

Znalec: STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta 32/B, 811 09 Bratislava, IČO: 45549192, zápis v OR Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 65263/B, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, mob.0907 758 982, www.statusplus.sk.

Zadávatel: PRO aukcie, s.r.o. , Kopčianska 10, 851 01 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 2.3.2022.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 27/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č.106, bytového domu na Tomášikovej ulici č.3A v Bratislave, č.s. 16550 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku p.č. 1025/21, k.ú.: Ružinov, obec: Bratislava mestská časť Ružinov, okres: Bratislava II.

Počet strán (z toho príloh): 44(26)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

stanovenia všeobecnej hodnoty priestoru č.106, bytového domu na Tomášikovej ulici č.3A v Bratislave, č.s. 16550 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku p.č. 1025/21, k.ú.: Ružinov, obec: Bratislava mestská časť Ružinov, okres: Bratislava II.

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 2.3.2022.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 2.3.2022.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

Kópia Kolaudačného rozhodnutia o povolení užívania stavby vydané Mestskou časťou Bratislava - Ružinov, právoplatné 18.06.2008,

Kópia Kúpnej zmluvy,

b) Podklady získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6682, k.ú. Ružinov vytvorený cez katasterportál,

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6906, k.ú. Ružinov vytvorený cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Ružinov, vytvorená cez kataster portál,

Zameranie nebytového priestoru,

Fotodokumentácia,

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty. 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 4. štvrtrok 2021.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba

vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Žiadne.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

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: $a > b$.

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciacie ako ako preferovanej metódy zo strany bánk.
 Pre stanovenie VŠH stavieb bola použitá aj kombinovaná metóda nakoľko stavby sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu.
 Porovnávací metóda nebola použitá z dôvodu nedostatku preukázateľných obchodov v lokalite.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov boli použité postupy podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov,

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ}$$

kde: M - výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} je jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

k_{PD} sa vypočíta zo vzťahu $k_{PD} = K_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$

kde: k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_P - koeficient funkčného využitia územia

k_I - koeficient technickej infraštruktúry

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

Pre potreby tohto znaleckého posudku je použitá ako vhodná metóda polohovej diferenciacie ako jediná objektívna metóda stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov.

Porovnávací metóda nebola použitá z dôvodov nepreukázateľných obchodov v lokalite.

Výnosová metóda nebola použitá z dôvodu nepreukázateľných výnosov pozemkov formou nájmu priamo v lokalite.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

výpis z listu vlastníctva č. 6682, k.ú. Ružinov

A: Majetková podstata

STAVBY

Súp.č. 16550, na parc.č.1025/21, 9, Polyfunkčný objekt B, 1

Legenda:

Kód druhu stavby

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

B. Vlastníci

BYTY

Vchod: Tomášiková 3/A, 1.p. priestor č.106

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 12525/592227

67. Propertix, a.s., Tomášikova 3/A, Bratislava, PSČ 821 01, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

poznámka:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Oliver Tuharský r. Tuharský (12.02.1977) formou dobrovoľnej dražby na nebytový priestor iný nebytový priestor č. 106 na 1.p., vchod Tomášikova 3/A, P-2386/2021

Oznámenie o dražbe č. 222021 na nehnuteľnosť, ktorej dražobníkom je PRO aukcie, s.r.o., IČO: 46771778, na nebyt. priestor č. 106, 1p., vchod Tomášikova 3/A, podľa § 17 ods. 5 zákona č. 527/2013, Z.z., P-98/22

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva, podľa V-31166/15 zo dňa 13.11.2015

Legenda:

12 - Iný nebytový priestor

C: Ťarchy

Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu cez pozemok 1025/21 v prospech vlastníka pozemku 1025/20, podľa V-29752/08 zo dňa 28.10.2008

Záložné právo v prospech Oliver Tuharský r. Tuharský, nar. 12.02.1977 na nebytový priestor č. 106 na 1.p., Tomášikova 3/A, podľa V-33830/2019 zo dňa 21.11.2019

Iné údaje:

Rozhodnutie o určení súpisných a orientačných čísiel Č.j.: SÚ-2007/23211-2/UHA GP č. 66/07 zo dňa 20.11.2007

Rozhodnutie Mestskej časti Ružinov č.j. SÚ/2008/12642-3/Zar zo dňa 10.6.2008, právoplat. 18.6.2008, Z-7684/08

výpis z listu vlastníctva č. 6906, k.ú. Ružinov

A: Majetková podstata

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape parc.č.1025/21, zastavané plochy a nádvorja 848, 15, 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci

57. Propertix, a.s., Tomášikova 3/A, Bratislava, PSČ 821 01, SR spoluvlastnícky podiel 12525/592227

Poznámka:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Oliver Tuharský r. Tuharský (12.02.1977) formou dobrovoľnej dražby na pozemok registra C KN parc.č. 1025/21 v podiele 12525/592227, P-2386/2021

Oznámenie o dražbe č. 222021 na nehnuteľnosť, ktorej dražobníkom je PRO aukcie, s.r.o., IČO: 46771778, na pozemok parc.č. 1025/21, v podiele 12525/592227, podľa §17 ods. 5 zákona č. 527/2013, Z.z., P-98/22

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva, podľa V-31166/15 zo dňa 13.11.2015

C: Ťarchy

57. Záložné právo v prospech Oliver Tuharský r. Tuharský, nar. 12.02.1977 na pozemok registra C KN parc.č.1025/21 v podiele 12525/592227, podľa V-33830/2019 zo dňa 21.11.2019

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 1.2.2022. Zameranie a fotodokumentácia vyhotovená dňa 1.2.2022.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Rozmery miestností boli zistené meraním. Rozdiel medzi nameranou podlahovou plochou nebytového priestoru a veľkosťou spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vyjadrujúceho podlahovú plochu nebytu je v odpočítaní sádkokartónových priečok. Do katastra nehnuteľností bol nebytový priestor zapísaný ako holopriestor.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 6682, 6906, k.ú. Ružinov a zakreslenom stave v kópii z katastrálnej mapy, k.ú. Ružinov.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- nebytový priestor č.106, bytového domu na Tomášikovej ulici č.3A v Bratislave, č.s. 16550,
- spoluvlastnícky podiel na pozemku p.č. 1025/21, k.ú.: Ružinov, obec: Bratislava mestská časť Ružinov, okres: Bratislava II.

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

Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 nebytový priestor č.106, Tomášiková 3/A, Bratislava

Popis bytového domu:

Bytový dom na Tomášikovej ulici v Bratislave je postavený na pozemku p.č. 1025/21, k.ú. Ružinov. Dom je obdĺžnikového tvaru. Bytový dom má dva vchody, prízemie a jedno poschodie s obchodnými a komerčnými prevádzkami, sedem podlaží s bytmi. Každé obytné podlažie jedného vchodu obsahuje štyri byty. Bytový dom je konštrukčne riešený ako atypová stavba, postavená a skolaudovaná v roku 2008, vybudovaná žb. skeletom (<http://www.baranprojekt.sk/--3-30-polyfunkcny-komplex-papradova-tomasikova-ulica-bratislava>) s murovanými výplňami, s tehlovým a zatepleným obvodovým plášťom hrúbky 45 cm a novým zateplením, vnútorné deliace a nosné priečky sú tehlové, stropy betónové, stužujúce schodiskové jadro je betónové, výtahy. Okná sú na všetkých bytoch nové plastové. Všetky byty majú veľké loggie. Strecha je plochá, strešná krytina z PVC fólie. Na streche je bleskozvod. Vonkajšia fasáda je zateplená s EPS hr. 10 cm s ušľachtilou omietkou. Vnútorné povrchové úpravy stien sú z vápennej hladkej omietky s maľovkou a soklom z umývateľného náteru. Podlaha na chodbách je z gresovej dlažby, schodisko prefabrikované s povrchovou úpravou z gresovej dlažby. Vchodové dvere sú hliníkové s izolačným dvojsklom a elektrozámkom.

Vek obytného domu: Vek stavieb pre účel ohodnotenia je stanovený na základe Kolaudačného rozhodnutia o povolení užívania stavby vydané Mestskou časťou Bratislava - Ružinov, právoplatného 18.06.2008.

Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, chodby, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, izolácie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú výtah, vzduchotechnika, klampiarske konštrukcie, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a dátové prípojky, resp. rozvody ako aj rozvody úžitkovej vody.

Príslušenstvom domu je prístrešok na smeti, trvalé porasty a spevnené plochy, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu, spevnené plochy pri vstupoch do domu a do garáží, odkvapový chodník, chodník, oporné múry vjazdu do garáží, stojisko kontajnerov na domový odpad.

Popis nebytového priestoru:

Nebytový priestor č.106 sa nachádza na 1. poschodí - 2.NP.

Nebytový priestor pozostáva z piatich kancelárii a príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchynka, hygienické jadro pozostávajúce z predsienky a dvoch WC, skladu.

Príslušenstvom nebytového priestoru je aj spoluvlastnícky podiel na spoločnej chodbe na poschodí, schodisku a komunikácii vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 10734/43932. Tieto priestory sú v spoluvlastníctve všetkých nebytových priestorov nachádzajúcich sa na 1.poschodí - 2.NP. vo vchode.

Priečky v nebytovom priestore sú vyhotovené so sádkartónu, vnútorné steny a stropy bytu majú stierky s maľbami, v hygienickom jadre sú keramické obklady stien, dekoratívny obklad steny sa nachádza v jednej kancelárii. Podlahy v nebytovom priestore sú z laminátových plávajúcich podláh a z keramickej dlažby. V nebytovom priestore sú sádkartónové SDK podlahy. Okná sú osadené hliníkové s izolačným sklom. Dvere sú z drevenej dýhy v obložkových zárubniach. Vykurovací systém je ukončený ocelovými radiátormi pod parapetmi okien. V nebytovom priestore sa nachádza päť klimatizačných jednotiek.

V kuchynke je laminátová kuchynská linka s nerezovým drezom. V hygienickom jadre sa nachádzajú dve WC - zavesené keramické so zabudovanou nádržkou v stene, pisoár a keramické umývadlo.

Podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu je: 12525/592227.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
chodba 3,25*3,27+6,1*1,23	18,13
kancelária 4,08*3,12-0,83*0,62	12,22
kancelária 2,74*4,04-0,58*0,33-0,76*0,33	10,63
kancelária 4,44*4,02	17,85
kancelária 4,71*4,11	19,36
kancelária 2,53*4,14	10,47
kuchynka 1,55*1,48	2,29
WC 1,53*0,85+1,54*0,9+1,23*1,62-0,36*0,72	4,42
sklad 3,93*1,74	6,84
Výmera nebytového priestoru bez príslušenstva	102,21
spoločné priestory (13,27+7,98+7,75+44,91)*10734/43932	18,06
Vypočítaná podlahová plocha	120,27

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,14$
 Počet miestností: 5

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	1,50	7,50	6,98
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	21,74
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,44
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,79
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,65
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,86
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,79
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,86
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,47
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,47
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,65
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,86
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,86
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,86
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
20	Výťahy	2,00	1,10	2,20	2,05
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,86
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,72
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,93
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,86
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,33
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,33
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,79
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,86
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,60	1,20	1,12
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,72
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,72
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,33
Ďalšie konštrukcie					
36	klimatizácia	-	-	1,20	1,12
37	podhlady	-	-	2,00	1,86
Spolu		100,00		107,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 107,50 / 100 = 1,075$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = RU * k_{cu} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,851 * 1,158 * 1,0750 * 1,14$$

$$V_H = 1\,316,14 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

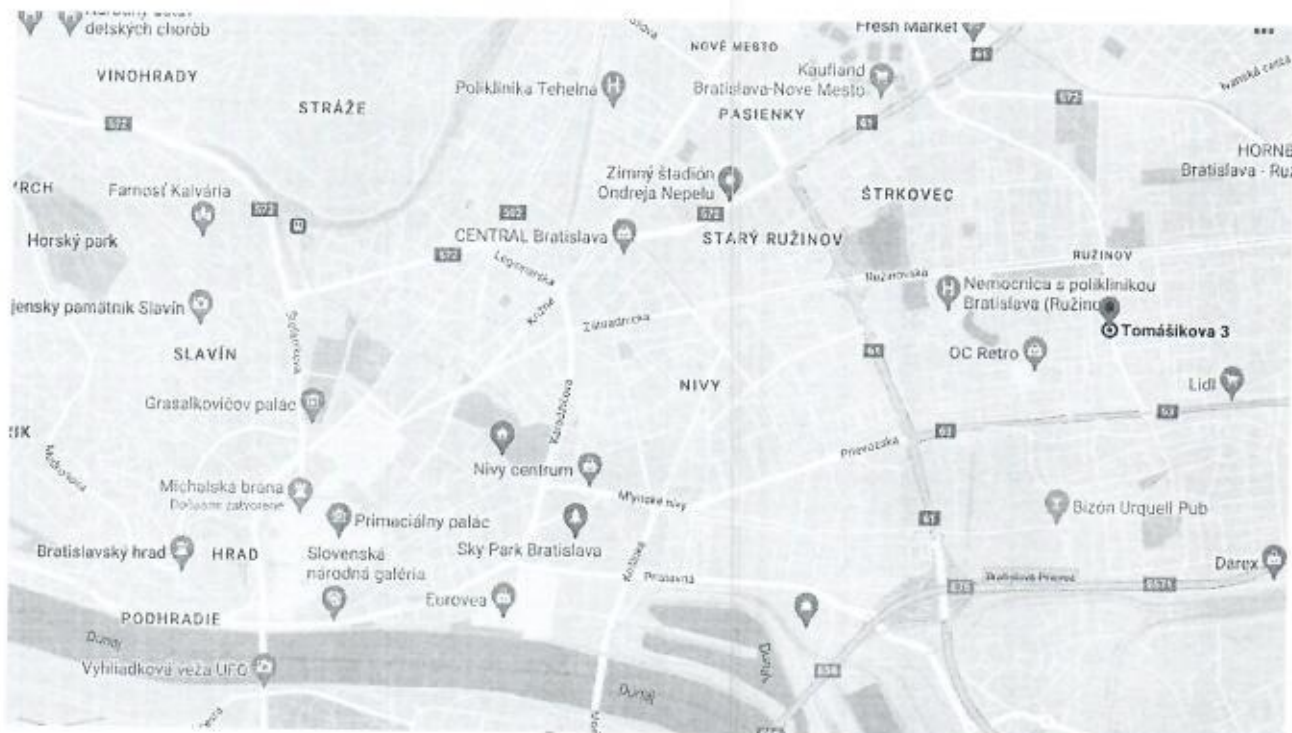
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
nebytový priestor č.106, Tomášiková 3/A, Bratislava	2008	14	86	100	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 316,14 €/m ² * 120,27m ²	158 292,16
Technická hodnota	86,00% z 158 292,16 €	136 131,26

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**Analýza polohy nehnuteľností:**

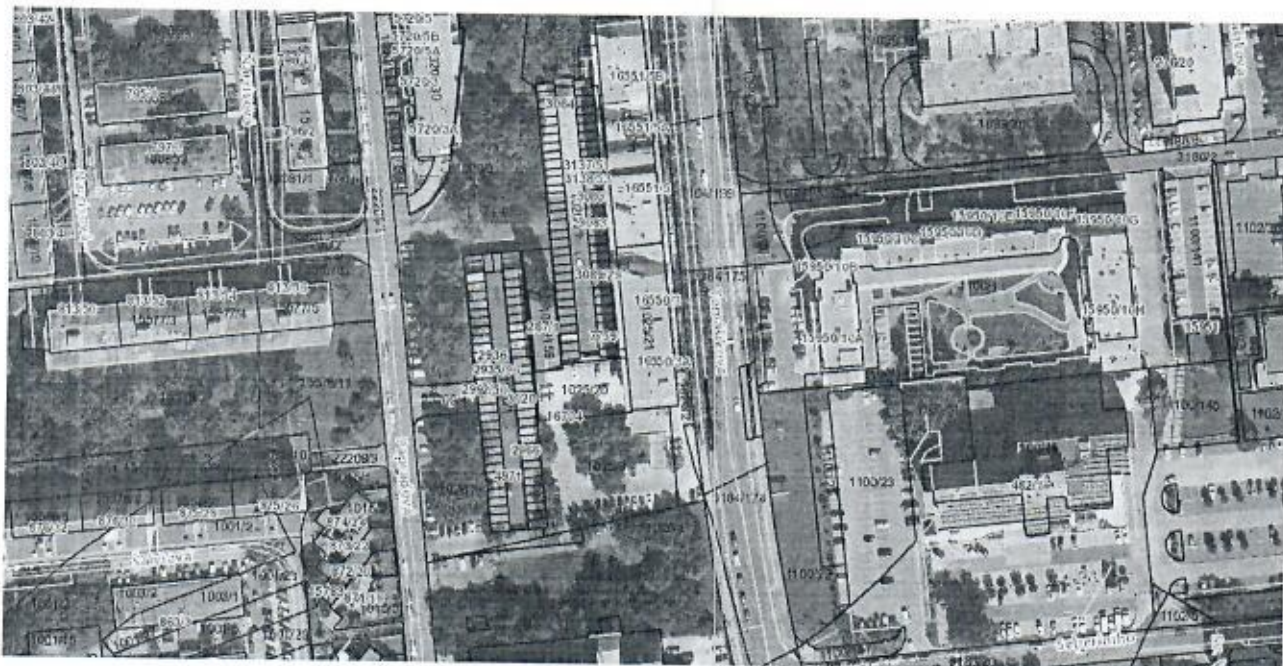
Nehnuteľnosť, obytný dom, sa nachádza v mestskej časti Ružinov mesta Bratislava, v súbore sídliska so zázemím na Tomášikovej ulici. V blízkosti obchodov, obchodných domov, nemocnica, kostol, reštaurácie, MHD, len 50 metrov od zastávky MHD. Kompletná občianska vybavenosť v najbližšom okolí - obchody, školy, škôlka, zdravotné stredisko, služby, reštaurácie, kúpalisko.

**Analýza využitia nehnuteľností:**

Ide o ucelený komplex obytných domov. Nehnuteľnosť je určená na podnikanie, stavebnotechnicky na kancelárske priestory.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nepredpokladám žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľností.



3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Koeficient polohovej diferenciácie 1 bol zvolený z dôvodu, že ide o nebytový priestor v bytovom dome v stabilizovanom území na ulici Tomášikova v mestskej časti Ružinov.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,000	10	10,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,000	30	60,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				

	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	7	14,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostredných okoliach bytového domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,000	5	10,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výtah obchody v prizemnej časti	II.	2,000	6	12,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,000	10	20,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,000	8	24,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,000	6	6,00
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	1,000	5	5,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	1,000	9	9,00
11	Charakteristika nebytového priestoru kancelárske priestory, projekcie	II.	2,000	7	14,00
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,000	7	21,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,000	6	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,000	4	4,00
15	Kvalita život. prostredia v bezprostredných okoliach bytového domu zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	1,000	5	5,00
16	Názor znalca dobrý nebytový priestor	II.	2,000	20	40,00
Spolu				145	272,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 272 / 145$	1,876
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 136 131,26 \text{ €} * 1,876$	255 382,24 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s predpokladaným následným predajom. Úroková miera je vyjadrená mierou vkladov s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov nefinančných spoločností uverejnená nbs. Doba úžitkovosti je vzhľadom na technický stav budovy predpokladaná na 15 rokov.

Hrubý výnos

predpokladané nájomné 10 Eur/mesiac + DPH za nebytový priestor, 5 Eur/mesiac + DPH za spoločné priestory.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
nebytový priestor	102,21	102,21	m ²	144,00	14 718,24
chodby	18,06	18,06	m ²	72,00	1 300,32
Hrubý výnos spolu:					16 018,56

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 16 018,56	800,93

Hrubý výnos stavby: 16 018,56 - 800,93 = 15 217,63 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	125,25*5	626,25
Náklady spolu:		626,25

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	5% z 15 217,63	760,88

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
15 217,63	626,25	760,88	13 830,50

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,14$ %/rok
Miera rizika:	$r = 5,00$ %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,54$ %/rok
Úroková miera:	$u = 0,14 + 5,00 + 1,54 = 6,68$ %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 6,68 / 100 = 0,0668$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		255 382,24
Likvidačné náklady:		
provízia rk	3,00 % z 255 382,24 €	7 661,47
Likvidačná hodnota:		247 720,77

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 13\,830,50 * \frac{(1+0,0668)^{15} - 1}{(1+0,0668)^{15} * 0,0668} + \frac{247\,720,77}{(1+0,0668)^{15}}$$

$$HV = 128\,553,05 + 93\,911,18 = \mathbf{222\,464,24 \text{ €}}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	136 131,26 €
Výnosová hodnota (HV):	222 464,24 €

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{136\,131,26 - 222\,464,24}{222\,464,24} \right| * 100 = 38,81\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$
Váha výnosovej hodnoty: $a = 4,88$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VŠH_s = \frac{(4,88 * 222\,464,24) + (1 * 136\,131,26)}{4,88 + 1} = \mathbf{207\,781,76 \text{ €}}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	255 382,24
Kombinovaná metóda	207 781,76

