

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

Zadávateľ: Licify s.r.o.,
Hroznová ul.č.15
915 01 Nové Mesto nad Váhom

Objednávka zo dňa: 11.08.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 189/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 4-5.4A, na 5.posch. a garážové státie č. 1 (40) v suteréne bytového domu súp.č. 16697, 16698, Hrachová ulica č. 16C v Bratislave**, postavenom na pozemku parc.č. 3272/518, 3272/519 a pozemkov parc.č. 3272/518, 3272/519, 3272/562, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a so spoluvlastnícky podielom na pozemkoch, evidovaných na LV č. 6862 v katastrálnom území Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

Počet strán (z toho príloh) : (54) 32

Počet odovzdaných vyhotovení : 4 + 1xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 4-5.4A, na 5.posch. a garážové státie č. 1 (40) v suteréne bytového domu súp.č. 16697, 16698, Hrachová ulica č. 16C v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 3272/518, 3272/519 a pozemkov parc.č. 3272/518, 3272/519, 3272/562, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a so spoluvlastníckym podielom na pozemkoch, evidovaných na LV č. 6862 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: 03.09.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 03.09.2026

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kúpna zmluva, zo dňa 02.09.2019 - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie č.j.: SÚ-12574-5/2008/Šin-26, vydané MČ Bratislava - Ružinov, zo dňa 16.07.2008, s právoplatnosťou zo dňa 23.07.2008 - kópia
- Nájomná zmluva, zo dňa 30.09.2022 - kópia
- Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve, zo dňa 10.01.2025 - kópia
- Pôdorys bytu č. 4-5.4A, 5.p., Hrachová ul.č. 16C, Bratislava - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 6862 - čiastočný, k.ú. Ružinov - obec: BA-m.č. Ružinov, dňa 02.09.2026, vytvorený cez internetový portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Ružinov - obec: BA-m.č. Ružinov, dňa 02.09.2026
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu - pôdorys bytu
- Preverenie stavu 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 výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína 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 ŠÚ SR platných pre 2. štvrt'rok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 m² 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej 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 m² 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 2. štvrťrok 2026, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

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 porovnávací 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:

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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 diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 - VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 - k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

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:

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

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
- $V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² 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. 6862-čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.09.2026

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

ČASŤ A: Majetková podstata:

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

parcela číslo	Výmera m2	Druh pozemku	Spôsob využ.	Umiest. poz.	Práv. vz.	Druh ch.n.
3272/518	6532	Zastavané plochy a nádvoría	15	1		
3272/519	539	Zastavané plochy a nádvoría	15	1		
3272/562	3367	Zastavané plochy a nádvoría	22	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1-Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
16697	3272/518	9	SO 01-A, SO 02-B, SO 03-C	1
16698	3272/519	9	SO 04-D	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

Byt

Vchod: Hrachová 16C 5.p. byt č. 4-5.4A 3358/1815323
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
Účastník právneho vzťahu: Vlastník
59 Kušnierik Martin r. Kušnierik, Ing. a Martina Kušnieriková r. Javorková, Mgr., Hrachová
16697/16C,
Bratislava, PSČ 821 05, SR,
Dátum narodenia: 30.07.1989, Dátum narodenia: 06.09.1989,
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-19758/19 zo dňa 5.9.2019

Nebytový priestor

Vchod: Hrachová suterén priestor č. 1
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
402473/1815323
Účastník právneho vzťahu: Vlastník
223 Kušnierik Martin r. Kušnierik, Ing. a Martina Kušnieriková r. Javorková, Mgr., Hrachová
16697/16C,
Bratislava, PSČ 821 05, SR,
Dátum narodenia: 30.07.1989, Dátum narodenia: 06.09.1989,
Spoluvlastnícky podiel: 1/150

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-25417/2019 z 30.09.2019

ČASŤ C. Ďalšie:

- Vecné bremeno - právo uloženia NN rozvodov a výkonu povolených činností na týchto rozvodoch podľa
ust. § 10 ods.1 a ods. 5 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike, na pozemkoch parc.č. 3272/518,562 v
prospech vlastníka pozemkov parc.č. 3272/492,526 a to v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č.

1/2010RZ zo dňa 10.6.2010, autorizačne overeného dňa 11.6.2010, úradne overeného dňa 11.6.2010 pod č. 1365/2010, Z-8498/10

- Záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Z-22083/2025

- Záložné právo v prospech: Fio banka, a.s., konajúca prostredníctvom organizačnej zložky Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO 36869376 na byt č. 4-5.4A, 5.p., vchod Hrachová 16C, podľa V-32669/21 zo dňa 23.11.2021

- Záložné právo v prospech: Fio banka, a.s., konajúca prostredníctvom organizačnej zložky Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO 36869376 na nebytový priestor - garáž č. 1, -1.p., vchod Hrachová, v podiele 1/150, podľa V-32669/21 zo dňa 23.11.2021

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-32669/2021 na byt č.4-5.4A na 5.p., vchod Hrachová 16C v prospech Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky (IČO 36869376) formou dražby, P-915/2026

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-32669/2021 na nebyt. priestor garáž č.1/suterén vchod Hrachová v podiele 1/150 v prospech Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky (IČO 36869376) formou dražby, P-915/2026

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.09.2026 za účasti vlastníka bytu. Kontrolne zameranie bolo vykonané dňa 03.09.2026 digitálnym diaľkomerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery bytu sú použité pre výpočet podlahovej plochy a následne výpočet technickej hodnoty bytu. Fotodokumentácia stavu bytu a bytového domu bola vyhotovená znalcom dňa 03.09.2026.

d) Technická dokumentácia:

Vlastníkmi nehnuteľnosti bola predložená Kúpna zmluva, pôdorys bytu, vek objektu bol predložený Kolaudačným rozhodnutím a bola predložená Nájomná zmluva s Dodatkom č.1, kde sa predlžuje doba prenájmu do 30.09.2026. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť zameraná, zakreslená a tvorí prílohu znaleckého posudku. Právna dokumentácia je v súlade so skutočnosťou.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého kolaudačného rozhodnutia, z čoho vyplýva, že vek domu je 2026-2008= 18 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt, garážové státie a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach a pozemkoch sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 6862 vo výlučnom vlastníctve Kušnierik Martin r. Kušnierik, Ing., nar. 30.07.1989 a Martina Kušnieriková r. Javorková, Mgr., nar. 06.09.1989, bytom Hrachová 16697/16C, Bratislava, PSČ 821 05, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Nehnuteľnosti nadobudnuté: - Kúpna zmluva V-25417/2019 z 30.09.2019 Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 4-5.4A a nachádza sa na 5.p., a garážové státie č. 1 (40) v suteréne bytového domu, umiestnenie ohodnocovaných nehnuteľností na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom súp.č. 16697 je postavený na pozemku parc.č. 3272/518 - v k.ú. Ružinov - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - z Mierovej ulice na Hrachovú ulicu.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech: Fio banka, a.s

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

Byt č. 4-5.4A, 5.p., bytového domu súp.č. 16697, Hrachová ul.č. 16C, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch v k.ú. Ružinov, Bratislava II.

