

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova č. 16
821 07 Bratislava
I 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: 24.02.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 42/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 2 na prízemí bytového domu súpisné číslo 93, Tokajčka ulica vchod č. 6 v Bratislave**, postavenom na pozemku parc.č. 15285/2 - 1528/5/12 so spoluvlastníckym podielom 337/100000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 4069 v k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

HeyPay s.r.o.

25. 03. 2025

POSTÚPENÉ: 48312025

Počet strán (z toho príloh) : (30) 16

Počet odovzdaných vyhotovení : 2 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 2 na prízemí bytového domu súpisné číslo 93, Tokajčka ulica vchod č. 6 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 15285/2 - 1528/5/12 so spoluvlastníckym podielom 337/100000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 4069 v k.ú. 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: 20.03.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.03.2025

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 134/2018, vypracovaný Ing. arch. Iveta Horáková, zo dňa 28.10.2018 - kópia
- Zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľností, zo dňa 07.06.2013 - kópia
- Potvrdenie o veku bytového domu, vydané Bytokomplet-D, s.r.o., zo dňa 02.08.2017 - kópia
- Pôdorys bytu č. 2, prízemie, Tokajčka ul.č. 6, Bratislava - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 4069 - čiastočný, k.ú. Ružinov - obec: Bratislava m.č. Ružinov, okres Bratislava II., dňa 03.03.2025,
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Ružinov - obec: Bratislava m.č. Ružinov, okres Bratislava II., dňa 03.03.2025
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu 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 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 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 ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2023.

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 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 4. štvrtrok 2024, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

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 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:

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

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 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:

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $VŠH_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciácie 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 m² pozemku
 - k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

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 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 tesne 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. 4069 vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.03.2025.
Okres - Bratislava ,obec - BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie - Ružinov.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Stavby súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby stavby	umiestnenie
93	15285/2	9	Tokajčka 2 - 22	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 93	je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1902.			
93	15285/3	9	Tokajčka 2 - 22	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 93	je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1902.			
93	15285/4	9	Tokajčka 2 - 22	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 93	je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1902.			
93	15285/5	9	Tokajčka 2 - 22	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 93	je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1902.			
93	15285/6	9	Tokajčka 2 - 22	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 93	je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1902.			
93	15285/7	9	Tokajčka 2 - 22	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 93	je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1902.			
93	15285/8	9	Tokajčka 2 - 22	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 93	nie je evidovaný na liste vlastníctva 7868			
93	15285/9	9	Tokajčka 2 - 22	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 93	je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1902.			
93	15285/10	9	Tokajčka 2 - 22	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 93	je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1902.			
93	15285/11	9	Tokajčka 2 - 22	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 93	je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1902.			
93	15285/12	9	Tokajčka 2 - 22	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 93	je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1902.			

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

Byty

Vchod: Tokajčka 6 prízemie byt č. 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu

337/100000

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

76 Hanzelová Michaela r. Hanzelová, Mgr., Rohovce 338, Rohovce, PSČ 930 30, SR ,

Dátum narodenia: 18.04.1987

spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-12782/13 zo dňa 29.7.2013

ČASŤ C. Ďalšie:

- Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31 320 155 na byt č. 2, prízemie, vchod Tokajčka 6, podľa V-33363/18 zo dňa 30.11.2018

- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, byt č. 2, prízemie, vchod Tokajčka 6, v prospech oprávneného: Prima banka Slovensko, a.s., IČO:

31575951, podľa 418EX 50/23 zo dňa 10.03.2023 (súdny exekútor JUDr. Barbora Vatrťová), Z-4055/23

- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, byt č. 2, prízemie, vchod Tokajčka 6, v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO:

35937874, podľa 418EX 800/23 zo dňa 31.01.2024 (súdny exekútor JUDr. Barbora Vatrťová), Z-1431/24

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech Prima banka Slovensko, a.s. (IČO: 31 575 951) na byt č. 2, prízemie, vchod Tokajčeka 6, podľa 418EX 50/23 zo dňa 01.02.2023, oprava upovedomenia zo dňa 01.02.2023, (súdny exekútor JUDr. Barbora Vatrťová, Trnava), P-179/2023

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 20.03.2025. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, bol zadávateľom predložený Znalecký posudok č. 134/2018 s prílohami. Fotodokumentácia bytového domu od ulice, boli vyhotovené znalcom dňa 20.03.2025.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko nebola nehnuteľnosť sprístupnená, zadávateľ poskytol pôvodný ZP č. 134/2018, vypracovaný Ing arch. Iveta Horáková, odkiaľ som prevzala prílohy - Zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľností, potvrdenie o veku bytového domu a pôdorys bytu.

Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 15285/2-15285/12 pod bytovým domom súp.č. 93, Tokajčeka ul., Bratislava.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 4069 vo výlučnom vlastníctve Hanzelová Michaela r. Hanzelová, Mgr., nar. 18.04.1987, bytom Rohovce 338, Rohovce, PSČ 930 30, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté: - Kúpna zmluva V-12782/13 zo dňa 29.7.2013

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 2 a nachádza sa na prízemí - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č. 93 a postavený je na pozemku parc.č. 15285/2 - 15285/12 - 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 Sabinovskej, Drieňovej a Tokajčeka ulici.

Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 15285/2-15285/12 pod bytovým domom súp.č. 93, Tokajčeka ul., Bratislava.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy:

- Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s.,
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: Prima banka Slovensko, a.s.,

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

Byt - č. 2 na prízemí bytového domu súp.č. 93, Tokajčeka ulica č. 6, Bratislava, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu.

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

Pozemky parc.č. 15285/2 - 15285/12, pod bytovým domom súp.č. 93, Tokajčeka ul. v Bratislave

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

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 2, prízemie, Tokajčeka ul. č.6, Bratislava II.

POPIS

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, zastavanú plochu, rozpočtový ukazovateľ zo ZP č. 134/2018, vypracovaný Ing. arch Iveta Horáková, poskytnutý zadávateľom.

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom má pridelené súp. č. 93, daný do užívania v roku 1962, nachádza sa ulici Tokajčka, postavený na pozemkoch par.č. 15285/2 – 15285/12, v k.ú. Ružinov v Bratislave so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu. Ide o byt nachádzajúci sa na 1.p. v strednej sekcii, na poschodí sa nachádzajú 3 bytové jednotky, bez výťahu s dvoma vstupmi z J-V a S-Z strany.

Ide o bytový dom pozostávajúci so 4.NP a 1.PP, kde sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice patriace k bytom. Byty sú v ostatných poschodiach a na každom z nich sú tri bytové jednotky. Bytový dom má nosné obvodové steny murované z tehál. Stropy a schodisko sú železobetónové. Strecha je plochá so živíchnou krytinou s úplnými klampiarskymi konštrukciami. Povrchová úprava obvodového plášťa so zatepovacím systémom s povrchom omietky na báze umelých látok, vnútorné povrchové úpravy stien v spoločných priestoroch sú omietky vápenné hladké, do výšky 1,50m olejový náter stien. Schodište je železobetónové dvojramenné s povrchovou úpravou brúsené terazzo, podesty, medzipodesty a spoločné priestory podlahu z keramickej dlažby. Vstupné brány plastové presklené opatrené magnetickým vrátnikom, okná plastové. Bytový dom je v dobrom stave po rekonštrukcii, ktorá bola prevedená v roku 2018 - nová dlažba, povrchová úprava spoločných priestorov, vstupné brány, strešná krytina, zateplenie obvodového plášťa.

Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete, elektrina, plynovod, vodovod, kanalizácia, mestský teplovod, telefón, káblová televízia, internet.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt č. 2 sa nachádza na zvýšenom prízemí a dispozične pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorými sú chodba, kuchynský kút, kúpeľňa spolu s WC a pivnica nachádzajúca sa v suteréne bytového domu o výmere 4,03m². Nenachádza sa tu balkón ani lógia. V roku 2016 bola prevedená kompletná rekonštrukcia - nová kuchynská linka so spotrebičmi, nové rozvody vody, kanalizácie, výmena podláh, kameninový obklad v obývacej miestnosti, rekonštrukcia kúpeľne, vstavaná skriňa, posuvné dvere. Okná plastové s vnútornými žalúziami, vstupné dvere bezpečnostné. Podlahy v obytnej miestnosti veľkoplošné laminátové v ostatných častiach bytu podlahu z keramickej dlažby. Vykurovanie ústredné diaľkové, osadené liatinové radiátory s regulátorom a meračom spotreby tepla. Merače médií sú umiestnené v inštaláčnej šachte. Elektrická inštalácia je svetelná – ističe.