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

VŠH stavieb = 255 382,24 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemok

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1025/21	zastavané plochy a nádvoria	848	848,00	12525/592227	17,93

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,25
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,05 * 1,05 * 1,25 * 1,50 * 1,00$ $* 1,00$	3,5142
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,5142$	233,31 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 848,00 \text{ m}^2 * 233,31 \text{ €/m}^2$	197 846,88 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 12525/592227 *$ $197846,88 \text{ €}$	4 184,26 €

III. ZÁVER**1. VŠEOBECNÁ HODNOTA****Rekapitulácia:****Stavby:**

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou spoluvlastníckeho podielu:
207 781,76 €
Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho
podielu: 255 382,24 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie, pretože nehnuteľnosť momentálne nedosahuje predpokladaný výnos a vzhľadom na nedávnu epidemiologickú situáciu spojenú s presadzovaním epidemiologických opatrení spojených s poklesom práce na pracoviskách nie je preukázateľný reálny dopyt po nájme podobných nehnuteľností. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu:
4 184,26 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
nebytový priestor č.106, Tomášiková 3/A, Bratislava	255 382,24	1/1	255 382,24
Pozemky			
- parc. č. 1025/21 (17,93 m ²)	197 846,88	12525/592227	4 184,26
Spolu VŠH			259 566,50
Zaokrúhlená VŠH spolu			260 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 260 000,00 €
Slovom: Dvestošestdesiat tisíc Eur

Tento znalecký posudok vypracovala v mene znaleckej organizácie STATUS Plus, s.r.o. Ing. Iveta Grebáčová.
Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže osobne potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia: Ing. Iveta Grebáčová.

V Bratislave dňa 3.3.2022.

STATUS Plus, s.r.o.
Ing. Igor Grebáč, konateľ spoločnosti



STATUS Plus, s.r.o.
Ing. Iveta Grebáčová, osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6682, k.ú. Ružinov vytvorený cez katasterportál,
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6906, k.ú. Ružinov vytvorený cez katasterportál,
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Ružinov, vytvorená cez kataster portál,
- Zameranie bytu,
- Kópia Kolaudačného rozhodnutia o povolení užívania stavby vydané Mestskou časťou Bratislava - Ružinov, právoplatné 18.06.2008,
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu a spoluvlastníctva domu a o prevode spoluvlastníckeho podielu k pozemku,
- Ponuky realitných kancelárii,
- Fotodokumentácia,

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

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Ružinov

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 02.03.2022
Čas vyhotovenia: 10:23:46

ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6682

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
16550	1025/ 21	9	Polyfunkčný objekt E		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 16550 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6906.

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

Byt

Nebytový priestor

Vchod : Tomášikova 3/A 1. p. Priestor č. 106

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :

12525 / 592227

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

67 Propertix, a.s., Tomášikova 3/A, Bratislava, PSČ 821 01, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Oliver Tuharský r. Tuharský (12.02.1977) formou dobrovoľnej dražby na nebytový priestor iný nebytový priestor č. 106 na 1.p., vchod Tomášikova 3/A, P-2386/2021

Poznámka Oznámenie o dražbe č. 222021 na nehnuteľnosť, ktorej dražobníkom je PRO aukcie, s.r.o., IČO: 46771778, na nebytový priestor č. 106, 1p., vchod Tomášikova 3/A, podľa § 17 ods. 5 zákona č. 527/2013, Z.z., P-98/22

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva, podľa V-31166/15 zo dňa 13.11.2015

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

2 - Garáž

8 - Skladový priestor

12 - Iný nebytový priestor

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu cez pozemok 1025/21 v prospech vlastníka pozemku 1025/20, podľa V-29752/08 zo dňa 28.10.2008

67 Záložné právo v prospech Oliver Tuharský r. Tuharský, nar. 12.02.1977 na nebytový priestor č. 106 na 1.p., Tomášikova 3/A, podľa V-33830/2019 zo dňa 21.11.2019

Iné údaje:

Rozhodnutie o určení súpisných a orientačných čísiel Č.j.:SÚ-2007/23211-2/UHA

GP č. 66/07 zo dňa 20.11.2007

Rozhodnutie Mestskej časti Ružinov č.j. SÚ/2008/12642-3/Zar zo dňa 10.6.2008, právoplat. 18.6.2008, Z-7684/08

- 5 Zmena adresy trvalého pobytu, R-1276/2019
- 8 Zmena priezviska, R-4455/2018
- 9 Zmena adresy trvalého pobytu, R-3195/2020
- 11 Zmena adresy podľa R-959/13
- 13 Zmena adresy trvalého pobytu, R-968/12
- 14 Zmena údajov, R-1222/09
- 15 Zmena údajov, R-1222/09
- 19 Zmena adresy podľa R-2768/12
- 22 Zmena adresy trvalého pobytu R-1290/11 zo dňa 11.5.2011
- 23 Zmena adresy trvalého pobytu - Vz 6307/19
- 37 Zmena adresy trvalého pobytu, R-1896/16
- 39 Zmena adresy trvalého pobytu, R-3520/2020
- 45 Oprava rod.priezviska a zmena trvalého pobytu.R-114/09
- 46 Žiadosť o zmenu R-1327/09 zo dňa 8.7.2009.
- 48 Zmena adresy trvalého pobytu, R-4065/2019
- 80 Zmena adresy trvalého pobytu, R-1646/11
- 85 Zmena adresy trvalého pobytu, R-4065/2019
- 93 Zmena adresy podľa R-959/13
- 96 Zmena adresy trvalého pobytu, R-1276/2019
- 108 Zmena adresy trvalého pobytu, R-968/12
- 109 Zmena priezviska, R-4455/2018
- 117 Zmena údajov, R-1222/09
- 123 Zmena adresy trvalého pobytu, R-588/2019

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

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

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Ružinov

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 02.03.2022
Čas vyhotovenia: 10:25:29

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6906

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1025/ 21	848	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1025/ 21 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6682.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
57 Propertix, a.s., Tomášikova 3/A, Bratislava, PSČ 821 01, SR		12525 / 592227
IČO :	50041444	
Poznámka	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Oliver Tuharský r. Tuharský (12.02.1977) formou dobrovoľnej dražby na pozemok registra C KN parc.č. 1025/21 v podiele 12525/592227, P-2386/2021	
Poznámka	Oznámenie o dražbe č. 222021 na nehnuteľnosť, ktorej dražobníkom je PRO aukcie, s.r.o., IČO: 46771778, na pozemok parc.č. 1025/21, v podiele 12525/592227, podľa § 17 ods. 5 zákona č. 527/2013, Z.z., P-98/22	
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva, podľa V-31166/15 zo dňa 13.11.2015	
Ostatní vlastníci nevyžiadani		

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

57 Záložné právo v prospech Oliver Tuharský r. Tuharský, nar. 12.02.1977 na pozemok registra C KN parc.č. 1025/21 v podiele 12525/592227, podľa V-33830/2019 zo dňa 21.11.2019

Iné údaje:

Bez zápisu.

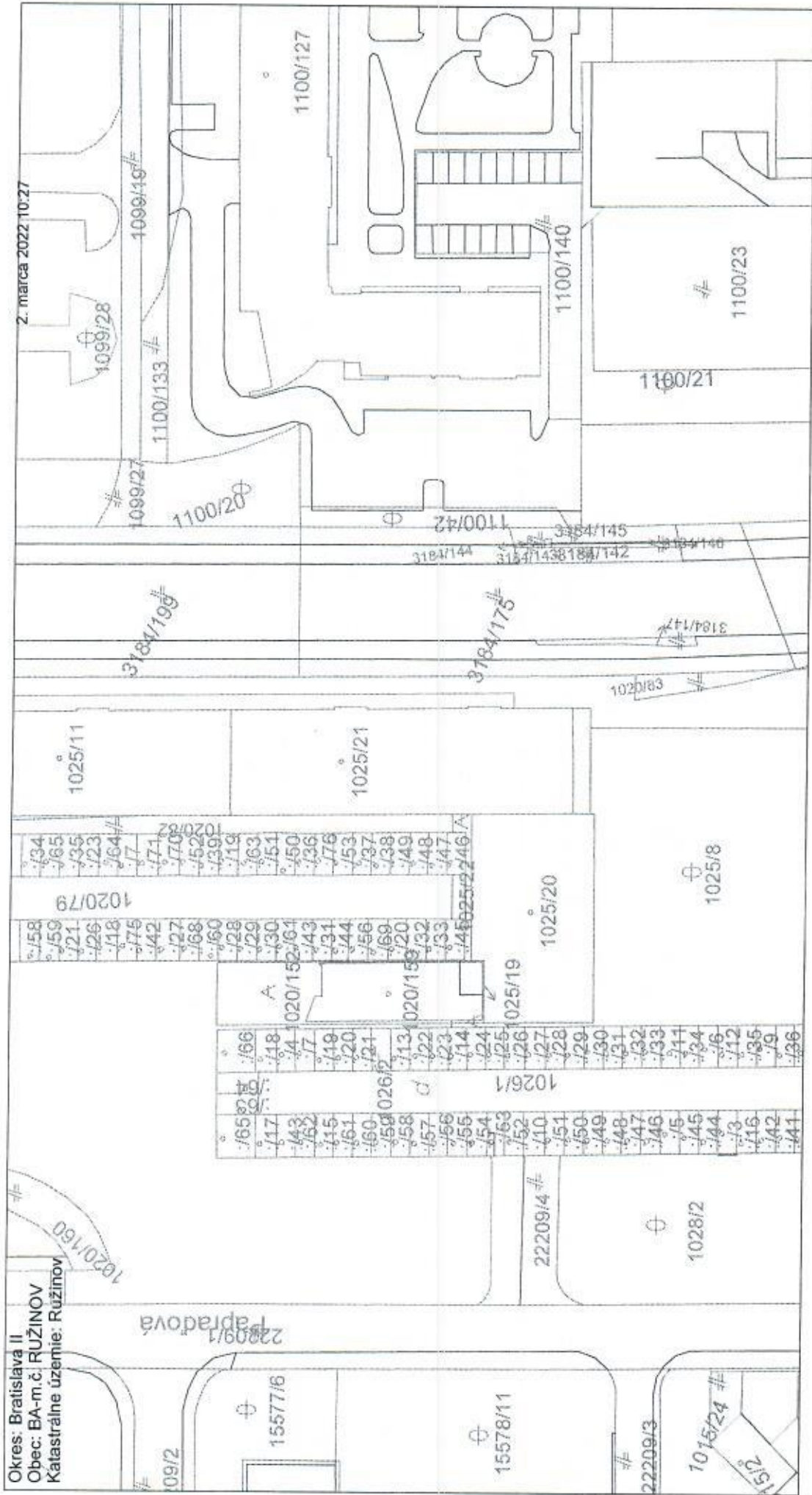
Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Informatívna kópia z mapy

