

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

---

Materiál na 4. zasadnutie  
miestnej rady  
dňa 12.septembra.2023

## Návrh na určenie minimálnej ceny pri predaji nebytového priestoru - garáže vo výmere 16,40 m<sup>2</sup>, ktorá sa nachádza v bytovom dome Bujnákova 21, pre účely vyhlásenia verejnej obchodnej súťaže

---

**Predkladateľ:**

Ing. Rastislav Bagar  
prednosta miestneho úradu

**Zodpovedná:**

JUDr. Jarmila Machajdíkova  
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

**Spracovateľ :**

JUDr. Ivana Krišková  
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
4. Stanovisko ekonomickej komisie
5. Znalecký posudok

## Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

### odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

#### A. schváliť

minimálnu kúpnu cenu vo výške 23 100,00 EUR pri predaji nebytového priestoru - garáže č. 907 v bytovom dome na Bujnákovej 21, k. ú. Dúbravka, súp. č. 1840, a k nemu prislúchajúcemu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 2221/1 o výmere 231 m<sup>2</sup>, parcela č. 2222/1 o výmere 240 m<sup>2</sup>, parcela č. 2223/1 o výmere 236 m<sup>2</sup>, parcela č. 2224/1 o výmere 230 m<sup>2</sup>, parcela č. 2225/1 o výmere 253 m<sup>2</sup>, parcela č. 2226/1 o výmere 282 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o veľkosti 1639/361295, list vlastníctva č. 3385, pre účely vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže.

#### B. žiada

starostu mestskej časti Bratislava-Dúbravka, aby s víťazom verejnej obchodnej súťaže uzatvoril kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude vyššie uvedený nebytový priestor.

---

### Dôvodová správa

#### Skutkový stav:

Mestská časť Bratislava-Dúbravka má záujem vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž v zmysle ustanovení § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov o najvhodnejší návrh na uzavretie kúpnej zmluvy pri predaji nebytového priestoru - garáže č. 907 v bytovom dome na Bujnákovej ulici č. 21, k. ú. Dúbravka, súp. č. 1840, na parc. č. 2221/1, 2222/1, 2223/1, 2224/1, 2225/1, 2226/1 a k nemu prislúchajúcemu podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 2221/1, 2222/1, 2223/1, 2224/1, 2225/1, 2226/1, zapísané na LV č. 3385.

Nebytový priestor č. 907 v bytovom dome na Bujnákovej ulici č. 21, k. ú. Dúbravka, súp. č. 1840, na parc. č. 2221/1, 2222/1, 2223/1, 2224/1, 2225/1, 2226/1 a k nemu prislúchajúcemu podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 2221/1, 2222/1, 2223/1, 2224/1, 2225/1, 2226/1 je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka na základe protokolu o zverení č. 44/92.

Cena najnižšieho podania vo výške **23 100,00 EUR za predmet predaja** je stanovená v súlade so znaleckým posudkom č. 218/2022 zo dňa 09.11.2022, ktorý bol vypracovaný za účelom odhadu všeobecnej hodnoty predmetu predaja. Znalecký posudok vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár (ev. číslo znalca: 911297).

## **Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom:**

Komisia legislatívnoprávna, mandátová a hospodárenia s majetkom **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

### **A. schváliť**

minimálnu kúpnu cenu vo výške 23 100,00 EUR pri predaji nebytového priestoru - garáže č. 907 v bytovom dome na Bujnákovej 21, k. ú. Dúbravka, súp. č. 1840, a k nemu prislúchajúcemu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 2221/1 o výmere 231 m<sup>2</sup>, parcela č. 2222/1 o výmere 240 m<sup>2</sup>, parcela č. 2223/1 o výmere 236 m<sup>2</sup>, parcela č. 2224/1 o výmere 230 m<sup>2</sup>, parcela č. 2225/1 o výmere 253 m<sup>2</sup>, parcela č. 2226/1 o výmere 282 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o veľkosti 1639/361295, list vlastníctva č. 3385, pre účely vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže.

### **B. žiada**

starostu mestskej časti Bratislava-Dúbravka, aby s víťazom verejnej obchodnej súťaže uzatvoril kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude vyššie uvedený nebytový priestor.