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

Vybavenie kúpeľne: nachádza sa tu sprchový kút, umývadlo s pákovými batériami, záchod so zabudovanou nádržkou, keramický obklad stien, podlahu z keramickej dlažby.

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, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, miestnosť pre upratovačku, dielňa, spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne, plynové prípojky, spoločné prízemné priestory.

Vek stavby

Bytový dom bol daný do užívania podľa predloženého potvrdenia v roku 1962, z čoho vyplýva, že vek domu je 2025-1962 = 63 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.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
obytná miestnosť	3,042*5,041	15,33
kuchyňa	1,073*2,326+0,584*0,45	2,76
kúpeľňa spolu s WC	1,537*0,986+0,679*0,499	1,85
predsieň	1,092*1,645	1,80
pivnica	4,03	4,03
Vypočítaná podlahová plocha		25,77

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

Koeficient konštrukcie:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Počet izieb:

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

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

$$k_{CU} = 3,849$$

$$k_M = 1,05$$

$$1$$

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	3,61
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	12,36
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	5,49
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,06
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	3,43
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	1,65
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,76
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	2,47
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,37
10	Vnúťorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,34
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,41
12	Okná	5,00	1,20	6,00	4,12
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,34
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,72
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,51
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,76
17	Vnúťorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,37
18	Vnúťorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,37
19	Vnúťorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,69
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	1,79
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,50	6,00	4,12
23	Vnúťorné ker. obklady	1,00	2,00	2,00	1,37
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	2,75
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	2,58
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,72

27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,06
28	Vnútný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,69
29	Vnútná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,69
30	Vnútný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,37
32	Vybavenie kuchýň	2,00	5,00	10,00	6,87
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	4,00	16,00	10,99
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	5,00	20,00	13,74
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	3,43
	Spolu	100,00		145,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 145,60 / 100 = 1,456$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,849 * 0,939 * 1,4560 * 1,05$$

$$VH = 1\,797,41 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	3,61	1962	150	63	1,52
2	Zvislé konštrukcie	12,36	1962	100	63	7,79
3	Stropy	5,49	1962	100	63	3,46
4	Schody	2,06	1962	100	63	1,30
5	Zastrešenie bez krytiny	3,43	1962	80	63	2,70
6	Krytina strechy	1,65	2012	60	13	0,36
7	Klampiarske konštrukcie	0,76	2012	60	13	0,16
8	Úpravy vonk. povrchov	2,47	2018	60	7	0,29
9	Úpravy vnút. povrchov	1,37	2018	60	7	0,16
10	Vnútné ker. obklady	0,34	1962	65	63	0,33
11	Dvere	0,41	2012	60	13	0,09
12	Okná	4,12	2012	60	13	0,89
13	Povrchy podláh	0,34	2012	60	13	0,07
14	Vykurovanie	1,72	1962	65	63	1,67
15	Elektroinštalácia	1,51	1962	65	63	1,46
16	Bleskozvod	0,76	2018	50	7	0,11
17	Vnútný vodovod	1,37	1962	65	63	1,33
18	Vnútná kanalizácia	1,37	1962	65	63	1,33
19	Vnútný plynovod	0,69	1962	65	63	0,67
20	Výťahy	0,00	1962	0	0	0,00
21	Ostatné	1,79	2012	40	13	0,58
22	Úpravy vnút. povrchov	4,12	2016	60	9	0,62
23	Vnútné ker. obklady	1,37	2016	50	9	0,25
24	Dvere	2,75	2016	60	9	0,41
25	Povrchy podláh	2,58	2016	60	9	0,39
26	Vykurovanie	1,72	1962	65	63	1,67
27	Elektroinštalácia	2,06	2016	50	9	0,37
28	Vnútný vodovod	0,69	2016	50	9	0,12

9	Vnútorná kanalizácia	0,69	2016	60	9	0,10
0	Vnútorný plynovod	0,00	1962	0	0	0,00
11	Ohrev teplej vody	1,37	1962	65	63	1,33
32	Vybavenie kuchýň	6,87	2016	30	9	2,06
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	10,99	2016	60	9	1,65
34	Bytové jadro bez rozvodov	13,74	2016	60	9	2,06
35	Ostatné	3,43	2016	30	9	1,03
	Opotrebenie					38,33%
	Technický stav					61,67%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,797,41 \text{ €/m}^2 \cdot 25,77 \text{ m}^2$	46 319,26
Technická hodnota	61,67% z 46 319,26 €	28 565,09

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť 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 asfaltovej 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 teplonosná sieť.

Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je výborný v oceňovanej časti mesta, dopyt prevažuje nad ponukou. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. V blízkosti sa nachádza zastávka MHD s pravidelným cestným spojením (autobusy, električky). Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.2 nachádzajúci sa na prízemí obytného domu, Tokajčka ulica č. 6, 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:

Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 15285/2-15285/12 pod bytovým domom súp.č. 93, Tokajčka ul., Bratislava.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy:

- Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s.,
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: Prima banka Slovensko, a.s.,

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Ohodnocovaný byt č. 2 sa nachádza na ulici Tokajčka v tesnej blízkosti MHD – dobré spojenie do centra hlavného mesta Bratislava 10min autom, okolia a na diaľničný obchvat, autobusová stanica 10 min., vlaková stanica Nové Mesto vzdialená 5min. Trh s bytmi v danej lokalite, dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší, byt sa nachádza v strednej sekcii bytového domu na 1. posch. Stav bytového domu je v

dobrom udržiavanom stave po rekonštrukcii, ktorá bola prevedená v roku 2017, samotný byt je po rekonštrukcii prevedenej v roku 2016. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie, polyfunkčné bytové domy, obchody, školstvo, s dobrou občianskou vybavenosťou a službami v blízkom okolí.

Parkovanie v okolí domu je uspokojujúce pre vlastníkov bytového domu. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva v bytovom 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 1,90.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,900 + 3,800)	5,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,045
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,900 - 1,710)	0,190

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	5,700	10	57,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,900	30	57,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	5,700	7	39,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,700	5	28,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,045	6	6,27
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,800	10	38,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,700	8	45,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,900	6	11,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	5,700	5	28,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,900	9	17,10
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	3,800	7	26,60
12	Doprava v okolí bytového domu				

	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,700	7	39,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,700	6	34,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,900	4	7,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,800	5	19,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	3,800	20	76,00
	Spolu			145	532,57

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 532,57 / 145$	3,673
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 28\,565,09 \text{ €} * 3,673$	104 919,58 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 2 na prízemí bytového domu súpisné číslo 93, Tokajická ulica vchod č. 6 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 15285/2 - 15285/12 so spoluvlastníckym podielom 337/100000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 4069 v k.ú. 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 neprímeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory):

104 919,58 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 2, prízemie, Tokajická ul. č.6, Bratislava II.	104 919,58
Spolu VŠH	104 919,58
Zaokrúhlená VŠH spolu	105 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 105 000,00 €

Slovom: Jedenstopäťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 15285/2-15285/12 pod bytovým domom súp.č. 93, Tokajická ul., Bratislava.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy:

- Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s.,
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: Prima banka Slovensko, a.s.,

V Bratislave dňa 23.3.2025



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 4069 - čiastočný, k.ú. Ružinov - obec: Bratislava m.č. Ružinov, okres Bratislava II., dňa 03.03.2025
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Ružinov - obec: Bratislava m.č. Ružinov, okres Bratislava II., dňa 03.03.2025
- Zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľností, zo dňa 07.06.2013 - kópia
- Potvrdenie o veku bytového domu, vydané Bytokomplet-D, s.r.o., zo dňa 02.08.2017 - kópia
- Pôdorys bytu č. 2, prízemie, Tokajčeka ul.č. 6, Bratislava - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

Jančovičová Dagmar Ing.
Kríková 8697/16
821 07 Bratislava

JJan Žemlička

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

HeyPay

Naša značka
HP006 / 25/20A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
24.02.2025

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 vedený Okresným úradom Bratislava, okres Bratislava II, obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, evidovaný na liste vlastníctva č. 4069 ako::

- byt č. 2, prízemie, vchod: Tokajicka 6, v bytovom dome Tokajicka 2-22, súpisné č. 93, postavenom na parcelách registra "C" evidovaných na katastrálnej mape pod parcelným č. 15285/2, 15285/3, 15285/4, 15285/5, 15285/6, 15285/7, 15285/8, 15285/9, 15285/10, 15285/11, 15285/12
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné č. 93 o veľkosti 337/100000.