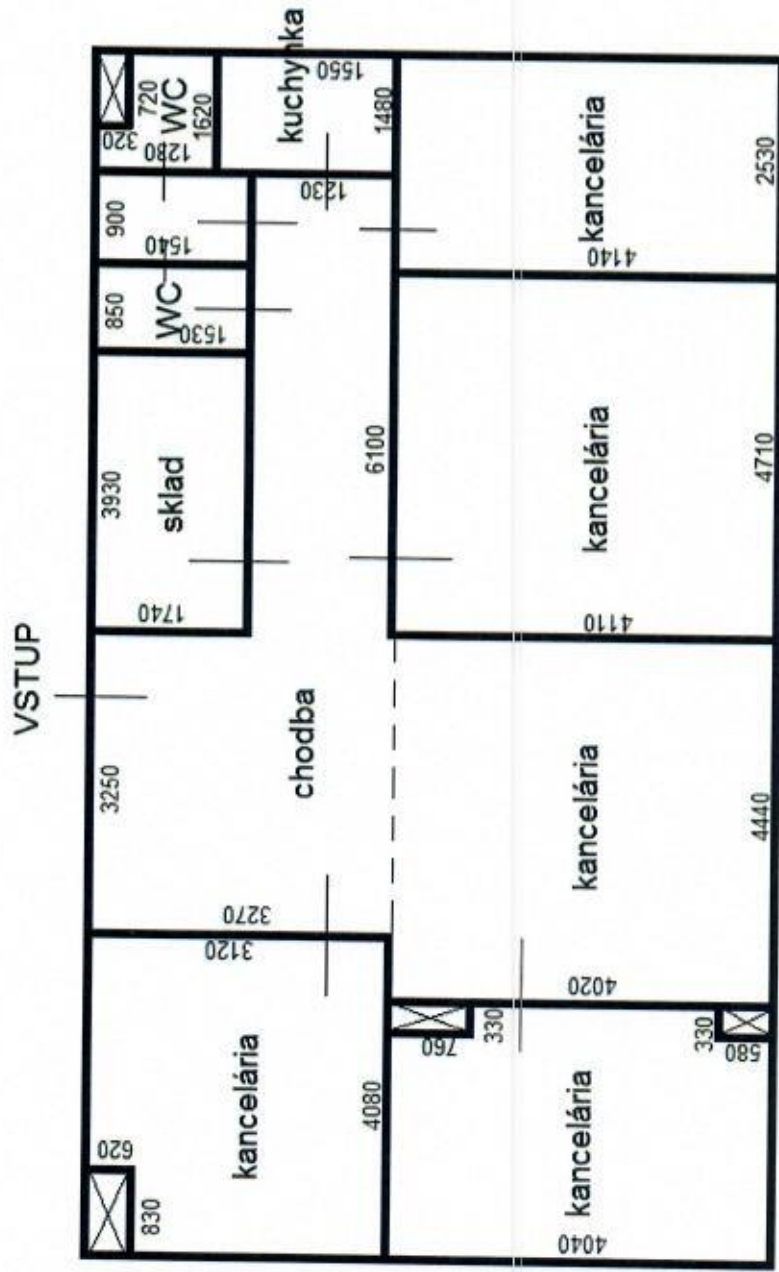
Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 826



zameranie nebytového priestoru č.106, Tomášikova 3/A, Bratislava





Toto rozhodnutie nadobudlo právo-
platnosť dňa: 18.06.2008
V Bratislave dňa: 18.06.2008
Podpis: [Podpis]



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

č.SÚ/2008/12642-3/Zar

Bratislava, dňa 10.06.2008

ROZHODNUTIE

PRÍLOHA č. 4

ZP C 043/2010

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, v znení neskorších predpisov /ďalej len „stavebný zákon“/ v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 23/2003, ktorým bol schválený dodatok č. 27 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy, na podklade vykonaného konania rozhodol takto :

podľa ustanovenia § 82 s použitím § 81 ods. 4 stavebného zákona v spojení s § 20 vyhlášky č. MŽP SR č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní /správny poriadok/

povoľuje užívať

časť stavby:

„Polyfunkčné bytové domy A,B“ a to časť :

SO 01 – Polyfunkčný objekt B

SO 08 – Verejné osvetlenie časť 2

SO 02 – B1 – Podzemná garáž

miesto stavby:

Tomášiková ulica Bratislava

parc. č. 1025/21 – bytový objekt B

parc.č. 1025/20 – objekt podzemnej garáže B1

parc. č. 1025/8 – verejné osvetlenie

kat. územie Ružinov

so vstupom do objektu z Tomášikovej ulice

s vjazdom do podzemných garáží z Papradovej ulice cez podzemné garáže v objekte B

účel stavby:

bytová stavba :

- so 61 bytovými jednotkami pre účel bývania na III.NP-2.poschodie až IX.NP-8.poschodie

- so 4 nebytovými priestormi na prízemí (I.NP) pre účel obchodu

- s 5 nebytovými priestormi na 2.NP pre účel administratívy

- s 19 parkovacími miestami v garáži B1 v I.PP- suterén

druh stavby:

novostavba s 1 podzemným podlažím a s 9 nadzemnými podlažiami

stavebníkmi:

1. pre objekt SO 01 – Polyfunkčný objekt B :

všetkým spoluvlastníkom rozostavaného polyfunkčného bytového objektu B

podľa aktuálneho výpisu z Listu vlastníctva č. 6682 v čase vydania

tohto rozhodnutia, podľa zoznamu fyzických a právnických osôb, ktorý je

neoddeliteľnou prílohou tohto rozhodnutia,

zastúpených spoločnosťou SBDKREDIT spol. s r.o., Tomášiková 11 Bratislava

na základe plnej moci,

2. pre objekt SO 02 – B1 – Podzemná garáž

SBDKREDIT spol. s r.o., IČO : 31 379 869/, Tomášiková 11 Bratislava.

Pre užívanie stavby určujú tieto podmienky:

- 1/ Stavbu možno užívať len na účel určený týmto rozhodnutím a podľa overenej projektovej dokumentácie skutočného realizovania stavby.
- 2/ Niektoré nebytové priestory budú ukončené v lehote do 30 dní od vydania tohto rozhodnutia.
- 3/ Vlastník/ci/ stavby je/sú/ povinný/i/ ju udržiavať v dobrom stavebnom stave tak, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu, a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.
- 4/ Vlastník/ci/ stavby je/sú/ povinný/i/ dokumentáciu skutočného realizovania uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva ju odovzdajú novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavebnému úradu (§ 103 stavebného zákona).

Na objekty stavby:

SO 03 - Vodovodná prípojka, SO 04 - Vonkajšia kanalizácia a kanalizačná prípojka bolo vydané špeciálnym stavebným úradom Obvodným úradom životného prostredia v Bratislave samostatné povolenie na užívanie rozhodnutím č. ZPS/2007/8935/FAK/II-1865 zo dňa 11.12.2007.

SO 12 - Prístupové komunikácie a parkoviská bolo vydané špeciálnym stavebným úradom Mestskou časťou Bratislava Ružinov samostatné kolaudačné rozhodnutie č. SÚ/2007/21101-3/Zar zo dňa 18.12.2007.

SO 01 - Polyfunkčný objekt A a SO 08 - Verejné osvetlenie časť 2, SO 07 Prípojka NN - I. etapa bolo vydané stavebným úradom Mestskou časťou Bratislava - Ružinov samostatné kolaudačné rozhodnutie č. SÚ/2007/20853-4/Zar zo dňa 20.12.2007.

SO 07 Prípojka NN - II. etapa bolo vydané stavebným úradom Mestskou časťou Bratislava - Ružinov samostatné kolaudačné rozhodnutie č. SÚ/2008/1196634/Zar zo dňa 20.05.2008.

Podľa zákona č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov stavebník uhradil za vydanie kolaudačného rozhodnutia správy poplatok v hodnote 2000,- Sk (slovom dvetisíc korún slovenských).

Odôvodnenie.

Dňa 06.05.2008 podal na stavebný úrad Mestskej časti Bratislava - Ružinov stavebník spoločnosť SBDKREDIT spol. s r.o., Tomášiková 11 Bratislava návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre zostávajúcu časť stavby „Polyfunkčné bytové domy A,B“ a to bytového objektu B a podzemných garáží B1 na Tomášikovej ulici v Bratislave, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie č. RSP/2005/21120 4/Mat2006/4692 zo dňa 11.1.2006 a rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením pod č. SÚ/2006/15989-4/Mat zo dňa 26.10.2006 a pod č. SÚ/2007/23648/Mat2008/6357-3 zo dňa 8.2.2008.

Návrh bol preskúmaný pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním dňa 27.05.2008.

Bolo konštatované, že stavba bola zrealizovaná so nepodstatnými zmenami oproti overenej projektovej dokumentácii stavebným úradom v stavebnom konaní. išlo o zmeny o dispozičné zmeny v rámci niektorých bytov a nebytových priestorov, ktoré sú zakreslené v projekte skutočného prevedenia a tieto si nevyžadovali samostatné konanie.

Nakoľko sa skutočné realizovanie stavby podstatne neodchyľovalo od overenej projektovej dokumentácie stavebným úradom v stavebnom konaní stavebný úrad podľa § 81 ods. 4 stavebného zákona spojil s kolaudačným konaním aj konanie o zmene. Ďalej bolo konštatované, že boli splnené podmienky stavebného povolenia.

K vydaniu kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu sa kladne vyjadrili dotknuté orgány štátnej správy ochraňujúce záujmy podľa osobitných predpisov:

- Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru stanoviskom č. ORHZ-1869/2008 zo dňa 27.5.2008 z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti nemal pripomienky k vydaniu kolaudačného rozhodnutia,
- Inšpektorát práce Bratislava stanoviskom č. IEA-2947-20-2.2/ZS-C22-08 zo dňa 29.05.2008 neziadal nedostatky, ktoré by bránili vydať kolaudačné rozhodnutie a súhlasil s jeho vydaním i pripomienok,
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava záväzným stanoviskom č. RÚVZ/23-7039/21 zo dňa 05.06.2008 súhlasil s vydaním kolaudačného rozhodnutia bez pripomienok.

Stavebník v rámci kolaudačného konania predložil doklady potrebné k vydaniu užívacieho povolenia (doklady o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok a doklady o použití vhodných výrobkoch, geometrický plán spracovaný podľa predpisov o evidencii nehnuteľností a iné).

