balance Dom  
Cvičisko Ružinov  
Lucia\_fyzio-masáže

Ružinovská  
Lanová ulica  
Balance Dom  
Cvičisko Ružinov  
Lucia\_fyzio-masáže

Ružinovská  
Lanová ulica  
Balance Dom  
Cvičisko Ružinov  
Lucia\_fyzio-masáže

Ružinovská  
Lanová ulica  
Balance Dom  
Cvičisko Ružinov  
Lucia\_fyzio-masáže

Ružinovská  
Lanová ulica  
Balance Dom  
Cvičisko Ružinov  
Lucia\_fyzio-masáže

Ružinovská  
Lanová ulica  
Balance Dom  
Cvičisko Ružinov  
Lucia\_fyzio-masáže

Ružinovská  
Lanová ulica  
Balance Dom  
Cvičisko Ružinov  
Lucia\_fyzio-masáže

Ružinovská  
Lanová ulica  
Balance Dom  
Cvičisko Ružinov  
Lucia\_fyzio-masáže

Ružinovská  
Lanová ulica  
Balance Dom  
Cvičisko Ružinov  
Lucia\_fyzio-masáže

Ružinovská  
Lanová ulica  
Balance Dom  
Cvičisko Ružinov  
Lucia\_fyzio-masáže

Ružinovská  
Lanová ulica  
Balance Dom  
Cvičisko Ružinov  
Lucia\_fyzio-masáže

## Fotodokumentácia

Byt č. 9, 2.p., Komárnická ul.č.4, Bratislava II., zo dňa 06.06.2024



Pohľad na bytový dom z J-Z strany



Pohľad zo S-V strany



Vchod č. 4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 96/2024

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



.....  
Ing . Dagmar Jančovičová



48 24 68 4