Garážové státie č. 4-5.4A, -1 suterén, bytového domu súp.č. 16697, Hrachová 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.

- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

- prevládajúce - - polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

- kód funkčnej plochy - 501

- Územný plán z roku - 2007

<https://magba.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab26857008faef3>

1

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt - č. 4-5.4A, 5.p., Hrachová ul. č. 16C, Bratislava

POPIS

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom súp.č. 16697, 16698, sa nachádza v skladbe polyfunkčných súborov na Hrachovej ulici v Bratislave, m.č. Ružinov, daný do užívania v roku 2008 a teda ide o objekt v dobrom udržiavanom stave. Pri vstupe do bytového komplexu je osadená rampa fungujúca na kartu, s denným vrátnikom. Ide o polyfunkčný bytový dom, pozostávajúci z 5.NP a 1.PP, kde sa nachádzajú garáže, na 1.NP sa nachádzajú spoločné priestory bytového domu, pivnice prislúchajúce bytom, výťah a od ulice so samostatným vstupom sú obchodné priestory. Stavba je založená na železobetónových základoch, ide o zmiešanú konštrukciu, obvodové steny železobetónový skelet so zateplovacím systémom, priečky medzi bytmi hr.250m a priečky v bytoch hr.110 a 145mm murované z tehál. Stropy, strecha - železobetón. Schodisko železobetónové s povrchovou úpravou z keramickej dlažby opatrené zábradlím, spoločných a vstupných priestorov majú podlahu z keramickej dlažby, povrchové úpravy stien a stropov vo vstupných chodbách a spoločných priestoroch vápenno - cementová omietka, hliníkové vstupné dvere opatrené elektrickým vrátnikom a domovým telefónom, hliníkové okná, osobný výťah. Dom je napojený na mestský vodovod, kanalizáciu a elektrickú energiu. Stúpacie a ležaté

rozvody pre studenú i teplú vodu sú z oceľových rúr. Zvislé zvody kanalizácie a ležaté rozvody z plastových rúr. Okolie bytového domu tvoria objekty určené na bývanie, ihriská, športový štadión, občianska vybavenosť.

S prevodom bytu je spojený aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch.

Spoločné časti domu predstavujú základy domu, strechu, chodby, obvodové múry, priečelie, vchody, schodište, vodorovné a zvislé konštrukcie, izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú výťahy, kotolne vrátane technologického zariadenia, inštalácie prípojky ako zdravotníctva, elektro, plyn, voda, kanalizácia, osvetlenie spoločných častí domu, spoločné prízemné priestory.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt č. 4-5.4A sa nachádza na 5.p., Hrachová ul. č. 16C v Bratislave s orientáciou obytných miestností na S-Z stranu, umiestnený v strednej sekcii.

Vstup do bytu je so spoločnej pavlače a dispozične pozostáva z jednej miestnosti a príslušenstva, ktorým je kuchynský kút, predsieň, kúpeľňa spolu s WC a pivnica o výmere 1,81m², nachádzajúca sa na prízemí bytového objektu. Vstupom do bytovej jednotky sa nachádza v predsieni odkiaľ je vstup do kúpeľne s WC a vstup do obývacej miestnosti, ktorá je prepojená s kuchyňou, odkiaľ je výstup na lôžgiu o výmere 6,29m², kde je podlaha z keramickej dlažby.

Vnútorne povrchy stien sú omietky vápenno-cementové s náterom, podlaha v obývanej miestnosti a časti predsieni veľkoplošné laminátové, v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby. Vybavenie bytu: plastové okná s izolačným dvojsklom a vnútornými žalúziami, dvere plné drevené osadené v drevených zárubniach, vstupné dvere bezpečnostné s protipožiarnou odolnosťou, osadené panelové plechové radiátory v izbe osadená klimatizačná jednotka v predsieni osadená vstavaná skriňa. Každý byt

má vlastný merač spotrebovanej vody, príprava TUV je zabezpečená vlastnou bytovou stanicou s meračmi.

Vybavenie kuchyne: - nachádza sa tu kuchynská linka so zabudovanými spotrebičmi, sklokeramická varná doska, elektrická rúra, nerezový digestor, nerezový drez s pákovou batériou, nad kuchynskou doskou keramický obklad, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kúpeľne: - nachádza sa tu sprchový kút, umývadlo, pákové batérie, rebríkový radiátor, osadený splachovací záchod so zabudovanou nádržkou, keramický obklad stien do výšky 2,20m, podlaha z keramickej dlažby.

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 ²]
obytvácia miestnosť	4,50*3,90	17,55
kuchynský kút	1,60*2,40	3,84
kúpeľňa spolu s WC	1,65*1,95+0,75*0,55+0,80*1,00	4,43
predsieň	3,35*1,40+0,60*1,30	5,47
pivnica	1,81	1,81
Vypočítaná podlahová plocha		33,10
lôggia	6,26	6,26

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²

Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,221

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

Počet izieb: 1

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,05	5,25	4,68
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,03
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,13
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,67
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,45
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,96
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,98
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,47
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	1,96
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,67
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,68
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,49

14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,23
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,78
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,78
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,78
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,32
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	3,56
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	3,92
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,30	1,30	1,16
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,32
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,90
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,23
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,94
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,78
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,32
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,63
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,63
35	Ostatné	2,50	1,30	3,25	2,90
	Spolu	100,00		112,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$k_v = 112,25 / 100 = 1,1225$
 $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$
 $VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,221 * 1,158 * 1,1225 * 1,05$
 $VH = 1\,874,06 \text{ €/m}^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt - č. 4-5.4A, 5.p., Hrachová ul. č. 16C, Bratislava	2008	18	82	100	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,874,06 \text{ €/m}^2 * 33,1\text{m}^2$	62 031,39
Technická hodnota	$82,00\% \text{ z } 62\,031,39 \text{ €}$	50 865,74

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 Garážové státie č. 1 (40), Hrachová ul., Bratislava

POPIS
Nebytový priestor - garážové státie č. 1 (40) sa nachádzajú v suteréne bytového domu na ulici Hrachová, v k.ú. Ružinov, okres Bratislava II. Ohodnocované garážové státie je vyznačené vodorovným značením, evidovaného na LV č. 6862 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach a na pozemkoch. Podlaha v garážach – betónová poter s náterom, povrchová úprava stien a stropov je biela maľba, vstupná brána s rampou na diaľkové ovládanie. Objekt je v udržiavanom stave.