### **Hlasovanie**

Prítomní: 5                    za: 5                    proti: 0                    zdržal sa: 0

## **Stanovisko ekonomickej komisie:**

Stanovisko ekonomickej komisie bude predložené priamo na zasadnutí Miestnej rady mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

**Znalec:** Dr. Ing. Roman Chotár, Hečkova č.8, 831 51 Bratislava,  
č. tel: 0903-711858, e-mail: rchotar@yahoo.com

**Zadávateľ:** Miestny úrad, mestská časť Bratislava - Dúbravka,  
844 02 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** 218/2022

**450/2022**

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**č. 218/2022**



**Vo veci:** odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: nebytový priestor č.907 v bytovom dome súp. č. 1840 na parc. č. 2224/1, 2221/1, 2222/1, 2223/1, 2225/1 a 2226/1 a spoluvlastnícke podiely na pozemkoch parc. č. 2224/1, 2221/1, 2222/1, 2223/1, 2225/1 a 2226/1, zapísané vo výpise z LV č. 3385, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

**Počet strán (z toho príloh):** 23 (10)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

**Rovnopis č. 1 znaleckého úkonu č. 218/2022**

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. **Úloha znalca:** Odhadnúť všeobecnú hodnotu: nebytový priestor č.907 v bytovom dome súp. č. 1840 na parc. č. 2224/1, 2221/1, 2222/1, 2223/1, 2225/1 a 2226/1 a spoluvlastnícke podiely na pozemkoch parc. č. 2224/1, 2221/1, 2222/1, 2223/1, 2225/1 a 2226/1, zapísané vo výpise z LV č. 3385, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

2. **Účel znaleckého posudku :** Prevod vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

3. **Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 4.11.2022

4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 4.11.2022

5. **Podklady na vypracovanie posudku:**

5.1 **Podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka zo dňa 12.5.2022 - originál.

5.2 **Podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3385, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 9.11.2022 - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 2225/1 zo dňa 9.11.2022, vyhotovený prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
- Ponuka realitnej kancelárie na nehnuteľnosť 12076836191 vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk vyhotovená 9.11.2022 - originál.
- Ponuka realitnej kancelárie na nehnuteľnosť 12204530 vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk vyhotovená 9.11.2022 - originál.
- Zameranie nehnuteľnosti zo dňa 6.6.2022 - pôdorys podlažia nebytového priestoru č. 907 - originál.
- Fotodokumentácia zhotovená dňa 6.6.2022 - originál.

6. **Použitie právne predpisy a literatúra:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. STN 73 4055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení. 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) v platnom znení. Opatrenie štatistického úradu č. 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb. Vyhláška Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z.z. zo dňa 15.7.2010. Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení.

7. **Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Použitá bola Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení

8. **Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) **Výber použitej metódy:**

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:**

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie porovnávacej a kombinovanej a metódy pre stanovenie všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby, boli získané len dve ponuky na predaj vhodné na vykonanie porovnávania.

**Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:**

Použitie sú 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 3. štvrtrok 2022, **kcú = 3,307**.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

**Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3385 v kat. ú. BA - Dúbravka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:**

**A. Majetková podstata:**

**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:**

parc.č. 2221/1 - zastavané plochy a nádvorja - 231 m<sup>2</sup>

parc.č. 2222/1 - zastavané plochy a nádvorja - 240 m<sup>2</sup>

parc.č. 2223/1 - zastavané plochy a nádvorja - 236 m<sup>2</sup>

parc.č. 2224/1 - zastavané plochy a nádvorja - 230 m<sup>2</sup>

parc.č. 2225/1 - zastavané plochy a nádvorja - 253 m<sup>2</sup>

parc.č. 2226/1 - zastavané plochy a nádvorja - 282 m<sup>2</sup>

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**B. Vlastníci:**

**Nebytový priestor**

Vchod: Bujnáková 21 -1 suterén Priestor č. 907

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach

domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 1639/361295

1 Hlavné mesto SR Bratislava - v správe mestská časť Bratislava-Dúbravka, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

IČO: 603481

**Titul nadobudnutia:** Zápis neodpredaného bytu a garáže

**C. Ťarchy:** Vecné bremeno - Prístup k rozvodom ÚK, prechádzajúcimi priestormi I.P.P. k ďalším objektom v prospech správcu ÚK.

**Iné údaje:** Bez zápisu.

**Poznámka:** Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 6.6.2022 za účasti znalca a zástupcu zadávateľa znaleckého posudku pani JUDr. Machajdíkovej.
- Zameranie vykonané dňa 6.6.2022.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 6.6.2022.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol zistený meraním. Bol poskytnutý doklad o veku nehnuteľnosti - Potvrdenie o veku domu Červeňáková.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené neboli rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

**Stavby:** nebytový priestor č. 907 v bytovom dome súp. č. 1840, kat. ú. BA - Dúbravka.

**Pozemky:** spoluvlastnícke podiely na parc. č. 2224/1, 2221/1, 2222/1, 2223/1, 2225/1 a 2226/1, kat. ú. BA - Dúbravka.

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

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

## 2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

### 2.1.1 Nebytový priestor č. 907, vchod: Bujnáková 21, v dome súp. č. 1840, kat. ú. BA - Dúbravka.

**Poloha a dispozícia nebytového priestoru:** Priestor č. 907 v 1.PP bytového domu súp. č. 1840 v kat. ú. BA - Dúbravka, ktorý sa nachádza na Bujnákovej ulici má vybudovanú jednu miestnosť. Celkový počet bytov vo vchode domu je viac do 20, v dome do 48, nebytových priestoroch do 15.

**Pripojenie na inžinierske siete:** Bytový dom a byt je pripojený na verejnú vodovodnú sieť, kanalizáciu, elektrické rozvody a zemný plyn. Dom má vybudované ÚK s pripojením na centrálny zdroj tepla a TÚV mimo bytového domu.

**Vek bytového domu, nebytového priestoru a technický stav:** Bytový dom bol v užívaní od roku 1972 po jeho dokončení podľa potvrdenia správcu rovnakého domu - vid' v prílohe znaleckého posudku. Na bytovom dome bola vykonaná nasledovné rekonštrukcie: bola vymenená plochá strecha, klampiarske konštrukcie a dom bol zateplený kontaktným zatepľovacím systémom, vymenené boli plastové okná, namontované sú pomerové merače tepla na vykurovacích telesách, bola vyregulovaná sústava ÚK. V nebytovom priestore neboli vykonané rekonštrukcie, je v pôvodnom stave a vyhotovení. Pre výpočet opotrebenia som zvolil lineárnu metódu vzhľadom na vek a technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti.

**Konštrukčné vyhotovenie bytového domu a nebytového priestoru:** základy sú betónová doska, izolácie proti vode a zemnej vlhkosti sú vyhotovené z asfaltových pásov, zvislé nosné konštrukcie sú montované ocelobetónové panely, tzv. bývalá hromadná výstavba bytov s hr. do 30 cm, stropy sú z rovným podhľadom montované z betónových panelov, strecha je plochá jednoplášťová, strešná krytina z asfaltových privarovaných pásov, klampiarske konštrukcie sú úplné z pozinkovaného plechu. Schody sú ocelobetónové prefabrikované dvojramenné s ocelovým zábradlím. Vonkajšie úpravy povrchov sú stierky na kontaktnom zatepľovacom systéme, vnútorné úpravy povrchov sú vápenné omietky, stierky, maľby a keramické obklady. Podlahy sú z terazzových a gressových dlažieb, okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Nebytový priestor: vráta ocelové dvojkrídlové. Povrchy podláh sú povrchy z cementového poteru. Vnútorné úpravy povrchov sú vápenné omietky. S vlastníctvom nebytového priestoru je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a zariadení bytového domu.

**Spoločné časti domu sú:** základové a izolačné konštrukcie, schodisko, obvodové zvislé nosné konštrukcie, priečelia, strechy, klampiarske konštrukcie, vstupné dvere, okná, vnútorné rozvody inžinierskych sietí.

**Spoločné zariadenie sú:** miestnosti, sušiarne, práčovne, chodby, schodisko, spoločná televízna anténa, bleskozvod a prípojky inžinierskych sietí

**Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch: 1639/361295**

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Garáž 3,02*5,43	16,40
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>16,40</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30$  €/m<sup>2</sup> Koeficient

**konštrukcie:**  $k_k = 1,037$  (montovaná z dielcov betónových plošných) Koeficient

**vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cv} = 3,307$  Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M =$

**1,15** Počet miestností: 1

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,11
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	22,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,77
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,66
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,11
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,44
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,22
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,50	4,50	5,50
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,44
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,61
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,67
12	Okná	5,00	1,50	7,50	9,16
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,61
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	3,21
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,44
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,22
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,44
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,44
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,22
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,44
21	Ostatné	2,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,89
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,69
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,05
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,66
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>81,88</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 81,88 / 100 = 0,8188 \text{ Východisková hodnota na}$$

MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,307 * 1,037 * 0,8188 * 1,15$$

$$VH = 1\,050,44 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

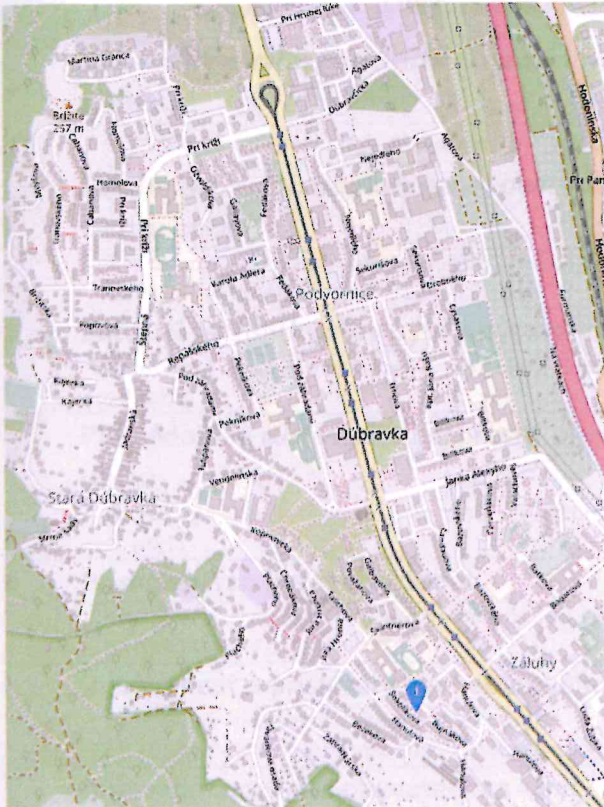
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------



Nebytový priestor č. 907, vchod: Bujnáková 21, v dome súp. č. 1840, kat. ú. BA - Dúbravka.	1972	50	70	120	41,67	58,33
---	------	----	----	-----	-------	-------

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,050,44 \text{ €/m}^2 * 16,4 \text{ m}^2$	17 227,22
Technická hodnota	58,33% z 17 227,22 €	10 048,64



### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom súp. č. 1840, sa nachádza na Bujnákovej ulici v Bratislave - Dúbravke. Bytové domy v bezprostrednom okolí sú prevažne s 4. NP, resp. s 8. NP, s parkovacími plochami pre motorové vozidlá. Od centra mesta je bytový dom vzdialený približne do 10 km a dopravné spojenie je mestskou hromadnou dopravou, pričom čas jazdy je približne do 30 min. Bytový dom sa nachádza v blízkosti autobusových a električkových zastávok. V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, v dosahu MHD sú pošta, okresný súd, policajné oddelenie, obchody, banky a občianska vybavenosť (úrady) hlavného mesta SR. Lokalita sa zaraďuje do sídliska Dúbravka. Okolité pozemky sú prevažne rovinaté. Napojenie na inžinierske siete verejný vodovod, elektrina, zemný plyn a kanalizácia. V hlavnom Bratislava je evidovaná miera nezamestnanosti dlhodobo pod 5%.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

V bytovom dome sú vybudované byty a nebytové priestory - garáže. Nebytový priestor bol v čase obhliadky nevyužívaný. Je možné ho využiť na

garážovanie osobného motorového vozidla alebo sklad. Iné využitie sa v blízkej budúcnosti sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: K ohodnocovanému nebytovému priestoru č. 907 bolo evidované vecné bremeno - prístup k rozvodom ÚK - vid'. výpis z LV č. 3385 v prílohe znaleckého posudku. Iné riziká neboli zistené.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

**Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Metódu polohovej diferenciacie som zvolil pre ohodnotenie vzhľadom na dostupnosť potrebných vstupných informácií pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil na základe metodiky USI - Žilina a poznatkov o predajnosti nebytových priestorov a garáží v danej lokalite 1,00 a aj vzhľadom na záujem o kúpu nehnuteľností v hl. meste SR Bratislava - Dúbravka.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,00

## Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{pDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{pDI} * v_i$
1	<b>Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	3,000	10	30,00
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,000	30	60,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	7	14,00
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,00
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,000	6	6,00
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b>				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,550	10	5,50
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,000	8	24,00
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,000	6	6,00
9	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b>				
	vstup aj výklad do ulice	I.	3,000	5	15,00
10	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b>				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	3,000	9	27,00
11	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b>				
	skladové priestory a garáže	V.	0,100	7	0,70
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,000	7	21,00

13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,000	6	18,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,000	4	4,00
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	3,000	5	15,00
16	<b>Názor znalca</b>				
	dobry nebytový priestor	II.	2,000	20	40,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>301,20</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

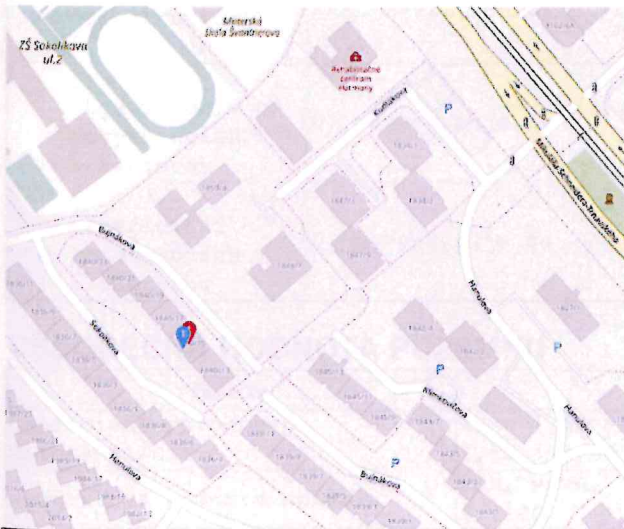
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 301,2 / 145$	2,077
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 10\,048,64 \text{ €} * 2,077$	<b>20 871,03 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3385, kat. ú. BA - Dúbravka.



**Popis:** Na ohodnocovaných pozemkoch je vybudovaný 5 podlažný bytový dom súp. č. 1840, nachádza na Bujnákovej ulici v Bratislave - Dúbravka. Od centra mesta je vzdialený približne do 10 km a dopravné spojenie je autobusovou mestskou hromadnou dopravou. Pozemok sa nachádza v blízkosti autobusových zastávok. V okolí je kompletná občianska vybavenosť, v dosahu MHD sú pošta, okresný súd, policajné oddelenie, obchody, banky a občianska vybavenosť (úrad) hlavného mesta SR. Lokalita sa zaraďuje do sídliska Dúbravka. Ohodnocované pozemky sú rovinaté. Napojenie na inžinierske siete verejný vodovod, elektrina, zemný plyn a kanalizácia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
2224/1	zastavané plochy a nádvoría	231	231,00	1639/3612 95	1,05

2222/1	zastavané plochy a nádvoría	240	240,00	1639/3612 95	1,09
2223/1	zastavané plochy a nádvoría	236	236,00	1639/3612 95	1,07
2224/1	zastavané plochy a nádvoría	230	230,00	1639/3612 95	1,04
2225/1	zastavané plochy a nádvoría	253	253,00	1639/3612 95	1,15
2226/1	zastavané plochy a nádvoría	282	282,00	1639/3612 95	1,28
<b>Spolu výmera</b>			<b>1 472,00</b>		<b>6,68</b>

Obec:  
66,39 €/m<sup>2</sup>

Bratislava Východisková hodnota:  $VH_{MJ} =$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
$k_v$ koeficient intenzity využitia	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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_2$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	4,9140
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,9140$	326,24 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1 472,00 \text{ m}^2 * 326,24 \text{ €/m}^2$	480 225,28 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota

	pozemku v celosti [€]
parcela č. 2224/1	342,55
parcela č. 2222/1	355,60
parcela č. 2223/1	349,08
parcela č. 2224/1	339,29
parcela č. 2225/1	375,18
parcela č. 2226/1	417,59
<b>Spolu</b>	<b>2 179,28</b>

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

Všeobecná hodnota poloh. difer. (nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu:  
20 871,03 €

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu:  
2 179,28 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH nebytového priestoru a pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

**2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Stavby</b>			
Nebytový priestor č. 907, vchod: Bujnáková 21, v dome súp. č. 1840, kat. ú. BA - Dúbravka.	20 871,03	1/1	20 871,03
<b>Pozemky</b>			
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3385, kat. ú. BA - Dúbravka. p. č. 2224/1(1,05m <sup>2</sup> )	75 510,88	1639/36 1295	342,55
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3385, kat. ú. BA - Dúbravka. p. č. 2222/1(1,09m <sup>2</sup> )	78 387,48	1639/36 1295	355,60
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3385, kat. ú. BA - Dúbravka. p. č. 2223/1(1,07m <sup>2</sup> )	76 949,18	1639/36 1295	349,08
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3385, kat. ú. BA - Dúbravka. p. č. 2224/1(1,04m <sup>2</sup> )	74 791,72	1639/36 1295	339,29
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3385, kat. ú. BA - Dúbravka. p. č. 2225/1(1,15m <sup>2</sup> )	82 702,39	1639/36 1295	375,18
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3385, kat. ú. BA - Dúbravka. p. č. 2226/1 (1,28m <sup>2</sup> )	92 051,35	1639/36 1295	417,59
<b>Spolu VŠH</b>			<b>23 050,31</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>			<b>23 100,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 23 700,00 €

Slovom: Dvadsaťtisícsto Eur

**3. MIMORIADNE RIZIKÁ**

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 9.11.2022



Dr. Ing. Roman Chotár