Tunajší úrad po preskúmaní návrhu, po vykonanom ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, predložením potrebných náležitostí konštatoval, že užívaním časti stavby spôsobilé na samostatné užívanie nebudú ohrozené verejné záujmy z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia a života osôb, ako aj životného prostredia, a preto rozhodol tak, ako sa uvádza vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie.

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskú časť Bratislava – Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Krajský stavebný úrad v Bratislave. Rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.




Ing. Slavomír Drozd
starosta

Príloha : zoznam stavebníkov

Rozhodnutie obdržia :

1/ SBD KREDIT s.r.o., Tomášiková 11, 821 05 Bratislava (prevezme v zastúpení všetkých stavebníkov)

Na vedomie :

2/ STAV-TRADE s.r.o., Trnavská 82, 821 02 Bratislava

3/ Hlavné mesto SR Bratislava, Bazová 5, Bratislava (správa daní)

Co :

4/ Mestská časť Bratislava – Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava / k spisu

PRÍLOHA Č. 4
ZP č 013/2018

íklo
a čo
s jej
radu
dané
tatné
ou
ja
iva -
hradí
korún
čnosť
ia pre
garáži
11120-
od č.
8.
eronej
zmen
edenia
ktovej
ebného
iplnené
štátnej
zo dňa
lačnéhc
nezistí
m be
19/2008

KÚPNA ZMLUVA

uzavretá v zmysle ust. § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Predávajúcim:

Obchodné meno: **IMMOPRO ARGE s. r. o.**
Sídlo: Tomášikova 5/B, 821 01 Bratislava 2
Zapísaný v: Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 78780/B
IČO: 46510001
DIČ: 2023496233
IČ DPH: SK2023496233
Zastúpený: Juraj Eichner, splnomocnenec
Bankové spojenie: TATRA BANKA, a.s., Bratislava
Číslo účtu: 2628005818 / 1100
(ďalej len „Predávajúci“)

a

Kupujúcim:

Obchodné meno: **Propertix, a.s.**
Sídlo: Tomášikova 3/A, 821 01 Bratislava 2
IČO: 50 041 444
Zapísaný v: Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
oddiel: Sa, vložka číslo: 6263/B
Zastúpený: Balázs Keszeli, predseda predstavenstva
Bankové spojenie: Tatra banka a.s. - TATRSKBX
Číslo účtu: SK04 1100 0000 0029 4701 3401
(ďalej len „Kupujúci“)

Preambula:

Zmluvné strany, predávajúci a kupujúci dňa 04.11.2015 uzatvorili Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „Zmluva o budúcej kúpnej zmluve“). V súlade s čl. 4 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto Kúpnej zmluvy.

1. Definície:

1. V tejto Kúpnej zmluve sa pojmom s veľkým začiatočným písmenom priznáva význam, aký sa uvádza v tomto Kúpnej zmluve nasledovne:
 - 1.1 **Kúpna zmluva:** Táto Kúpna zmluva sa bude v celom ďalšom texte označovať ako Kúpna zmluva.
 - 1.2 **Občiansky zákonník:** Občiansky zákonník znamená zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
 - 1.3 **Zmluvné strany:** Predávajúci a Kupujúci sa budú v celom ďalšom texte súhrnne označovať ako Zmluvné strany.
 - 1.4 **Kataster nehnuteľností:** Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor sa bude v celom ďalšom texte označovať ako Kataster nehnuteľností.

- 1.5 **List vlastníctva č. 6682:** List vlastníctva č. 6682, pre katastrálne územie: Ružinov, okres Bratislava II, obec BA – m.č. RUŽINOV sa bude v celom ďalšom texte označovať ako List vlastníctva č. 6682.
- 1.6 **List vlastníctva č. 6906:** List vlastníctva č. 6906, pre katastrálne územie: Ružinov, okres Bratislava II, obec BA – m.č. RUŽINOV sa bude v celom ďalšom texte označovať ako List vlastníctva č. 6906.
- 1.7 **Predmet prevodu:** Predmetom odplatného prevodu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho titulom Kúpnej zmluvy sú
- nebytový priestor č. 12-106 nachádzajúci sa na 1. p. bytového domu – polyfunkčný objekt B, súp. č. 16550, postaveného na pozemku – parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape: parc. č. 1025/21, na ulici Tomášikova, číslo vchodu 3/A zapísaný Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 6682 pre katastrálne územie: Ružinov, okres Bratislava II, obec: Bratislava - mestská časť RUŽINOV,
 - spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k nebytovému priestoru č. 12-106 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu – polyfunkčný objekt B, súp. č. 16550 o veľkosti 12525/592227,
 - spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k nebytovému priestoru č. 12-106 vo veľkosti 12525/592227 k pozemku - parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej parc. č.: 1025/21 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 848 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 6906 pre katastrálne územie: Ružinov, okres Bratislava II, obec: Bratislava - mestská časť RUŽINOV.
- 1.8 **Návrh na vklad vlastníckeho práva:** Návrh na vklad vlastníckeho práva Kupujúceho k Predmetu prevodu do Katastra nehnuteľností sa bude v celom ďalšom texte označovať ako Návrh na vklad vlastníckeho práva.
- 1.9 **Kúpna cena:** Kúpna cena za prevod vlastníckeho práva k Predmetu prevodu v prospech Kupujúceho titulom Kúpnej zmluvy je vo výške 175.000,- € bez príslušnej sadzby DPH.
- 1.10 **Preberací protokol:** Znamená preberací protokol potvrdzujúci odovzdanie Predmetu prevodu Kupujúcim.

2. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Kúpnej zmluvy je záväzok Predávajúceho previesť vlastníckeho právo k Predmetu prevodu na Kupujúceho za Kúpnu cenu a podľa podmienok uvedených v tejto Kúpnej zmluve, záväzok Kupujúceho zaplatiť Predáváčemu dohodnutú Kúpnu cenu a úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán.
2. Na základe tejto Kúpnej zmluvy Predávajúci zo svojho vlastníctva predáva a Kupujúci do svojho výlučného vlastníctva kupuje Predmet prevodu spôsobom a za podmienok dohodnutých v tejto Kúpnej zmluve.

3. Nadobudnutie vlastníckeho práva

1. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Predmetu prevodu momentom právoplatnosti rozhodnutia Katastra nehnuteľností o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Návrh na vklad vlastníckeho práva titulom Kúpnej zmluvy do Katastra nehnuteľností podá Predávajúci, bezodkladne po podpise tejto Zmluvy. Náklady súvisiace s prevodom vlastníckeho práva k Predmetu prevodu vrátane nákladov na poplatky v súvislosti notárskou úschovou ako aj správne poplatky za vkladové konanie hradí Kupujúci.
3. V prípade, ak Kataster nehnuteľností preruší katastrálne konanie vo veci povolenia vkladu Kúpnej zmluvy do Katastra nehnuteľností, sa Zmluvné strany zaväzujú, že vo vzájomnej súčinnosti doplnia Návrh na vklad vlastníckeho práva, jeho prílohy a/alebo Kúpnu zmluvu v zmysle rozhodnutia Katastra nehnuteľností tak:

- a) Aby sa odstránili prekážky povolenia vkladu vlastníckeho práva Kupujúceho k Predmetu prevodu a súčasne
- b) Aby vklad vlastníckeho práva Kupujúceho k Predmetu prevodu titulom Kúpnej zmluvy bol právoplatne povolený.
4. Neposkytnutie bezodkladnej súčinnosti druhej zmluvnej strane podľa ustanovenia ods. 3 tohto článku zmluvy sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.

4. Kúpna cena:

1. Predávajúci zo svojho vlastníctva predáva a Kupujúci do svojho vlastníctva kupuje Predmet prevodu za Kúpnu cenu vo výške **175.000,- €** (slovom: stosedemdesiatpäťtisíc EUR) bez príslušnej sadzby DPH.

Záloha vo výške 15.000,- € (slovom: pätnásťtisíc EUR) (ďalej len „záloha“) zaplatená Kupujúcim Predávajúcemu podľa čl. 7 bod 7.4 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa ku dňu uzatvorenia tejto Kúpnej zmluvy započíta na úhradu Kúpnej ceny.

Zostatok Kúpnej ceny v sume **160.000,- €** bude vložený do notárskej úschovy a po splnení podmienok uvedených v ods. 3 tohto článku Kúpnej zmluvy vydaný v prospech bankového účtu Predávajúceho.

2. Kupujúci vyhlasuje, že dodanie nehnuteľnosti bude oslobodené od dane z pridanej hodnoty v zmysle ustanovenia § 38 ods. 1 Zákona o DPH č. 222/2004 Z.z. v zmysle neskorších predpisov. Ak po dodaní Predmetu prevodu by došlo k dodatočnému zdaneniu daňou z pridanej hodnoty, tak Zmluvné strany prehlasujú, že osobou povinnou platiť daň je Kupujúci, a to v zmysle § 69 ods. 12 písm. c) Zákona o DPH č. 222/2004 Z.z. v zmysle neskorších predpisov.
3. Zostatok Kúpnej ceny, t.j. suma 160 000,00 EUR (jednostošešťdesiat tisíc eur) bude vložená do notárskej úschovy Notára JUDr. Márie Gajdošovej so sídlom Kopčianska 8-10, 85101 Bratislava, na účet notárskej úschovy č. SK72 1100 0000 0029 4001 3724 pod VS 5004144. Notár uvoľní a poukáže zostatok Kúpnej ceny, t.j. sumu 160 000,00 EUR (jednostošešťdesiat tisíc eur) na bankový účet Predávajúceho, č. účtu: 2628005818/1100, IBAN: SK20 1100 0000 0026 2800 5818 bez zbytočného odkladu po predložení nasledovných dokladov:
 - originál potvrdenia o podaní návrhu o výmaz záložného práva podľa ustanovenia článku 6 ods. 1.2 tejto zmluvy do katastra nehnuteľností s pečiatkou príslušného katastrálneho úradu s vyznačeným číslom záznamového konania a dátumom podania žiadosti - kópia návrhu o výmaz záložného práva do katastra nehnuteľností tvorí prílohu Zápisnice o prijatí peňazí do úschovy,
 - originál potvrdenia o podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva k Predmetu prevodu v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností s pečiatkou príslušného katastrálneho úradu s vyznačeným číslom vkladu a dátumom podania návrhu na vklad – kópia návrhu na vklad vlastníckeho práva k Predmetu prevodu v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností tvorí prílohu Zápisnice o prijatí peňazí do úschovy,
 - výpis z listu vlastníctva č. 6906 a výpis z listu vlastníctva č. 6682 k Predmetu prevodu použiteľné na právne úkony, vyhotovené po dátume nasledujúcom od podania návrhu na výmaz záložného práva a návrhu na vklad vlastníckeho práva s vyznačenými plombami potvrdzujúcimi záznamové konanie k podanom návrhu na výmaz záložného práva a vkladové konanie k podanému návrhu na vklad vlastníckeho práva.