Vlastníkom predmetu dražby je Hanzelová Michaela r. Hanzelová, Mgr., nar. 18.04.1987, bytom Rohovce 338, Rohovce, PSČ 930 30, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

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

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

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

: 102 Bratislava II
: 529 320 BA-m.č. RUŽINOV
územie: 805 556 Ružinov

Dátum vyhotovenia: 03.03.2025
Čas vyhotovenia : 11:24:36

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4069 - čiastočný

A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chrn.n.	Umiest. stavby
93	15285/2	9	Tokajická 2 - 22		1
93	15285/3	9	Tokajická 2 - 22		1
93	15285/4	9	Tokajická 2 - 22		1
93	15285/5	9	Tokajická 2 - 22		1
93	15285/6	9	Tokajická 2 - 22		1
93	15285/7	9	Tokajická 2 - 22		1
93	15285/8	9	Tokajická 2 - 22		1
93	15285/9	9	Tokajická 2 - 22		1
93	15285/10	9	Tokajická 2 - 22		1
93	15285/11	9	Tokajická 2 - 22		1
93	15285/12	9	Tokajická 2 - 22		1

Ukazuje:

parcely 15285/2, 15285/3, 15285/4, 15285/5, 15285/6, 15285/7, 15285/9, 15285/10, 15285/11 a 15285/12 pod stavbami sú evidované na LV č. 1902.
parcely 15285/8 pod stavbou je evidovaná na LV č. 7868.

Ukazuje:

druhu stavby

9 - Bytový dom

umiestnenia stavby

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

SŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

PTY

chod: Tokajická 6 prízemie Byt č. 2
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 337/100000

Časť právneho vzťahu: Vlastník

105 Hanzelová Michaela r. Hanzelová, Mgr., Rohovce 338, Rohovce, PSČ 930 30, SR
Dátum narodenia: 18.04.1987
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia
Kúpna zmluva V-12782/13 zo dňa 29.7.2013

*** Ostatné PRIESTORY nevyžiadané ***

Č. C: TARCHY

Možné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v znení zák. č. 151/95 Z.z. - Vz 1487/97

Právo stavby na pozemku podľa § 23 ods. 5 zák. č. 182/93 Z.z. - 1487/97

Pr.č.: 105

Možné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31 320 155 na byt č. 2, prízemie, vchod Tokajicka 6, podľa V-33363/18 zo dňa 30.11.2018

Pr.č.: 105

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, byt č. 2, prízemie, vchod Tokajicka 6, v prospech oprávneného: Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951, podľa 418EX 50/23 zo dňa 10.03.2023 (súdny exekútor JUDr. Barbora Vatrťová), Z-4055/23

Pr.č.: 105

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, byt č. 2, prízemie, vchod Tokajicka 6, v prospech oprávneného: Všeobecná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874, podľa 418EX 800/23 zo dňa 31.01.2024 (súdny exekútor JUDr. Barbora Vatrťová), Z-1431/24

*** Vlastník je bez ďalších tiarch ***

Údaj

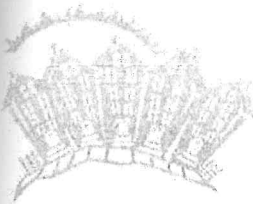
Iné údaje nevyžiadané



Spopisované v katalógu
zákon č. 145/1995 Z.z.

Objednávka: 5486/11
Vyhotovil: Zsolt Sárkány

VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA V MENE ÚGKK SR



BYTOKOMPLET-D, s.r.o.
prevádzka Nevädzová 5, 821 01 Bratislava

Vlastníčka bytu
Zuzana Klimová
Tokajčeka 2
821 03 Bratislava

Bratislava, 2.8.2017

Vec : **Potvrdenie o veku bytového domu**

BYTOKOMPLET – D, s.r.o. ako správca bytového domu **Tokajčeka 2-22** v Bratislave týmto potvrdzuje, že na základe dostupných informácií bol vyššie uvedený dom postavený v roku **1962**.

S pozdravom

BYTOKOMPLET – D, s.r.o.
Kamenárska 18, 821 04 BRATISLAVA 2
IČO 35 799 285, DIČ 2021544690
IČ DPH SK2021544690
Obch. reg. OS Bratislava I, odd. Sro.
vložka č. 22797/B

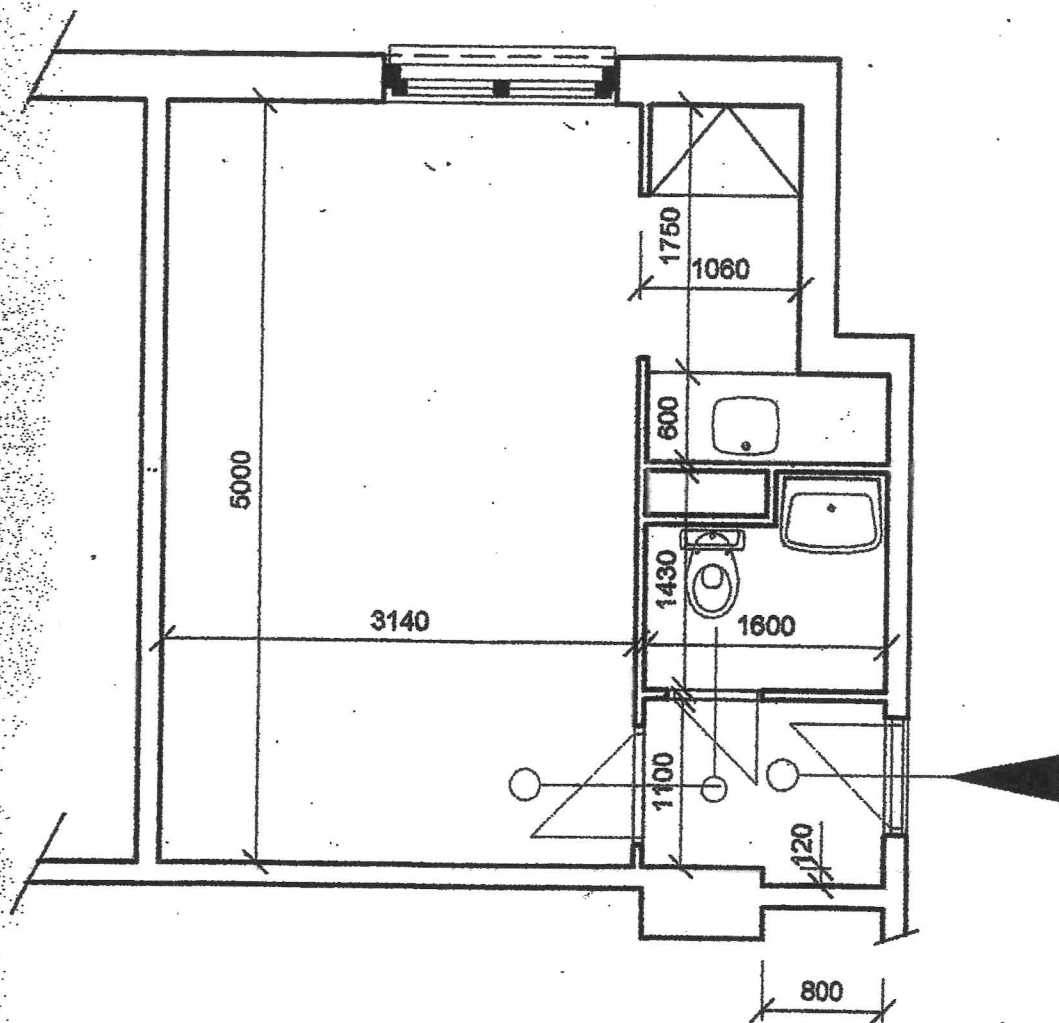
Iveta Kissová
Iveta Kissová
ekonomická riaditeľka

Vybavuje: Vráželová

Sídlo firmy:
Kamenárska 18
821 04 Bratislava 2
IČO: 35 799 285

Zapísaný v Obchodnom registri
Okresného súdu Bratislava I
Vložka č. 22797/B
IČ DPH : SK 2021544690

E-mail: Bytokomplet a bytokomplet.sk
tel. 02/ 43 292 111



Byt č.2 v obytnom dome na Tokajickej ul.č.6

Pôdorys M 1 : 50

REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA

101

viacpodlažná zástavba obytného územia

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 požiaru ochranu a civilnú obranu.

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

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

SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

viacpodlažné bytové domy

prípustné

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

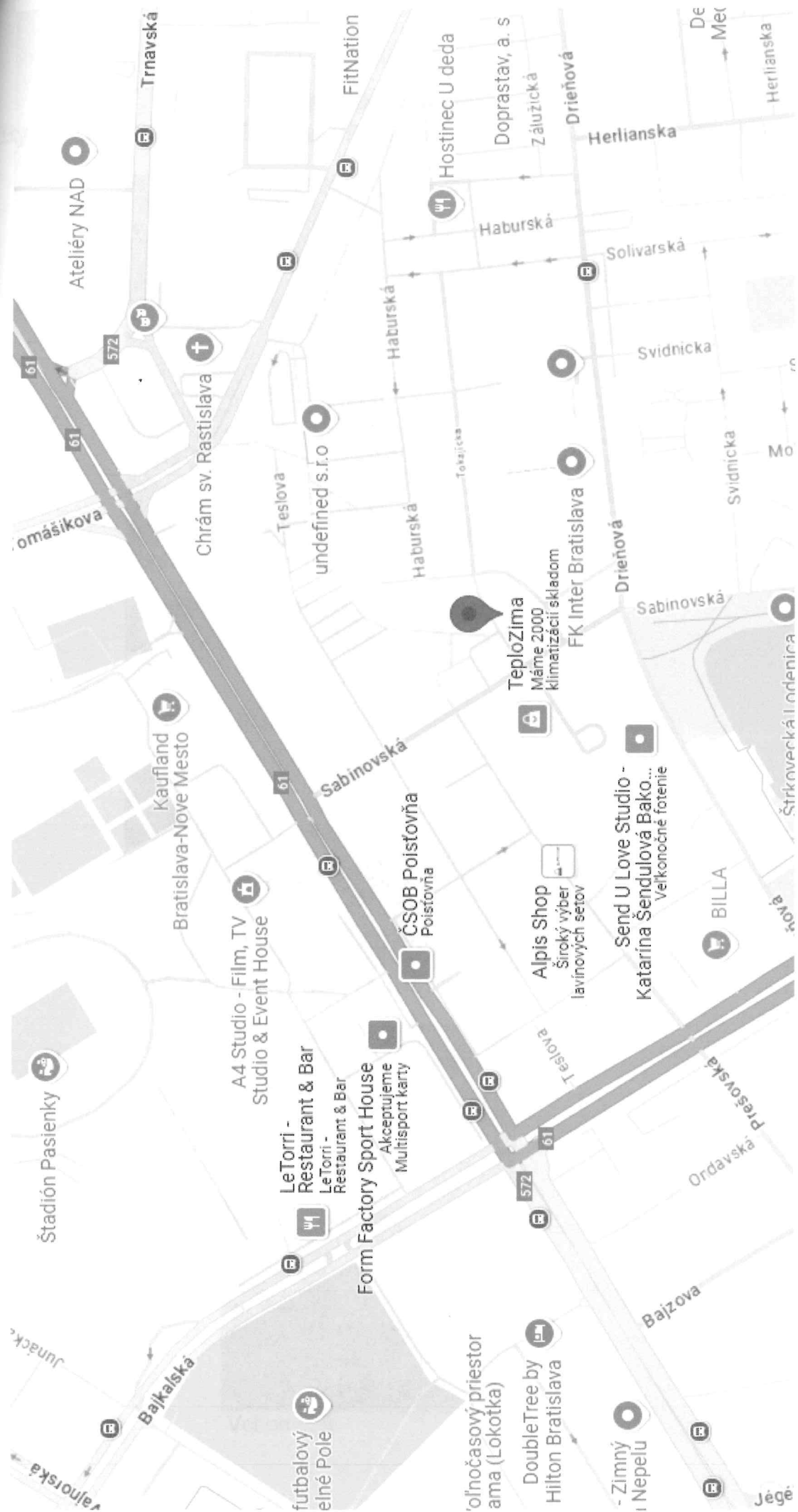
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- 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



Fotodokumentácia

Byt č. 2, prízemie, Tokajčka ul.č. 6, Bratislava II., zo dňa 20.03.2025



Pohľad na bytový dom z J-V strany



Pohľad na bytový dom zo S-Z strany



Vchod č. 6

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 42/2025

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



Ing . Dagmar Jančovičová