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 ²]
garážové státie 4024,73*(1/150)	26,97
Vypočítaná podlahová plocha	26,97

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:
Koeficient konštrukcie:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
Počet miestností:

RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)
k_{CU} = 4,221
k_M = 1,05
1

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,05	5,25	5,80
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,91
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,84
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,31
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,52
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,43
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,22
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	4,31
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	2,43
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,83
12	Okná	5,00	1,50	7,50	8,29
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,61
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,76
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,21
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,22
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,21
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,21
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,10
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,87
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	4,42

Strana 11

	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,42
23	Vnúťomé ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,87
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,76
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,31
28	Vnúťomý vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnúťomá kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnúťomý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	4,14
	Spolu	100,00		90,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$k_v = 90,50 / 100 = 0,905$
 $VH = RU \cdot k_{cu} \cdot k_K \cdot k_v \cdot k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$
 $VH = 325,30 \text{ €/m}^2 \cdot 4,221 \cdot 1,158 \cdot 0,9050 \cdot 1,05$
 $VH = 1\,510,94 \text{ €/m}^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garážové státie č. 1 (40), Hrachová ul., Bratislava	2008	18	82	100	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,510,94 \text{ €/m}^2 \cdot 26,97 \text{ m}^2$	40 750,05
Technická hodnota	$82,00\% \text{ z } 40\,750,05 \text{ €}$	33 415,04

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 4-5 4A, Hrachová ul. č. 16C, Bratislava		
Byt - č. 4-5.4A, 5.p., Hrachová ul. č. 16C, Bratislava	62 031,39	50 865,74
Spolu pre skupinu: Byt č. 4-5 4A, Hrachová ul. č. 16C, Bratislava	62 031,39	50 865,74
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Garážové státie č. 1 (40), Hrachová ul., Bratislava		
Garážové státie č. 1 (40), Hrachová ul., Bratislava	40 750,05	33 415,04
Spolu pre skupinu: Garážové státie č. 1 (40), Hrachová ul., Bratislava	40 750,05	33 415,04
Celkom:	102 781,44	84 280,78

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č. 4-5 4A, Hrachová ul. č. 16C, Bratislava

Ohodnocovaný bytový súbor „Hrachová“ sa nachádza v k.ú. Ružinov, obec Bratislava m.č. Ružinov, okres Bratislava II. s prístupom z Hrachovej a Domkárskej ulice po spevnenej komunikácii. V blízkosti bytového domu sa nachádza Mierová ulica, kde je Miestny úrad Bratislava II., colné Finančné riaditeľstvo, banky, základná škola, škôlka, materská škola, lekárne, kostol, športový areál, potraviny, Tesco, reštaurácie, pohostinstvá a drobné obchodné prevádzky (drogéria, sklenárstvo, pekáreň). Vo vzdialenosti cca 200 m sa nachádza autobusová zastávka MHD, stanovisko taxi služby., autobusová stanica cca 10min., vlaková stanica cca 15min. autom. Objekt je napojený na všetky inžinierske siete. Ohodnocovaný byt má okná orientované v smere S-Z, nachádza sa na 5.posch. Mesto Bratislava je hlavné mesto SR, vybavené je daňovým úradom, krajským a okresným súdom, úradmi, základnými, strednými a vysokými školami, niekoľkými poliklinikami, nemocnicami, policajným veliteľstvom, mestskou a krajskou políciou, autobusovou a vlakovou dopravou, taxi službou a všetkými službami prislúchajúce hlavnému a krajskému mestu.

- b) Analýza využitia nehnuteľností:**
Byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie ako jednogeneračné s vlastníkom bytu a v čase šetrenia sa prenajímal. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.
- c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované tarchy: - Záložné právo v prospech: Fio banka, a.s,

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

- 3.1.1.1 BYTY**
Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

„Polyfunkčný súbor Hrachová“ sa nachádza pozdĺž bratislavského obchvatu – za protihlukovou stenu v Prievoze, k.ú Ružinov hlavného mesta Bratislava. Riešené územie je vymedzené ulicami Hrachová a Domkárska, ktoré súčasne slúžia ako prístupové a zásobovacie komunikácie. Moderný komplex Hrachová obytných budov bol daný do užívania v roku 2008 a je v blízkosti futbalového štadióna Rapid s možnosťou rýchleho nábehu na diaľničný obchvat a do mesta. Vhodné pre moderných ľudí mestského typu. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - vysoká hustota, byt sa nachádza na 5.p. v stredovej sekcii. Dostupnosť z centra mesta 15 minút autom, 5 minút autom do nákupného centra RETRO. V blízkom okolí sú potraviny, lekárne, reštaurácie, fitness centrá a zastávka MHD 2.min. Nachádza sa tu strážené parkovanie pred domom, možnosť dokúpiť si parkovacie miesto v podzemnej garáži. Súčasťou areálu je detské ihrisko s trampolínou a kaviareň. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie som zvolila na základe zisťovania stavu na relevantnom realitnom trhu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,350 + 2,700)	4,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,700
III. trieda	Priemerný koeficient	1,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,743
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,350 - 1,215)	0,135

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} * v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	4,050	10	40,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,700	30	81,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	4,050	7	28,35
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,050	5	20,25
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	2,700	6	16,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,700	10	27,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,050	8	32,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,350	6	8,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	0,743	5	3,72
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,050	9	36,45
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,743	7	5,20
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,050	7	28,35
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,050	6	24,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,743	4	2,97
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	1,350	5	6,75
16	Názor znalca výborný byt	I.	4,050	20	81,00
	Spolu			145	442,54

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 442,54/ 145	3,052
Všeobecná hodnota	VŠH _B = TH * k _{PD} = 50 865,74 € * 3,052	155 242,24 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Ružinov, Bratislava II

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 3272/518, 3272/519 a 3272/562 sú evidované na LV č. 6862 ako zastavané plochy a nádvoria o výmere spolu 10438 m² v spoluvlastníckom podiele pre ohodnocovaný byt. Na pozemku parc.č. 3272/518 je postavený ohodnocovaný bytový dom súp.č. 16697, 16698, pozemok parc.č. 3272/562 tvorí prístupovú cestu. Predmetom ohodnocovania je aj spoluvlastnícky podiel na pozemkoch pre garážové státie. Terén v okolí stavby je rovinatý, okolo domu sú vybudované prístupové chodníky, cesty, parkovanie a detské ihrisko a je napojená na všetky inžinierske siete. Do areálu je vstup cez ohlasovaciu rampu. Pozemok sa nachádza v blízkosti prostriedku MHD s dobrou úpravou ciest, pričom cesta do úplného centra mesta vlastným autom je 10 min. Východisková jednotková hodnota pozemkov pre okresné mesto je v zmysle platnej vyhlášky 66,39 €/m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
3272/518	zastavané plochy a nádvoria	6532	6532,00	3358/1815322	12,08
3272/519	zastavané plochy a nádvoria	539	539,00	3358/1815322	1,00
3272/562	zastavané plochy a nádvoria	3367	3367,00	3358/1815322	6,23
Spolu výmera			10 438,00		19,31

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k _V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,25
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,25 * 1,00$	4,2900
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,2900$	284,81 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 10\,438,00 \text{ m}^2 * 284,81 \text{ €/m}^2$	2 972 846,78 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 3272/518	3 440,20
parcelsa č. 3272/519	284,79
parcelsa č. 3272/562	1 774,21
Spolu	5 499,20

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Garážové státie č. 1 (40), Hrachová ul., Bratislava

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydaney ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,20.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDi}	Váha v _i	Výsledok k _{PDi} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku	I.	0,600	10	6,00
2	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší				
	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,400	30	12,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	0,600	7	4,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,600	5	3,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	0,400	6	2,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,600	8	4,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,200	6	1,20
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,020	5	0,10
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,110	9	0,99
11	Charakteristika nebytového priestoru skladové priestory a garáže	V.	0,020	7	0,14
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	0,600	7	4,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	0,600	6	3,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,110	4	0,44
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,200	5	1,00
16	Názor znalca výborný nebytový priestor	I.	0,600	20	12,00
	Spolu			145	60,07

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 60,07 / 145$	0,414
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 33\,415,04 \text{ €} * 0,414$	13 833,83 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

4.2.1.1.1 Pozemok - k.ú. Ružinov, Bratislava II. - garážové státie

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
3272/518	zastavané plochy a nádvoria	6532*(402473/1815322)	1448,14	1/150	9,65
3272/519	zastavané plochy a nádvoria	539+(402473/1815322)	539,22	1/150	3,59
3272/562	zastavané plochy a nádvoria	3367*(402473/1815322)	746,46	1/150	4,98
Spolu výmera			2 733,82		18,22

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,50
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,25
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,25 * 1,00	4,2900
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 4,2900	284,81 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 2 733,82 m ² * 284,81 €/m ²	778 619,27 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 3272/518	2 749,24
parcela č. 3272/519	1 022,77
parcela č. 3272/562	1 418,78
Spolu	5 190,79

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 4-5.4A, na 5.posch. a garážové státie č. 1 (40) v suteréne bytového domu súp.č. 16697, 16698, Hrachová ulica č. 16C v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 3272/518, 3272/519 a pozemkov parc.č. 3272/518, 3272/519, 3272/562, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a so spoluvlastnícky podielom na pozemkoch, evidovaných na LV č. 6862 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:

VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 4-5 4A, Hrachová ul. č. 16C, Bratislava

Stavby: Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 155 242,24 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky: Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 5 499,20 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

VŠH pre skupinu objektov: Garážové státie č. 1 (40), Hrachová ul., Bratislava

Stavby: Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 13 833,83 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky: Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 5 190,79 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 4-5 4A, Hrachová ul. č. 16C, Bratislava			
Byt - č. 4-5.4A, 5.p., Hrachová ul. č. 16C, Bratislava	155 242,24	1/1	155 242,24
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Ružinov, Bratislava II - parc. č. 3272/518 (12,08 m ²)	1 860 378,92	3358/1815322	3 441,35
Pozemky - k.ú. Ružinov, Bratislava II - parc. č. 3272/519 (1 m ²)	153 512,59	3358/1815322	283,97

Pozemky - k.ú. Ružinov, Bratislava II - parc. č. 3272/562 (6,23 m ²)	958 955,27	3358/1815322	1 773,88
Spolu pozemky (19,31 m ²)			5 499,20
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 4-5 4A, Hrachová ul. č. 16C, Bratislava			160 741,44
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Garážové státie č. 1 (40), Hrachová ul., Bratislava			
Garážové státie č. 1 (40), Hrachová ul., Bratislava	13 833,83	1/1	13 833,83
Pozemky			
Pozemok - k.ú. Ružinov, Bratislava II, - garážové státie - parc. č. 3272/518 (9,65 m ²)	412 444,75	1/150	2 749,63
Pozemok - k.ú. Ružinov, Bratislava II, - garážové státie - parc. č. 3272/519 (3,59 m ²)	153 575,25	1/150	1 023,83
Pozemok - k.ú. Ružinov, Bratislava II, - garážové státie - parc. č. 3272/562 (4,98 m ²)	212 599,27	1/150	1 417,33
Spolu pozemky (18,22 m ²)			5 190,79
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Garážové státie č. 1 (40), Hrachová ul., Bratislava			19 024,62
Spolu VŠH za všetky skupiny			179 766,06
Zaokrúhlená VŠH spolu			180 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 180 000,00 €
Slovom: Jedenstoosemdesiatisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech: Fio banka, a.s,

V Bratislave dňa 10.9.2026



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 6862 - čiastočný, k.ú. Ružinov - obec: BA-m.č. Ružinov, dňa 02.09.2026, vytvorený cez internetový portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Ružinov - obec: BA-m.č. Ružinov, dňa 02.09.2026
- Kúpna zmluva, zo dňa 02.09.2019 - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie č.j.: SÚ-12574-5/2008/Šin-26, vydané MČ Bratislava - Ružinov, zo dňa 16.07.2008, s právoplatnosťou zo dňa 23.07.2008 - kópia
- Nájomná zmluva, zo dňa 30.09.2022 - kópia
- Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve, zo dňa 10.01.2025 - kópia
- Pôdorys bytu č. 4-5.4A, 5.p., Hrachová ul.č. 16C, Bratislava - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

OBJEDNÁVKA číslo 2026003

Ing. Dagmar Jančovičová
Kríková 8697/16
821 05 Bratislava

VEC: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

Na účely predaja zálohu pri výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby si u Váš objednávam vyhotovenie znaleckého posudku (v počte kusov: 4 v papierovej podobe + CD nosič) k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. 6862, okres: Bratislava II, obec: Bratislava-Ružinov, katastrálne územie: Ružinov:

- **Byt č. 4 - 5.4A**, 5. p., vchod Hrachová 16C, nachádzajúci sa v stavbe súpisné číslo 16697, postavené na pozemku parc. číslo 3272/518, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6.532 m², zapísaný ako parcela registra „C“ a v stavbe so súpisným číslom 16698, postavené na pozemku parc. číslo 3272/519, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 539 m², zapísaný ako parcela registra „C“, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/1 (bezpodielové spoluvlastníctvo manželov) a k tomuto bytu prislúchajúci:
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3358/1815322 k celku na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby so súpisným číslom 16697, postavené na pozemku parc. číslo 3272/518, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6.532 m², zapísaný ako parcela registra „C“,
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3358/1815322 k celku na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby so súpisným číslom 16698, postavené na pozemku parc. číslo 3272/519, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 539 m², zapísaný ako parcela registra „C“,
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3358/1815322 k celku na pozemkoch parc. číslo 3272/518, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6.532 m², zapísaný ako parcela registra „C“, parc. číslo 3272/519 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 539 m², zapísanom ako parcela registra „C“ a parc. číslo 3272/562, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3.367 m², zapísanom ako parcela registra „C“.
- **nebytový priestor č. 1**, suterén, druh nebytového priestoru: garáž, vchod Hrachová, nachádzajúci sa v stavbe súpisné číslo 16697, postavené na pozemku parc. číslo 3272/518, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6.532 m², zapísaný ako parcela registra „C“ a v stavbe so súpisným číslom 16698, postavené na pozemku parc. číslo 3272/519, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 539 m², zapísaný ako parcela registra „C“, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/150 k celku, pričom k tomuto nebytovému priestoru prislúcha:
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 402473/1815322 k celku na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby so súpisným číslom 16697, postavené na pozemku parc. číslo 3272/518, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6.532 m², zapísaný ako parcela registra „C“,
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 402473/1815322 k celku na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby so súpisným číslom 16698, postavené na pozemku parc. číslo 3272/519, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 539 m², zapísaný ako parcela registra „C“,
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 402473/1815322 k celku na pozemkoch parc. číslo 3272/518, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6.532 m², zapísaný ako parcela registra „C“, parc. číslo 3272/519 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 539 m², zapísanom ako



parcela registra „C“ a parc. číslo 3272/562, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3.367 m², zapísanom ako parcela registra „C“,

ktoré predstavujú **záloh** v zmysle Zmluvy o zriadení záložného práva (zo dňa 01.10.2021) v prospech Fio banka, a.s., so sídlom Praha 1, Na Florenci 2139/2, PSČ 110 00, ČR, IČO: 618 58 374, konajúca prostredníctvom organizačnej zložky: Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dunajská 1, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, SR, IČO: 36 869 376 a sú vo vlastníctve záložcov a zároveň dlžníkov a to (veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/1 – bezpodielové spoluvlastníctvo manželov):

- Kušnierik Martin r. Kušnierik, Ing. a Martina Kušnieriková r. Javorková, Mgr., Hrachová 16697/16C, Bratislava, PSČ 821 05, SR, Dátum narodenia: 30.07.1989, Dátum narodenia: 06.09.1989, BSM

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe neumožní prístup, žiadame Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonalí v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2022 Z.z vznp „z dostupných údajov, ktoré má záložný veriteľ k dispozícii“.

Znalecká obhliadka bude prebiehať dňa **03.09.2026 o 10:00 hod.**

V Novom Meste nad Váhom dňa 11.08.2026



Licify

Licify s.r.o.

Hroznová 15

915 01 Nové Mesto nad Váhom

IČO: 54314585

DIČ: 2121664182

Ing. Dušan Pokoš

Konateľ, Licify s.r.o.

(+421) 915 850 667

info@licify.sk

www.licify.sk

Licify s.r.o.

Hroznová 15, 915 01 Nové Mesto nad Váhom

IČO: 54314585, DIČ: 2121664182

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II

Obec : 529320 Bratislava-Ružinov

Katastrálne územie : 805556 Ružinov

Dátum vyhotovenia : 2.9.2026

Čas vyhotovenia : 15:46:20

Údaje platné k : 1.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6862 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3272/518	6532	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3272/519	539	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3272/562	3367	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

- Legenda
- Spôsob využívania pozemku
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
 - 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- Spoločná nehnuteľnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
16697	3272/518	9	SO 01-A, SO 02-B, SO 03-C		1
Iné údaje: Bez zápisu					
16698	3272/519	9	SO 04-D		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) Hrachová 16C	Poschodie 5	Číslo bytu 4 - 5.4A	Podiel priestoru na spoločných časťiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 3358/1815322
Súpisné číslo 16697	Miestna časť		
Iné 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
59	Kušnierik Martin r. Kušnierik, Ing. a Martina Kušnieriková r. Javorková, Mgr., Hrachová 16697/16C, Bratislava, PSC 821 05, SR, Dátum narodenia: 30.07.1989, Dátum narodenia: 06.09.1989, BSM		1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-25417/2019 z 30.09.2019			
Iné údaje: Zmena adresy trvalého pobytu, R-6776/2019			
Poznámky			K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-32669/2021 na byt č.4-5.4A na 5.p., vchod Hrachová 16C v prospech Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky (IČO 36869376) formou dražby, P-915/2026			-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Rozhodnutie o určení súpisného čísla Č.j.: SÚ-2008/16116-2/UHA zo dňa 29.7.2008

Oprava menovateľa R-3257/2021;

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
-	Vecné bremeno - právo uloženia NN rozvodov a výkonu povolených činností na týchto rozvodoch podľa ust. § 10 ods.1 a ods. 5 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike, na pozemkoch parc.č. 3272/518,562 v prospech vlastníka pozemkov parc.č. 3272/492,526 a to v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 1/2010RZ zo dňa 10.6.2010, autorizačne overeného dňa 11.6.2010, úradne overeného dňa 11.6.2010 pod č. 1365/2010, Z-8498/10
-	Zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Z-22083/2025
Vlastník poradové číslo 59	Záložné právo v prospech: Fio banka, a.s, konajúca prostredníctvom organizačnej zložky Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO 36869376 na byt č. 4-5.4A, 5.p., vchod Hrachová 16C, podľa V-32669/21 zo dňa 23.11.2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II

Obec : 529320 Bratislava-Ružinov

Katastrálne územie : 805556 Ružinov

Dátum vyhotovenia : 2.9.2026

Čas vyhotovenia : 15:47:38

Údaje platné k : 1.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6862 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3272/518	6532	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3272/519	539	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3272/562	3367	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

- Legenda
- Spôsob využívania pozemku
- 15

Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 22

Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
- Spoločná nehnuteľnosť
- 1

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
- 1

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
16697	3272/518	9	SO 01-A, SO 02-B, SO 03-C		1
Iné údaje: Bez zápisu					
16698	3272/519	9	SO 04-D		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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) Hrachová	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru 1	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 402473/1815322
Súpisné číslo 16697	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 2	

Iné 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
223	Kušnierik Martin r. Kušnierik, Ing. a Martina Kušnieriková r. Javorková, Mgr., Hrachová 16697/16C, Bratislava, PSČ 821 05, SR, Dátum narodenia: 30.07.1989, Dátum narodenia: 06.09.1989, BSM	1/150
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-25417/2019 z 30.09.2019	
	Iné údaje: Zmena adresy trvalého pobytu, R-6776/2019	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-32669/2021 na nebyt. priestor garáž č.1/suterén vchod Hrachová v podiele 1/150 v prospech Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky (IČO 36869376) formou dražby, P-915/2026	-

ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Legenda

Druh nebytového priestoru
2 Garáž

ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

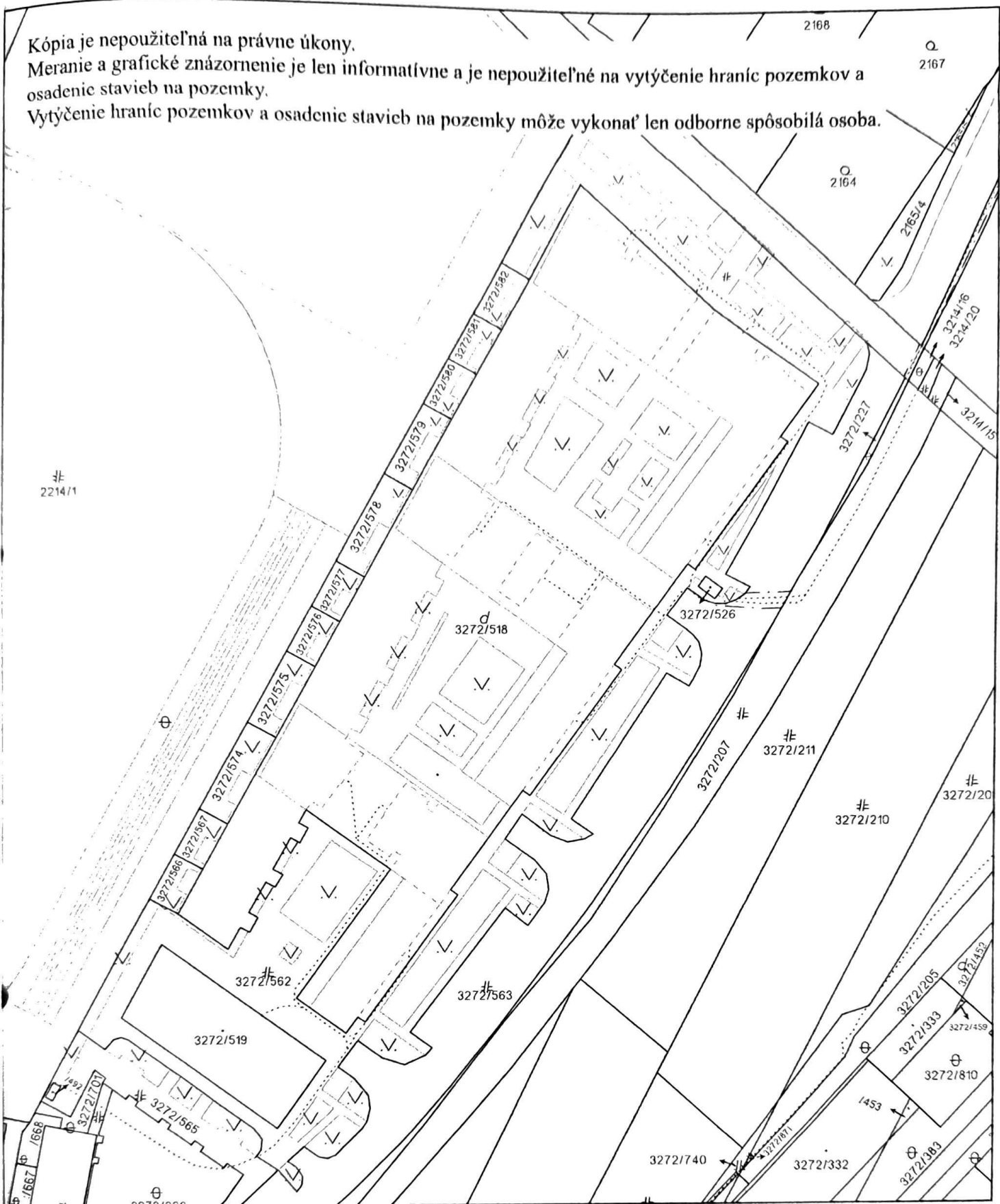
Rozhodnutie o určení súpisného čísla Č.j.: SÚ-2008/16116-2/UHA zo dňa 29.7.2008

Oprava menovateľa R-3257/2021;

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníckovi	Obsah
-	Vecné bremeno - právo uloženia NN rozvodov a výkonu povolených činností na týchto rozvodoch podľa ust. § 10 ods.1 a ods. 5 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike, na pozemkoch parc.č. 3272/518,562 v prospech vlastníka pozemkov parc.č. 3272/492,526 a to v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 1/2010RZ zo dňa 10.6.2010, autorizačne overeného dňa 11.6.2010, úradne overeného dňa 11.6.2010 pod č. 1365/2010, Z-8498/10
-	Zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Z-22083/2025
Vlastník poradové číslo 223	Záložné právo v prospech: Fio banka, a.s., konajúca prostredníctvom organizačnej zložky Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO 36869376 na nebytový priestor - garáž č. 1, -1.p., vchod Hrachová, v podiele 1/150, podľa V-32669/21 zo dňa 23.11.2021

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	Obec	Katastrálne územie
	Bratislava II	Bratislava-Ružinov	Ružinov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3272/518		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia			
Údaje platné k			



Mestská časť Bratislava - Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava 212



rozhodnutie
dňa: 23.7.2008
Bratislava dňa: 23.7.2008

Č.j. SÚ-12574-S/2008/Šin-26

Bratislava dňa 16.7.2008

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Ružinov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len stavebný úrad) podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), podľa zákona č.377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa §2 písm. e) a §4 zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, podľa Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy, **v y d á v a** podľa § 82 ods.1 a 2 stavebného zákona , podľa § 46 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len správny poriadok), po vykonanom kolaudačnom konaní toto

k o l a u d a č n é r o z h o d n u t i e

- na stavbu : „ **Polyfunkčný súbor Hrachova ulica Bratislava** „
o objektovej skladbe:
SO 01 Polyfunkčný objekt A
SO 02 Polyfunkčný objekt B
SO 03 Polyfunkčný objekt C
SO 04 Polyfunkčný objekt D
SO 08 Sadové úpravy
SO 09 Drobná architektúra
SO 13 NN rozvody
SO 14 Vonkajšie osvetlenie
SO 20 Prípojka plynu
Prevádzkové súbory:
PS 03 Vzduchotechnika
PS 04 Strojovne výtťahov
PS 05 EPS
PS 06 EZS
PS 07 Telefónna ústredňa.
- stavebníkov : **APOLLO INVEST s.r.o.**
Ružinovská č.42
Bratislava
- miesto stavby : **Hrachova ulica**
parc.č. 3272/518, 3272/519, 3272/566, 3272/567, 3272/574
3272/575, 3272/576, 3272/577, 3272/578, 3272/579,

3272/580, 3272/581 A 3272/582
(podľa geometrického plánu č.4/2008RZ zo dňa 10.7.2008)
katastrálne územie Ružinov
Bratislava

druh stavby : **novostavba**

účel stavby : **bytová budova - bývanie 187 b.j.**
- **13 nebytových priestorov (obchod, služby, administratíva)**
- **podzemná garáž – 150 stání**

Pre užívanie sa určujú tieto podmienky:

1. Stavbu je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím.
2. Vlastník stavby je povinný ju udržiavať v dobrom stavebnom stave tak, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarnych a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu, a aby sa čo najviac predĺžila užívateľnosť.
3. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby (časti stavby) ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu.
4. Vlastník stavby je povinný zabezpečovať prevádzku, údržbu a prípadnú obnovu svetelného prekážkového značenia stavby tak, aby bola zaistená plynulá prevádzkyschopnosť svetelného prekážkového značenia.
5. Letecký úrad SR zakazuje umiestňovať ďalšie antény a iné zariadenia nad úroveň najvyššieho bodu stavby – 155,52 m n.m.B.p.v. bez predchádzajúceho súhlasu a stanovenia dodatočných podmienok.
6. Prekážkové návestidlá budú v prevádzke pri poklese jasú pod 500 Lux resp. budú v prevádzke nepretržite.
7. Odstránenie stavby, prípadne zmenu jej vlastníka, je vlastník (nový) povinný oznámiť do 7 dní z dôvodu vyradenia leteckej prekážky z evidencie.
8. Po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia požiada stavebník samostatnou žiadosťou Mestskú časť Bratislava-Ružinov o pridelenie čísla.

Za vydanie tohto rozhodnutia bol podľa zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov zaplatený správny poplatok Sk 3.000,-.

ODÔVODNENIE

Ing. Peter Tatranský Mikovíniho č.15 Bratislava, ktorý je splnomocnený zastupovať stavebníka spoločnosť APOLLO INVEST s.r.o., podal na tunajšom stavebnom úrade návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia stavbu uvedenú vo výroku tohto rozhodnutia.

Na stavbu bolo vydané stavebné povolenie Mestskou časťou Bratislava-Ružinov rozhodnutím dňa 7.9.2005 pod č.j. SÚ-15791-7/2005/Šin-18 a rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením zo dňa 11.1.2007 pod č.j. SÚ-19086/06-5264-5/2007/Šin-1.

Dňom podania bolo začaté kolaudačné konanie.

Návrh bol preskúmaný pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním dňa 3.6.2008, pri ktorom stavebný úrad konštatoval, že stavebník zrealizoval stavbu v súlade s podmienkami stavebného povolenia a v súlade s rozhodnutím o zmene stavby pred jej dokončením s overenou projektovou dokumentáciou.

K užívaniu stavby kladne vyjadrili dotknuté orgány svojimi písomnými stanoviskami:

- OR HaZZ v Bratislave- stanovisko zo dňa 26.6.2008,
- Inšpektorát práce Bratislava – stanovisko zo dňa 7.7.2008,
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava- posudok zo dňa 7.7.2008

Pri kolaudačnom konaní boli predložené rozhodnutia:

- OÚŽP Bratislava zo dňa 9.6.2008 rozhodnutie č.ZPS/2008/03119/GEE/II/2118, ktorým boli povolené vodné stavby (SO 10 Verejný vodovod, SO 11 Verejná kanalizácia, SO 12 Vodovodná prípojka a vonkajšia kanalizácia)
- MČ Bratislava Ružinov zo dňa 15.7.2008 kolaudačné rozhodnutie č.j. SÚ/2008/10102-4/ZHU-28, ktorým boli povolené užívať stavby SO 07A-Komunikácia Mierova-Hrachova, SO 07B – Komunikácia Hrachova (rekonštrukcia a SO 07C – Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy.

Stavebný úrad skonštatoval, že boli splnené všetky podmienky pre vydanie tohto povolenia, a preto rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti rozhodnutia.

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskú časť Bratislava-Ružinov, Mierova č.21, 827 05 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Krajský stavebný úrad v Bratislave.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní všetkých opravných prostriedkov.



Ing. Slavomír Drozd
starosta

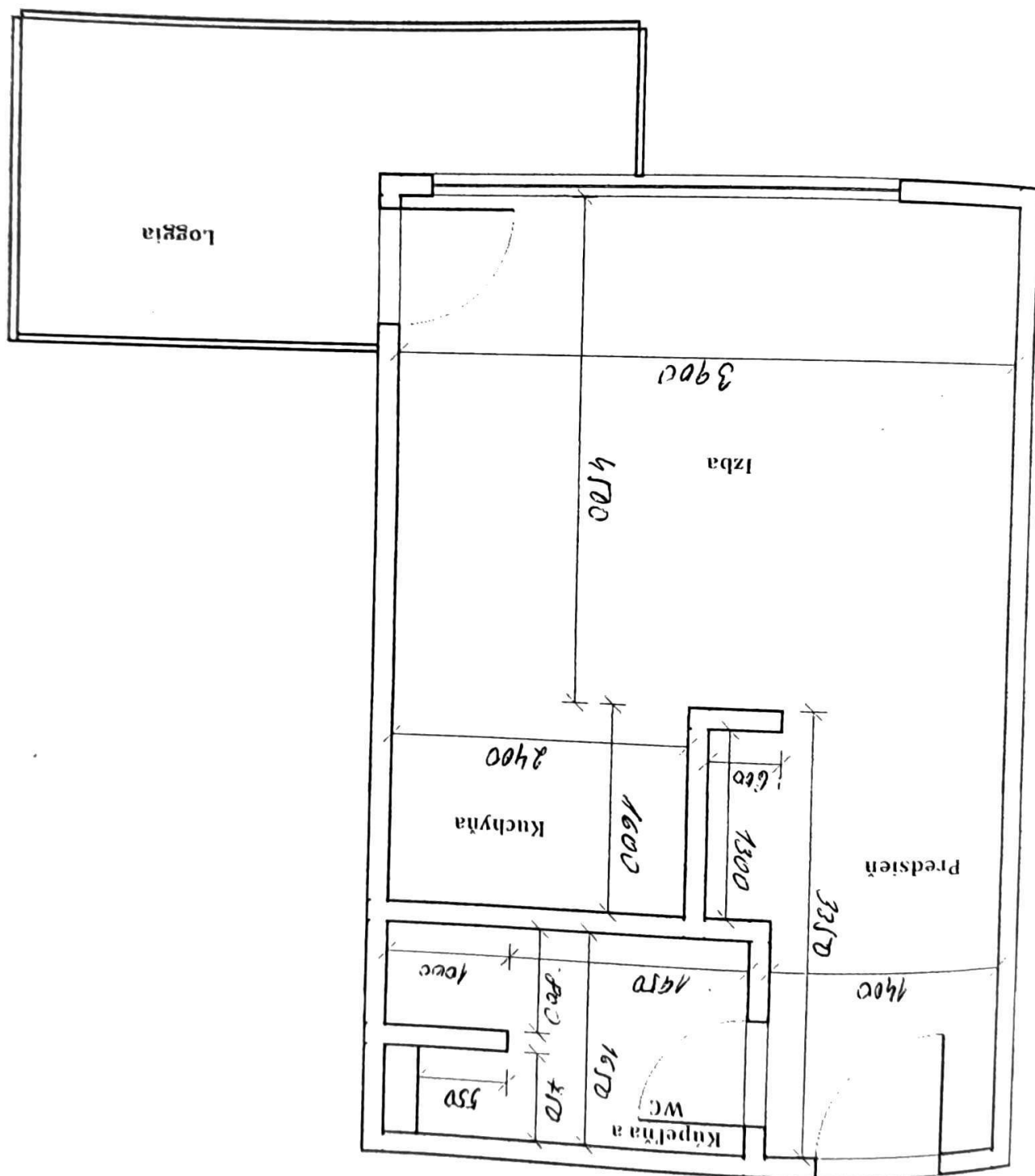
Rozhodnutie obdržia:

1. APOLLO INVEST s.r.o., Ružinovská č.42, 821 02 BA 2

Na vedomie:

2. Hl.m.SR Bratislava, správa daní, Bazova 6-8, 821 09 BA 2
3. Letecký úrad SR, Letisko M.R.Štefánika, 823 05 BA
4. Ing. Peter Tatranský, Mikovíniho č.15, 831 02 BA 3

Co: spis



Podrobný bytu č. 4 - 5.4A Hrachová 16C

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA

501

601	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
602	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried:
 - zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - zariadenia kultúry a zábavy
 - zariadenia cirkví a na vykonávanie obrádov
 - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
 - zariadenia verejného stravovania
 - zariadenia obchodu a služieb
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - zariadenia školstva, vedy a výskumu
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

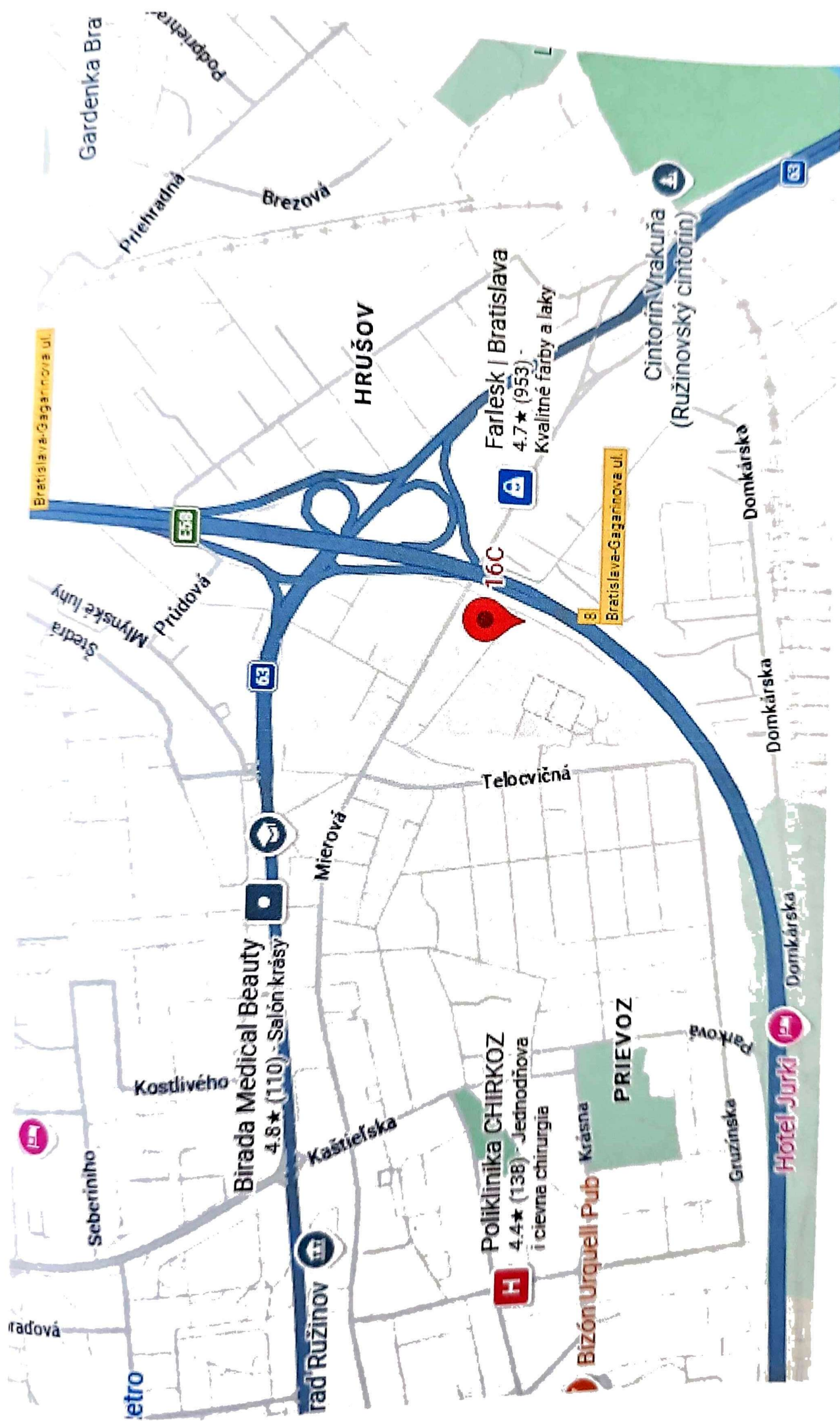
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- rodinné domy
- zariadenia športu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

nepripustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmí na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou



Fotodokumentácia
Byt č. 4-5.4A, 5.p., Hrachová ul.č.16C, Bratislava II.,
zo dňa 03.09.2026



Pohľad na vytový dom z východnej strany



Pohľad z južnej strany



Pohľad zo západnej strany



Nvútroblok



Vchod č. 16C



Garáž – garážové státie



Výťah



Spoločné priestory bytového domu





Vstup do bytu



Predsieň



Klimatizácia



Obývacia miestnosť



Lóggia



Kuchyňa – kuchynský kút



Kúpeľňa spolu s WC

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 189/2026.

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



Ing. Dagmar Jančovičová