Presné práva a povinnosti Predávajúceho, Kupujúceho a Notára vo vzťahu k úhrade Kúpnej ceny za Predmet prevodu budú uvedené v osobitnej Zápisnici o úschove. Kupujúci sa zaväzuje viazať

vo forme notárskej úschovy zostatok kúpnej ceny, a to na dobu troch (3) mesiacov od podpisu tejto Kúpnej zmluvy. V prípade, ak v tejto lehote nebudú notárovi predložené vyššie uvedené doklady a súčasne Kupujúci a Predávajúci spoločne nepožiadajú o predĺženie, alebo zmenu podmienok notárskej úschovy, notár vráti zostatok Kúpnej ceny, t.j. sumu 160 000,00 EUR (jednostošeťdesiat tisíc eur) ako aj príslušný úrok (ak bude na účet not. úschovy pripísaný) Kupujúcemu a to na bankový účet Kupujúceho, č. účtu: SK04 1100 0000 0029 4701 3401, vedený v Tatra banke, a.s..

4. Kúpna cena sa považuje za riadne zaplatenú okamihom jej pripísania na Bankový účet Predávajúceho. V prípade nezaplatenia Kúpnej ceny má Predávajúci právo od tejto Zmluvy jednostranne odstúpiť.

5. Odozdanie Predmetu prevodu:

1. Predmet prevodu bude odovzdaný do 3 dní odo dňa zaplatenia Kúpnej ceny.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že do 5 (piatich) odo dňa podania Návrhu na vklad vlastníckeho práva k Predmetu prevodu vykonajú obe Zmluvné strany spoločne odpočet spotreby energií a následne vykonajú u príslušných dodávateľov energií zmenu odberateľa, pričom sú povinní si navzájom poskytnúť potrebnú súčinnosť. Odovzdanie a prevzatie Predmetu prevodu bude zaznamenané v Preberacom protokole.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že Predmet prevodu je v stave zodpovedajúcom jeho opotrebeniu.
4. Predávajúci prehlasuje, že mu nie sú známe žiadne vady Predmetu prevodu, na ktoré by mal osobitne upozorniť Kupujúceho.
5. Kupujúci týmto prehlasuje, že mu je stav Predmetu prevodu dobre známy oboznámením sa jeho obhliadkou na mieste samom a v tomto stave ho nadobúda do svojho výlučného vlastníctva v podiele 1/1 vzhľadom k celku.

6. Ľarchy a práva tretích osôb:

1. Predávajúci vyhlasuje že:
 - 1.1 Je výlučným vlastníkom Predmetu prevodu;
 - 1.2 Predmet prevodu nemá žiadne právne vady a neviaznu na ňom žiadne vecné bremená, záložné práva a iné ľarchy či práva tretích osôb, vrátane nájomných a podnájomných práv okrem
 - tých ktoré sú uvedené na predmetnom liste vlastníctva č. 6682 ku dňu podpisu tejto zmluvy, a to záložného práva v prospech Remo Ronald Bettega, rod. Bettega, nar.: 12.06.1954 v Feldkirch, Rakúska republika, trvalo bytom Schmitterstrasse 57, 9444 Diepoldsau, Švajčiarsko, Občan Rakúskej republiky podľa V-20135/12 zo dňa 04.09.2012 a vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu cez pozemok 1025/21 v prospech vlastníka pozemku 1025/20 podľa V-29752/08 zo dňa 28.10.2008, a
 - okrem tých ktoré sú uvedené na predmetnom liste vlastníctva č. 6906 ku dňu podpisu tejto zmluvy, a to ku dňu podpisu tejto zmluvy, a to záložného práva v prospech Remo Ronald Bettega, rod. Bettega, nar.: 12.06.1954 v Feldkirch, Rakúska republika, trvalo bytom Schmitterstrasse 57, 9444 Diepoldsau, Švajčiarsko, Občan Rakúskej republiky)

Predávajúci pred podpisom tejto Kúpnej zmluvy predložil Kupujúcemu kvitanciu na výmaz záložných práv uvedených v ods. 1.2 tohto článku zmluvy (V-20135/12 zo dňa 04.09.2012), t.j. predložil kupujúcemu písomné vyhlásenie veriteľa o zániku pohľadávky zabezpečenej uvedeným záložným právom so žiadosťou o jeho výmaz alebo písomné vzdanie sa záložného práva veriteľom so žiadosťou o výmaz tohto záložného práva. Návrh na výmaz záložného práva bude podaný na kataster pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.

- 1.3 Predmet prevodu nie je predmetom žiadneho súdneho, správneho, rozhodcovského konania, prípadne iného obdobného konania.
- 1.4 Predmet prevodu nebol vložený do základného imania obchodnej spoločnosti, družstva.

- 1.5 Predávajúci sa zaväzuje, že po uzavretí tejto Kúpnej zmluvy oboma Zmluvnými stranami nezriadi k Predmetu prevodu žiadne ťarchy ani iné práva tretích osôb, vrátane nájomných a podnájomných práv, že Predmet prevodu nevloží do základného imania obchodnej spoločnosti, družstva.
- 1.6 Ak po uzavretí tejto Kúpnej zmluvy oboma Zmluvnými stranami, pred právoplatným povolením vkladu vlastníckeho práva, vznikne na Predmete prevodu alebo na ktorejkoľvek jeho časti ťarcha alebo iné právo tretej osoby, Predávajúci sa zaväzuje bezodkladne po jej vzniku zabezpečiť výmaz akejkoľvek ťarchy viaznucej na Predmete prevodu alebo jeho časti. Pri nesplnení záväzku predávajúceho podľa tohto ustanovenia je kupujúci oprávnený od tejto kúpnej zmluvy odstúpiť.

7. Popis nebytového priestoru, popis spoločných častí, zariadení domu a príslušenstva

1. Nebytový priestor č. 12-106 sa nachádza na 1. poschodí bytového domu – polyfunkčný objekt B, súp. č. 16550 o celkovej podlahovej ploche 125,25 m², vyznačené na nákrese, ktorý je Prílohou č.1 a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Kúpnej zmluvy, kde je aj bližšie špecifikovaný. Pôvodná dispozícia - holopriestor s jednou miestnosťou, vlastník po prevzatí vybudoval dve priechy a hygienické jadro s WC a predsienkou s umývadlom (zasadacia miestnosť a dve priechodné kancelárie) a príslušenstvo – elektroinštalácie, osvetlenie, zabudované technické zariadenia a prípojky. Celková podlahová plocha nebytového priestoru aj s príslušenstvom je 125,25 m². Občianska vybavenosť je 107,34 m² z toho podlahová plocha príslušenstva je 17,91 m². Príslušenstvom nebytového priestoru 106 sú vedľajšie miestnosti a priestory (chodba č. OK13 o výmere 13,27 m² na prízemí a schodisko č. 1K11 o výmere 7,98 m², chodba č. 1K12 o výmere 7,75 m², chodba č. 1K13 o výmere 44,91 m² na 1. Posch., ktoré sú určené na to, aby sa s nebytovým priestorom užívali (§ 2 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. a § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka)
2. Súčasťou nebytového priestor č. 12-106 je aj jeho vnútorné vybavenie - rozvody ústredného kúrenia vrátane doskových radiátorov s povrchovou úpravou biely lak s osadenými meračmi, v nebytových priestoroch je všetka inštalácia, ktorá je ukončená v stúpacích šachtách (zdravotechnika, potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpady, dátové internetové, telefónne, televízne káblové rozvody, vzduchotechnika), okrem stúpacích vedení a uzavieracích ventilov, ktoré sú určené na spoločné užívanie a zvonček.
3. Vlastníctvo nebytového priestor č. 12-106, vrátane jeho vybavenia je ohraničené: vstupnými dverami do nebytového priestoru vrátane zárubne, oknami, hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, ústredným kúrením od radiátorových ventilov a elektrickými poistkami pre nebytový priestor.
S vlastníctvom nebytového priestor č. 12-106 je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu súpisné č. 16550.
4. **Spoločnými časťami domu** súpisné č. 16550 sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie. Sú to základy domu, strechy, obvodové múry, priečelia, vchody, chodby, schodišťa, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie.
5. **Spoločnými zariadeniami domu** súpisné č. 16550 sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú: výťah, vzduchotechnika, klampiarske konštrukcie, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové, telefónne, teplotnosné prípojky a dátové prípojky, resp. rozvody ako aj rozvody úžitkovej vody, aj keď sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.
6. **Príslušenstvom domu** súpisné č. 16550 sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu. Takýmito zariadeniami je prístrešok na smeti slúžiaci tomuto domu, trvalé porasty a spevnené plochy, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacim k domu, spevnené plochy pri vstupoch do domu a do garáží, odkvapový chodník, chodník, oporné múry vjazdu do garáží, stojisko kontajnerov na domový odpad.
7. Predávajúci spolu s nebytovým priestorom č. 12- 106 prevádza na kupujúceho aj spoluvlastnícky podiely na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu súpisné č. 16550 a jeho príslušenstve vo veľkosti 12525/592227.

8. Úprava práv k pozemku

1. Bytový dom - polyfunkčný objekt B súp. č. 16550 je postavený na pozemku parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape: 1025/21 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 848 m², zapísaná na liste vlastníctva č. 6906 pre katastrálne územie: Ružinov, okres Bratislava II, obec: Bratislava - mestská časť RUŽINOV (ďalej len „zastavaný pozemok“) je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
2. Predávajúci spolu s nebytovým priestorom č. 12 – 106 prevádza na Kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku, ktorého veľkosť prislúchajúca k nebytovému priestoru č. 12-106 predstavuje 12525/592227.

9. Správa bytového domu

1. Predávajúci prehlasuje, že má vysporiadané všetky pohľadávky voči správcovi objektu za užívanie nebytových priestorov, o čom správca bytového domu vystaví pre potrebu prevodu vlastníckeho práva potvrdenie, ktoré bude tvoriť prílohu návrhu na vklad vlastníckeho práva do Katastra nehnuteľností.
2. Kupujúci prehlasuje, že dňom prevodu vlastníckeho práva pristupuje k zmluve o výkone správy, ktorú vykonáva spoločnosť správa domov SBDKREDIT, spol. s r.o., Tomášikova 11, 821 02 Bratislava, IČO: 31379869, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka č.: 43535/B.

10. Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany svojím podpisom na tejto Zmluve si navzájom dávajú súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov podľa tejto Zmluvy alebo poskytnutých na základe tejto Zmluvy za účelom plnenia účely tejto Zmluvy Zmluvnými stranami po dobu trvania tejto Zmluvy a na dobu nevyhnutne potrebnú podľa právnych predpisov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že spory medzi Zmluvnými stranami sa budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou. Ak Zmluvné strany nedosiahnu dohodu o spornej otázke môže ktorákoľvek Zmluvná strana požiadať príslušný súd o rozhodnutie v spornej otázke.
3. Ustanovenia uvedené v každom článku a bode tejto Zmluvy sa budú uplatňovať nezávisle od seba a na ich platnosť nebude mať vplyv neplatnosť ktoréhokoľvek z ostatných ustanovení, s výnimkou prípadu, ak dôležitosť alebo iná okolnosť týkajúca sa neplatného ustanovenia z neho robí ustanovenie, ktoré zjavne nie je možné oddeliť od zostávajúcej časti príslušných ustanovení. Ak bude ktorákoľvek z týchto ustanovení neplatná, Zmluvné strany vykonajú všetky primerané úkony, aby sa dohodli na náhradných ustanoveniach s čo možno najpodobnejším účinkom, v súlade s platným právom a účelom tejto Zmluvy.
4. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že do uzavretia Kúpnej zmluvy sú Zmluvné strany v plnom rozsahu viazané v Zmluve prejavenu vôľou.

11. Záverečné ustanovenia:

1. Táto Kúpna zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami. Vecnoprávne účinky zmluvy nastanú právoplatnosťou rozhodnutia okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu podľa tejto Kúpnej zmluvy v prospech Kupujúceho.
2. Táto Kúpna zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch v slovenskej jazykovej verzii, pre každú Zmluvnú stranu jeden rovnopis.

3. Zmeny ustanovení a doplnky k tejto Kúpnej zmluve je možné vykonať len písomnou dohodou Zmluvných strán, ktorá bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto Kúpnej zmluvy.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že ako účastníci tejto Zmluvy sú oprávnení s Predmetom prevodu nakladať a zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Právny úkon je urobený v predpísanej forme, Zmluva bola spísaná podľa ich skutočnej vôle a na základe pravdivých údajov. Kúpna zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali. Účastníci tejto Kúpnej zmluvy súčasne prehlasujú, že táto Kúpna zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ani za iných nevýhodných podmienok, že je pre nich vzájomne výhodná a že pri podpísaní tejto Kúpnej zmluvy nebol na nich vyvíjaný nátlak v žiadnej forme.

Predávajúci:	
Obchodné meno:	IMMOPRO ARGE s. r. o.
Miesto a dátum podpisu:	Juraj Eichner, splnomocnenec
Vlastnoručný podpis:	V Bratislave, dňa: 11. novembra 2015 

Kupujúci:	
Obchodné meno:	Propertix, a.s.
Miesto a dátum podpisu:	Balázs Keszeli predseda predstavenstva
Vlastnoručný podpis:	V Bratislave, dňa: 11. novembra 2015 

Prílohy:

1. Nákres nebytového priestoru č. 12-106

1. **Predmet obstarania výstavby, predmet prevodu:**

„Polyfunkčné bytové objekty A, B Tomášikova ulica Bratislava SO 02“ na parcele č.1025/9, k.ú. Ružinov, podľa projektovej dokumentácie (ďalej PD) pre Stavebné povolenie č.RSP/2005/21120-4/Mat 2006/4692 právoplatné dňa 04.04.2006.

- nebytový priestor - občianska vybavenosť č.106 o výmere 107,34 m² na 1 NP
- spoluvlastnícky podiel k spoločnej chodbe, schodišťa a komunikácii (č.OK13 o výmere 13,27m², č.1K11 o výmere 7,98m², č.1K12 o výmere 15,46m², č.1K13 o výmere 44,91m²) ďalej „spoločné priestory“ o veľkosti 10734/43932
- spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam, spoločným zariadeniam a príslušenstva domu podľa ods.3 tohto článku.



Pridať inzerát

Prihlásiť

Reality.sk Všetky inzeráty Prenájom - kancelárie, administratívne priestory, obchodné priestory a reštauračné priestory v lokalitách Tomášikova

Prenájom - kancelárie, administratívne priestory, obchodné priestory a reštauračné priestory v lokalitách Tomášikova

Ďalšie zvolené parametre: športové priestory a iné priestory

16 ponúk

Upresniť hľadanie

Uložiť hľadanie

Základné zoradie



Dvojpodlažný samostatný kancelársky celok s terasou, 130m², širšie centrum...

[Reality Bratislava - Ružinov](#)

Kancelárie, administratívne priestory | Tomášikova | 130 m²

Ponúkame Vám na prenájom kancelárske priestory v Bratislava II - Ružinov, Tomášikova ulica, Cel1

Kancelárie, administratívne priestory na Prenájom Bratislava - Ružinov

1 365 €/mesiac

11 €/m²/mesiac



Malé kancelárie už od 24m², internet v cene, Tomášikova, Ružinov

[Reality Bratislava - Ružinov](#)

Kancelárie, administratívne priestory | Tomášikova | 24 m²

Ponúkame Vám na prenájom kancelárske priestory na Tomášikovej ulici, Bratislava-Ružinov. Malé1

Kancelárie, administratívne priestory na Prenájom Bratislava - Ružinov

196 €/mesiac

8 €/m²/mesiac





Kancelárske priestory, Bratislava-Ružinov, Tomášikova, internet v cene nájmu

[Reality Bratislava - Ružinov](#)

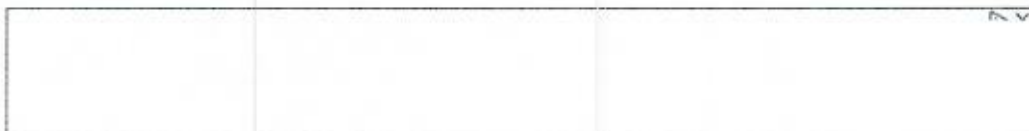
Kancelárie, administratívne priestory | Tomášikova | 90 m²

Ponúkame Vám na prenájom kancelárske priestory na Tomášikovej ulici, Bratislava-Ružinov. Úžitk1

Kancelárie, administratívne priestory na Prenájom Bratislava - Ružinov

742 €/mesiac

8 €/m²/mesiac



Kancelárske priestory, aj malé kancelárie, Bratislava-Ružinov, Tomášikova, internet v...

[Reality Bratislava - Ružinov](#)

Kancelárie, administratívne priestory | Tomášikova | 112 m²

Ponúkame Vám na prenájom kancelárske priestory na Tomášikovej ulici, Bratislava-Ružinov. Úžitk1

Kancelárie, administratívne priestory na Prenájom Bratislava - Ružinov

918 €/mesiac

8 €/m²/mesiac



Kancelárske priestory, Bratislava-Ružinov, Tomášikova, internet v cene nájmu

[Reality Bratislava - Ružinov](#)

Kancelárie, administratívne priestory | Tomášikova | 121 m²

Ponúkame Vám na prenájom kancelárske priestory na Tomášikovej ulici, Bratislava-Ružinov. Úžitk1

Kancelárie, administratívne priestory na Prenájom Bratislava - Ružinov

999 €/mesiac

8 €/m²/mesiac



45 m² – kancelária v centre Ružinova

[Reality Bratislava - Ružinov](#)

Kancelárie, administratívne priestory | Tomášikova | 45 m²

■ väčšia administratívna budova v centre Ružinova ■ prenájom kancelárií od cca 30 m² ■ dobrá d1



Kancelária, administratívne priestory na Prenájom Bratislava - Ružinov

391 €/mesiac
9 €/m2/mesiac



130 m2 + terasa a 170 m2 – mezonetové, atypické priestory

Reality Bratislava - Ružinov

Kancelárie, administratívne priestory | Tomášikova | 130 m2

■ kancelárie v menšom polyfunkčnom objekte ■ 130 m2 – mezonetový, atraktívny priestor s teras1

Kancelárie, administratívne priestory na Prenájom Bratislava - Ružinov

1 040 €/mesiac
8 €/m2/mesiac



Prenájom kancelárii s terasou, Tomašíkova ul., 130m2

Reality Bratislava - Ružinov

Kancelárie, administratívne priestory | Tomášikova | 130 m2

Ponúkame na prenájom kancelárske priestory v administratívnej budove v blízkosti križovatky Tr1

Kancelárie, administratívne priestory na Prenájom Bratislava - Ružinov

1 157 €/mesiac
9 €/m2/mesiac



Pozrite si SKVELÝ priestor na RÔZNE ÚČELY s možnosťou zmeny dispozície

Reality Bratislava - Ružinov

Obchodné priestory | Tomášikova | 92 m2

Martin VINCENC ponúka na prenájom PRIESTRANNÝ obchodný priestor na rôzne využite s MOŽNOSŤOU Z1

Obchodné priestory na Prenájom Bratislava - Ružinov

550 €/mesiac
6 €/m2/mesiac





Kancelárie, administratívne priestory na Prenájom Bratislava - Ružinov

1 970 €/mesiac
10 €/m²/mesiac

LIVINEX
nehnuteľnosti od roku 2010



Na prenájom kancelárske priestory v Ružinove

Reality Bratislava - Ružinov

Kancelárie, administratívne priestory | Tomášikova | 67 m²

Ponúkame na prenájom priestor 67 m², v polyfunkčnom objekte na ulici Tomášikova v mestskej časť

Kancelárie, administratívne priestory na Prenájom Bratislava - Ružinov

520 €/mesiac
8 €/m²/mesiac



Kancelária v Bratislave za dobrú cenu

Reality Bratislava - Ružinov

Kancelárie, administratívne priestory | Tomášikova | 18 m²

V Bratislave, časť Ružinov je na prenájom jedna moderne zariadená kancelária o výmere 17,84 m²

Kancelárie, administratívne priestory na Prenájom Bratislava - Ružinov

230 €/mesiac
13 €/m²/mesiac



Tomášikova ul. - kancelárske priestory na prenájom

Reality Bratislava - Ružinov

Kancelárie, administratívne priestory | Tomášikova | 496 m²

prenájom kancelárskych priestorov v dobrej lokalite na Tomášikovej ul./križovatka Trnavská -1

Kancelárie, administratívne priestory na Prenájom Bratislava - Ružinov

5 208 €/mesiac
11 €/m²/mesiac





NÁJDITE CEZ NÁS ZAUJÍMAVÝ ADMINISTRATÍVNY PRIESTOR V CELEJ...

Reality Bratislava - Ružinov

Kancelárie, administratívne priestory | nezadaná | 100 m²

Pokiaľ hľadáte reprezentatívne administratívne priestory, pri ktorých neplatíte žiadnu províziu!

Kancelárie, administratívne priestory na Prenájom Bratislava - Ružinov

700 €/mesiac

7 €/m²/mesiac



Kancelárske a skladové priestory v polyfunkčnej budove - Tomášikova ul.

Reality Bratislava - Ružinov

Kancelárie, administratívne priestory | Tomášikova | 1 m²

Ponúkame na prenájom kancelárske a skladové priestory v 7. poschodovej administratívnej budove!

Kancelárie, administratívne priestory na Prenájom Bratislava - Ružinov

Cena na vyžiadanie



*Prenájom administratívnych, prevádzkových a skladových priestorov v...

Reality Bratislava - Ružinov

Kancelárie, administratívne priestory | Tomášikova | 1 m²

Ponúkame na prenájom administratívne, prevádzkové a skladové priestory v mestskej časti Bratislava!

Kancelárie, administratívne priestory na Prenájom Bratislava - Ružinov

Cena na vyžiadanie



Na prenájom kancelársky priestor 197 m², ul. Tomášikova, Ružinov

Reality Bratislava - Ružinov

Kancelárie, administratívne priestory | Tomášikova | 197 m²

Ponúkame na prenájom kancelársky priestor 197 m², ul. Tomášikova, Ružinov, blízko hotel Bratislava!

Vklady prijaté v eurách od rezidentov eurozóny - priemerné úrokové miery zo stavu a nových obchodov

Stav vkladov:		Čís. r.	Celkom ^{1/}	Nefinančné spoločnosti S.11						Domácnosti S.14 + S.15							
Obdobie				vklady s dohodnutou splatnosťou ^{3/}			vklady s výpovednou lehotou ^{4/}			vklady splátané na požiadanie ^{5/}			vklady s dohodnutou splatnosťou ^{3/}			vklady s výpovednou lehotou ^{4/}	
		do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M
		1	0,08	-0,01	-0,06	0,07	0,31	0,39	0,03	0,01	0,18	0,81	0,85	0,10	0,01		
I. štvrťrok 2022		4															
II. štvrťrok 2022		8															
I. polrok 2022		9															
III. štvrťrok 2022		13															
IV. štvrťrok 2022		17															
II. polrok 2022		18															
rok 2022		19															

Nové vklady: ^{2/}		Čís. r.	Celkom ^{1/}	Nefinančné spoločnosti S.11						Domácnosti S.14 + S.15							
Obdobie				vklady s dohodnutou splatnosťou ^{3/}			vklady s výpovednou lehotou ^{4/}			vklady splátané na požiadanie ^{5/}			vklady s dohodnutou splatnosťou ^{3/}			vklady s výpovednou lehotou ^{4/}	
		do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M
		20	0,00	-0,01	-0,16	0,14	0,82	0,39	0,03	0,01	0,24	0,93	0,79	0,10	0,01		
I. štvrťrok 2022		23															
II. štvrťrok 2022		27															
I. polrok 2022		28															
III. štvrťrok 2022		32															
IV. štvrťrok 2022		36															
II. polrok 2022		37															
rok 2022		38															

Poznámky: Úrokové miery poskytnuté domácimi úverovými inštitúciami sú vypočítané podľa harmonizovanej metodiky, ktorá je v súlade s Nariadením ECB (EÚ) No 1072/2013 ECB, sektorová klasifikácia je v súlade s ESA2010.
1/ Vklady celkom sú vklady bez REPO.

2/ Nové obchody pri vkladoch s dohodnutou splatnosťou sú všetky nové zmluvy medzi domácnosťami alebo nefinančnými spoločnosťami a bankou.

3/ Vklady s dohodnutou splatnosťou sú neprevoditeľné vklady, ktoré sa nemôžu zameniť za obeživo pred vopred dohodnutým termínom splatnosti, resp. ich výmena za obeživo je možná len s pokutou.

4/ Vklady s výpovednou lehotou sú neprevoditeľné vklady bez dohodnutej splatnosti, ktoré môžeme zameniť za hotovosť len v súlade s dohodnutou výpovednou lehotou. Kategória sa vyžaduje ako stav ku koncu referenčného obdobia.

5/ Vklady splátané na požiadanie sú zameniteľné za hotovosť na požiadanie, prostredníctvom šeku, bankového príkazu alebo podobne, bez akéhokoľvek odkladu, pokuty alebo obmedzení. Kategória sa vyžaduje ako stav ku koncu referenčného obdobia.
R - rok, M - mesiac

Sadzby dane z nehnuteľností sú určené na základe katastrálnych území hlavného mesta v nasledovných pásmach:

Pásmo A: katastrálne územia Vajnory, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Devínska Nová Ves,

Pásmo B: katastrálne územia Čunovo, Devín, Dúbravka, Jarovce, Karlova Ves, Lamač, Rača, Rusovce, Záhorská Bystrica,

Pásmo C: katastrálne územia Nové Mesto, Vínohrady, Ružinov, Trnávka, Petráalka,

Pásmo D: katastrálne územia Staré Mesto, Nivy

DAŇ Z POZEMKOV

Druh pozemku	Popis pozemku	Hodnota (pôdy) pozemku v €/m ²	Ročná sadzba dane v %			
			Pásmo A	Pásmo B	Pásmo C	Pásmo D
A	orná pôda, vinice, ovocné sady	pozri prílohu	0,30	0,30	0,30	0,30
B	trvalé trávnaté porasty	pozri prílohu	0,30	0,30	0,30	0,30
C	záhrady	5,97	1,10	1,15	1,25	1,40
D	lesné pozemky, na kt. sú hospodárske lesy	znal. posudok	0,30	0,30	0,30	0,30
E	rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy	znal. posudok	0,30	0,30	0,30	0,30
F	zastavané plochy a nádvoría	5,97	1,10	1,15	1,25	1,40
G	stavebné pozemky	179,22	0,90	1,00	1,10	1,25
H	ostatné plochy	5,97	1,10	1,15	1,25	1,40

Príloha č. 1 k zákonu č.582/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov

Okres	Kód KÚ*	Názov katastrálneho územia/okresu	Hodnota v eurách/m ²	
			OP	TTP
101	okres	BRATISLAVA I	0,0000	0,0000
101	804096	Staré Mesto	0,0000	0,0000
102	okres	BRATISLAVA II	0,8328	0,0000
102	804274	Nivy	0,7913	0,0000
102	847755	Podunajské Biskupice	0,8657	0,0000
102	805556	Ružinov	0,6844	0,0000
102	805343	Trnávka	0,8418	0,0000
102	870293	Vrakuňa	0,6847	0,0000
103	okres	BRATISLAVA III	0,4836	0,0989
103	804690	Nové Mesto	0,2038	0,0000
103	805866	Rača	0,3980	0,1082
103	805700	Vajnory	0,7083	0,0166
103	804380	Vínohrady	0,1573	0,1576
104	okres	BRATISLAVA IV	0,4836	0,0687
104	805301	Devín	0,2190	0,0511
104	810649	Devínska Nová Ves	0,5228	0,0816
104	806099	Dúbravka	0,2476	0,0166
104	805211	Karlova Ves	0,2190	0,0511
104	806005	Lamač	0,4637	0,0972
104	871796	Záhorská Bystrica I	0,4962	0,0570
105	okres	BRATISLAVA V	0,7913	0,1085
105	809985	Čunovo	0,7442	0,1145
105	822256	Jarovce	0,8225	0,1145
105	804959	Petržalka	0,6678	0,1032
105	853771	Rusovce	0,8222	0,1145

DAŇ Z BYTOV

	Predmet dane z bytov	Ročná sadzba dane v €/m ² podlahovej plochy			
		Pásmo A	Pásmo B	Pásmo C	Pásmo D
i	byty	0,90	0,90	0,95	1,00
ii	nebytové priestory v bytovom dome, slúžiace na podnikanie, zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu súvisiacu s podnikaním a zárobkovou činnosťou	3,50	4,00	5,00	6,00
iii	nebytové priestory v bytovom dome, neuvedené v bode ii	1,80	1,80	1,90	2,00

DAŇ ZO STAVIEB

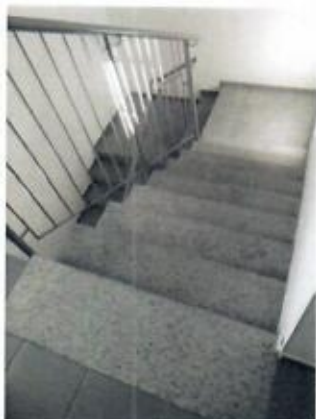
	Predmet dane	Ročná sadzba dane v €/m ² zastavanej plochy				Príplatok za podlažie v €
		Pásmo A	Pásmo B	Pásmo C	Pásmo D	
i.	stavby na bývanie , drobné stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu, stavby na pôdohospodársku produkciu , skleníky, stavby pre vodné hospodárstvo, stavby využívané na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu	0,90	0,90	0,95	1,00	0,33
ii.	chaty a stavby na individuálnu rekreáciu	2,25	2,50	3,00	3,50	0,33
iii.	samostatne stojace garáže , stavby hromadných garáží, stavby hromadných garáží umiestnených pod zemou	1,50	1,50	1,60	2,00	0,33
iv.	priemyselné stavby , stavby slúžiace energetike, stavby slúžiace stavebníctvu, stavby využívané na skladovanie vlastnej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu	5,75	6,00	6,50	7,00	0,33
v.	stavby na ostatné podnikanie a zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a zárobkovou činnosťou	7,00	7,50	8,50	9,00	0,33
vi.	ostatné stavby neuvedené v bodoch i.-v.	6,00	7,00	7,50	8,00	0,33



bytový dom Tomášikova 3,3/A Bratislava č.s.16550 k.ú. Ružinov



vchod Tomášikova 3/A



domové schodisko a výťah vo vchode



spoločné časti nebytových priestorov na 1.N.P.



spoločné časti nebytových priestorov na 1.N.P.



vchodové dvere do nebytového priestoru č.106



chodba



kuchynka



klimatizácie, interiérové dvere



sklad



ocelové panelové radiátory



dekoratívny obklad

WC



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon bol vypracovaný znaleckou organizáciou STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta 32/B, 811 09 Bratislava zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: STAVEBNÍCTVO, odvetviach: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, pod evidenčným číslom 900247.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 27/2022.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



STATUS Plus, s.r.o.
Ing. Igor Grebáč, konateľ spoločnosti



STATUS Plus, s.r.o.
Ing. Iveta Grebáčová, osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti