



**MESTSKÁ ČASŤ  
BRATISLAVA-DÚBRAVKA**

Materiál na 7. zasadnutie  
miestnej rady  
dňa 16. apríla 2024

**Návrh**

**na prevod vlastníctva nebytového priestoru – garáž č. 10 v suteréne  
bytového domu Drobného 7, súpisné číslo 1893 v Bratislave a k nemu  
prislúchajúci podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach,  
príslušenstve domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku do vlastníctva  
nájomcu Silvie Michalkovej**

---

**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. Žiadosť o prevod
6. Predchádzajúci súhlas primátora
7. Znalecký posudok

## Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

### odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

### schváliť

prevod vlastníctva nebytového priestoru - garáže č. 10 nachádzajúceho sa v suteréne bytového domu Drobného 1,3,5,7, súp. č. 1893 v Bratislave, číslo vchodu Drobného 7 ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 3326, 3327, 3328, 3329 v katastrálnom území Dúbravka, zapísaný na liste vlastníctva č. 2197 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu vo veľkosti 2221/242812 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2221/242812 na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 3326 o výmere 194 m<sup>2</sup>, parcela č. 3327 o výmere 201 m<sup>2</sup>, parcela č. 3328 o výmere 187 m<sup>2</sup>, parcela č. 3329 o výmere 193 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, v katastrálnom území Dúbravka, zapísaný na liste vlastníctva č. 3063 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, kupujúcemu Silvii Michalkovej, trvale bytom Ivana Bukovčana 5, Bratislava, za kúpnu cenu 23 700,- EUR s podmienkami:

- kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia tohto uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcim v tejto lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
- kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.

---

### Dôvodová správa

#### Skutkový stav:

Listom zo dňa 11.07.2022 požiadala pani Silvia Michalková, bytom Ivana Bukovčana 5, Bratislava o prevod garáže s pozemkom do osobného vlastníctva v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Jedná sa o nebytový priestor - garáž č. 10 v suteréne bytového domu Drobného 1, 3, 5, 7 súpisné číslo 1893 v Bratislave, číslo vchodu Drobného 7, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 3326, 3327, 3328, 3329 v katastrálnom území Dúbravka, zapísaný na liste vlastníctva č. 2197 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu vo veľkosti 2221/242812 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2221/242812 na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 3326 o výmere 194 m<sup>2</sup>, parcela č. 3327 o výmere 201 m<sup>2</sup>, parcela č. 3328 o výmere 187 m<sup>2</sup>, parcela č. 3329 o výmere 193 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, v katastrálnom území Dúbravka, zapísaný na liste vlastníctva č. 3063 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Nájomca, Silvia Michalková, užíva predmetný nebytový priestor – garáž na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 62/93 zo dňa 16.06.1993 v znení dodatkov 1-5.

Cena nebytového priestoru spolu s pozemkom bola určená Znaleckým posudkom č. 102/2023, na sumu **23 700,- EUR**. Posudok vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár (ev. číslo znalca: 911297).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 24. januára 2024 udelil predchádzajúci súhlas k prevodu nebytového priestoru a spoluvlastníckeho podielu za cenu minimálne **23 700,- €**.

Prevod bude uskutočnený v súlade s ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení ďalších úprav.

Mestská časť bude mať príjem z predaja vo výške 60% z celkovej predajnej ceny, t.z. **14 220,- EUR**.

**Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom zo dňa 25.03.2024:**

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

**schváliť**

prevod nebytového priestoru - **garáž č. 10**, nachádzajúci sa v suteréne bytového domu Drobného 7, súpisné číslo 1893 v Bratislave a k nemu prislúchajúci podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku do vlastníctva nájomcu **Silvie Michalkovej**, podľa predloženého návrhu.

**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.

**Silvia Michalková,**

**Bratislava**

Mestská časť Bratislava-Dúbravka

Žatevná 2

844 02 Bratislava 42

V Bratislave dňa 11.07.2022

Vec: Žiadosť o prevod garáže s pozemkom do osobného vlastníctva

V súlade so zákonom SNR SR 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov Vás žiadam o prevod garáže s pozemkom do osobného vlastníctva.

Adresa garáže: ulica Drobného 7, číslo garáže 10, Bratislava - Dúbravka. Súčasný nájomca garáže: Silvia Michalková, Bratislava (Dodatok č. 5 k Nájomnej zmluve č. 62/93 zo dňa 16.06.1993), ktorej pôvodným užívateľom bol môj nebohý otec Ladislav Kantor od roku 1975 ako náhrada za vlastný rodinný dom s garážou, vykúpený štátom, presťahovaný z Petržalky na základe príkazovacieho práva.

S pozdravom

Silvia Michalková



**Matúš Vallo**  
primátor  
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY  
BRATISLAVA

Bratislava  
24. januára 2024  
.j. : MAGS OESN-45329/24-39008

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti . k. OMPaL-22965/1699/2023-IK, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nebytového priestoru - garáže . 10 a prislúchajúceho podielu na spoločných astiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zverenie do správy mestskejasti Bratislava - Dúbravka, ude ujem pod a l. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy

predchádzajúci súhlas

k prevodu nebytového priestoru - garáž . 10, nachádzajúci sa v suteréne, v bytovom dome Drobného . 1, 3, 5, 7 súpisné íslo 1893 v Bratislave, na ulici Drobného, íslo vchodu 7, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra „C“ parcela . 3326, 3327, 3328, 3329 v katastrálnom území Dúbravka, obec Bratislava - mestská as Dúbravka, okres Bratislava IV, zapísaný na liste vlastníctva íslo 2197 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskejasti Bratislava - Dúbravka, spoluvlastníckeho podielu na spoločných astiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu vo ve kosti 2221/242812 a spoluvlastníckeho podielu o ve kosti 2221/242812 na pozemku parcela registra „C“ parcela . 3326 o výmere 194 m<sup>2</sup>, parcela . 3327 o výmere 201 m<sup>2</sup>, parcela . 3328 o výmere 187 m<sup>2</sup>, parcela . 3329 o výmere 193 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, v katastrálnom území Dúbravka, obec Bratislava - mestská as Dúbravka, okres Bratislava IV, zapísaný na liste vlastníctva íslo 3063 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskejasti Bratislava - Dúbravka, do vlastníctva nájomcu nebytového priestoru:

Silvia Michalková,

Bratislava,

za cenu minimálne 23.700 €, stanovenú znaleckým posudkom . 102/2023 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru . 10 garáže v bytovom dome

s . . 1893 postavenom na pozemku parc. . 3326, 3327, 3328, 3329 vrátane spoluvlastníckeho podielu o ve kosti 2221/242812 na spoločných astiach a spoločných zariadeniach domu v katastrálnom území Dúbravka, obec BA-m. . Dúbravka, okres Bratislava IV spracovaného dňa 23. 11. 2023 Dr. Ing. Roman Chotár, znalcom v odbore Stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znalca 911297.

Súhlas udeľujem do 31.01.2025 s podmienkami:

- prevod bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona . 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona . 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy . 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení ďalších úprav,
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplatenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislavy v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru kupujúcim.

Zároveň Vás žiadam o zaslanie dvoch rovnopisov zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru do 10 pracovných dní po podpísaní zmluvy zmluvnými stranami na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely

S pozdravom

Vážený pán  
RNDr. Martin Zavoří  
starosta mestskej asti  
Bratislava - Dúbravka

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

**Zadávatel:** Miestny úrad, mestská časť Bratislava - Dúbravka,  
844 02 Bratislava I O: 00 603 406

íslo spisu (objednávky): 102/2023

1128/2023

## ZNALECKÝ POSUDOK . 102/2023



**Vo veci:** odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: nebytový priestor .10 v bytovom dome súp. . 1893 na parc. . 3326, 3327, 3328 a 3329, zapísaný vo výpise z LV . 2197 v kat. ú. BA - Dúbravka a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. . 3326, 3327, 3328 a 3329, zapísané vo výpise z LV . 3063, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

**Počet strán (z toho príloh):** 26(13)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3



## I. ÚVODNÁ AS

1. **Úloha znalca:** Odhadnú všeobecnú hodnotu: nebytový priestor .10 v bytovom dome súp. . 1893 na parc. . 3326, 3327, 3328 a 3329, zapísaný vo výpise z LV . 2197 v kat. ú. BA - Dúbravka a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. . 3326, 3327, 3328 a 3329, zapísané vo výpise z LV . 3063, 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):** 29.9.2023
4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 29.9.2023
5. **Podklady na vypracovanie posudku:**
  - 5.1 **Podklady dodané zadávateľom:**
    - Objednávka zo dňa 14.11.2023,(29.9.2023 - ústna objednávka) - originál.
    - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva . 3063, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 22.11.2023 - originál.
    - Potvrdenie o veku domu Drobného súp. . 1893 v Bratislave - Dúbravka, ktoré vydala I+V správa nehnuteľností, s.r.o., Miletičova 80, 821 02 Bratislava dňa 2.11.2023 - kópia.
  - 5.2 **Podklady získané znalcom:**
    - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva . 2197, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 22.11.2023 - originál.
    - Kópia z katastrálnej mapy na parc. . 3326 zo dňa 22.11.2023, vyhotovený prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
    - Ponuky realitných kancelárií na nehnuteľnosť id8510103 a id7817279 vyhotovené prostredníctvom portálu topreality.sk vyhotovená 23.11.2023 - originál.
    - Zameranie nehnuteľnosti nebytový priestor .10 zo dňa 29.9.2023 - pôdorys podlažia - originál.
    - Fotodokumentácia zhotovená dňa 29.9.2023 - originál.
6. **Použité právne predpisy a literatúra:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky . 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení. Zákon . 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky . 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon . 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 . 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky . 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrálnych nehnuteľnostiach a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení. Opatrenie štatistického úradu . 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb. Vyhláška Štatistického úradu SR . 323/2010 Z.z. zo dňa 15.7.2010. Zákon NR SR . 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení.
7. **Definície dôležitých pojmov:**

Pri ohodnotení sú dôležité pojmy obsiahnuté v metodických postupoch uvedené v prílohe . 3 vyhlášky MS SR . 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.

**Použitý rozpočtový ukazovateľ na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:**

Použitý sú rozpočtový ukazovateľ publikovaný v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je pod a posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2023, **kcú = 3,613**.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

**Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3063 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. 3326 - zastavané plochy a nádvoria -194 m<sup>2</sup>
- parc. č. 3327 - zastavané plochy a nádvoria - 201 m<sup>2</sup>
- parc. č. 3328 - zastavané plochy a nádvoria -187 m<sup>2</sup>
- parc. č. 3329 - zastavané plochy a nádvoria -193 m<sup>2</sup>
- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**B. Vlastníci:**

1 Hlavné mesto SR Bratislava - v správe mestská časť Bratislava-Dúbravka, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PS 814 99, SR I O: 603481  
spoluvlastnícky podiel 2221/242812

**Titul nadobudnutia:** Žiadosť č. 1923/91 prim o zápis pod a § 2 ods. 2 zákona č. 138/91 Zb. majetku obcí zo dňa 05.11.1991 -vz 185/92

**C. archy:** Vecné bremeno - v prospech správcu UK, spočívajúce v umožnení prístupu k rozvodom UK.

**Iné údaje:** K vlastníkom č. 1, 48 je pod por. č. 49 správa ku všetkým nehnuteľnostiam.

**Poznámka:** Bez zápisu.

**Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2197 v kat. ú. BA - Dúbravka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:**

**A. Majetková podstata:**

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3326, 3327, 3328 a 3329 pod stavbou s. č. 1893 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3063

**B. Vlastníci:**

**Nebytový priestor**

Vchod: Drobného 7 -1 suterén číslo nebytového priestoru č.10

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 2221/242812

1 Hlavné mesto SR Bratislava - v správe mestská časť Bratislava-Dúbravka, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PS 814 99, SR I O: 603481  
spoluvlastnícky podiel 1/1

**Titul nadobudnutia:** Zápis neodpredaných bytov a garáží

**C. archy:** Vecné bremeno - Prístup k rozvodom ÚK, prechádzajúcimi priestormi I.P.P. k ďalším objektom.

**Iné údaje:** Bez zápisu.

**Poznámka:** Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 29.9.2023 za účasti znalca, zástupcu zadávateľa a znaleckého posudku pani JUDr. Ivany Kriškovej a užívateľa a nehnuteľnosti.
- Zameranie vykonané dňa 29.9.2023.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 29.9.2023.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávatelom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol zistený meraním. Bol poskytnutý doklad o veku nehnuteľnosti - Potvrdenie správcu o veku domu súp. . 1893 na Drobného ulici.

**e) Údaje katastra nehnuteľnosti:**

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 . 10 v dome súp. . 1893, kat. ú. BA - Dúbravka.

**Pozemky:** spoluvlastnícke podiely na parc. . 3326, 3327, 3328 a 3329 , kat. ú. BA - Dúbravka.

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

**h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný:** <https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplňky> zo dňa 23.2.2022

## 2. VÝPOČET A TECHNICKÁ HODNOTA

### 2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 2.1.1 Nebytový priestor . 10, vchod: Drobného 7, v dome súp. . 1893, kat. ú. BA - Dúbravka.

**Poloha a dispozícia nebytového priestoru:** Priestor . 10 v 1.PP bytového domu súp. . 1893 v kat. ú. BA - Dúbravka, ktorý sa nachádza na Drobného ulici má vybudovanú jednu miestnosť. Celkový počet bytov vo vchode domu je viac ako 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 TUV mimo bytového domu.

**Vek bytového domu, nebytového priestoru a technický stav:** Bytový dom bol v užívaní od roku 1974 po jeho dokončení podľa potvrdenia správcu domu - viď v prílohe znaleckého posudku. Na bytovom dome bola vykonaná nasledovná rekonštrukcia: bola vymenená plochá strecha, klampiarske konštrukcie a dom bol zateplený kontaktným zatepovacím 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 vzťahom 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 oceľobetónové panely, tzv. bývalá hromadná výstavba bytov s hr. do 30 cm, stropy sú z rovným podlažným montované z betónových panelov, strecha je plochá jednoplašťová, strešná krytina z asfaltových privarovaných pásov, klampiarske konštrukcie sú úplné z pozinkovaného plechu. Schody sú oceľobetónové prefabrikované dvojramenné s oceľovými zábradlím. Vonkajšie úpravy povrchov sú stierky na kontaktnom zatepovacom systéme, vnútorné úpravy povrchov sú vápenné omietky, stierky, maľby a keramické obklady. Podlahy sú z terazzových a gressových dlažieb, okná sú plastové s izoláciou dvoj sklom. Nebytový priestor: vráta oceľové dvojkrídlové. Povrchy podláh sú povrchy z cementového poteru. Vnútorné úpravy povrchov sú vápenné omietky. S vlastníctvom nebytového priestoru je spojené spoluvlastníctvo spoločných astí a zariadení bytového domu.

**Spoločné asti domu sú:** základové a izolované 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 astiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch: 2221/242812**

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátnou unifikovanými konštrukciami  
sústavami panelovýmiKS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Garáž 3,46*0,92+3,46*3,56+3,46*1,75	21,56
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>21,56</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$  **Koeficient**  
**konštrukcie:**  $k_K = 1,037$  (montovaná z dielcov betónových plošných) **Koeficient**  
**vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$  **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M =$   
**1,15** Počet miestností: 1

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

íslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i^*$ $ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,28
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	22,56
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,04
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,77
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,28
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,51
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,26
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,50	4,50	5,65
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,51
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,63
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,69
12	Okná	5,00	1,50	7,50	9,41
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,63
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	3,29
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,51
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,26
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,51
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,51
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,26
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
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	5,02
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,51
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,14
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,77
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 kuchý	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>79,68</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

 $k_v = 79,68 / 100 = 0,7968$  Východisková hodnota na

MJ:

 $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M [€/m^2]$  $VH = 325,30 €/m^2 * 3,613 * 1,037 * 0,7968 * 1,15$   $VH = 1 116,81 €/m^2$ 

## TECHNICKÝ STAV

Výpo et opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Za iatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor . 10, vchod: Drobného 7, v dome súp. . 1893, kat. ú. BA - Dúbravka.	1974	49	71	120	40,83	59,17

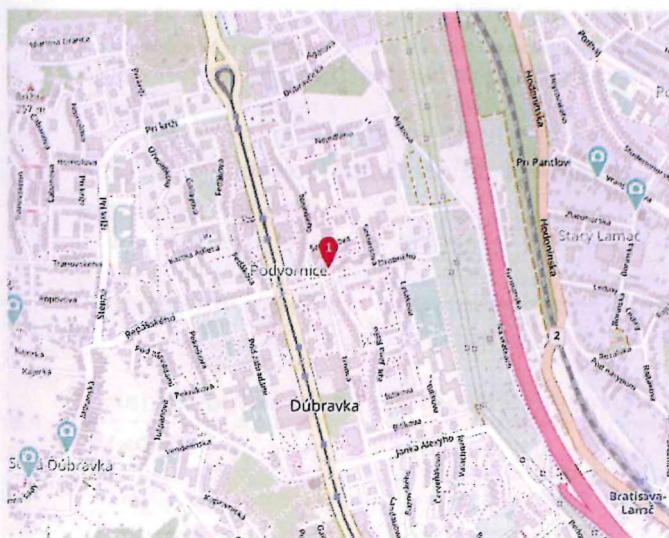
## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpo et	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 116,81 €/m^2 * 21,56m^2$	24 078,42
Technická hodnota	59,17% z 24 078,42 €	14 247,20

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnute ností:

Dom súp. . 1893, sa nachádza na Drobného 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, pri om jazdy je približne do 30 min. Bytový dom sa nachádza v blízkosti autobusových a elektri kových zastávok. V okolí domu je kompletná ob ianska vybavenos , v dosahu MHD sú pošta, okresný súd, policajné oddelenie, obchody, banky a ob ianska vybavenos (úrady) hlavného mesta SR. Lokalita sa zara uje 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 nehnute ností:

V bytovom dome sú vybudované byty a nebytové priestory - garáže. Nebytový priestor bol využívaný na garážovanie. Je možné ho využívať na garážovanie osobného motorového vozidla alebo ako skladový priestor. Iné využitie sa v blízkej budúcnosti sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnute ností, najmä závary viaznuce na nehnute nosti a práva spojené s nehnute nos ou: K ohodnocovanému nebytovému priestoru . 10 bolo evidované vecné bremeno - prístup k rozvodom ÚK - vi . výpis z LV . 2197 a 3063 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 vypoítaná metódou polohovej diferenciácie:

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre ohodnotenie vzťahom na dostupnosť potrebných vstupných informácií pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil na základe metodiky USI - Žilina a poznatkov o predajnosti nebytových priestorov a garáží v danej lokalite 0,85, a aj vzťahom na záujem o kúpu nehnuteľností v hl. meste SR Bratislava - Dúbravka.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,85

##### Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

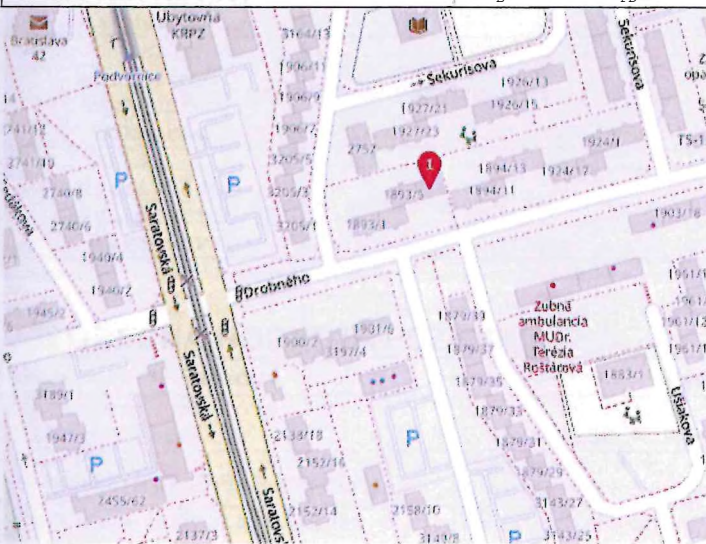
íslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite - sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,700	10	17,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,700	30	51,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	7	11,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	5	12,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiare, kôšikáre, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,850	6	5,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,468	10	4,68
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	8	20,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,850	6	5,10
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia iasto nevhodná a iasto nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,850	5	4,25
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				



	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	2, 550	9	22, 95
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,085	7	0,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,550	7	17,85
13	Ob ianska vybavenos v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sie obchodov a služieb	I.	2,550	6	15,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,850	4	3,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnos od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0, 850	20	17,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>217,78</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpo et	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 217,78 / 145$	1,502
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * K_{PD} = 14 247,20 € * 1,502$	<b>21 399,29 €</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 . 3063, kat. ú. BA - Dúbravka.

**Popis:** Na ohodnocovaných pozemkoch je vybudovaný 5 podlažný bytový dom súp. . 1893, nachádza na Drobného 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 ob ianska vybavenos , v dosahu MHD sú pošta, okresný súd, policajné oddelenie, obchody, banky a ob ianska vybavenos (úrady) hlavného mesta SR. Lokalita sa zara uje 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> ]
3326	zastavané plochy a nádvorja	194	194,00	2221/2428 12	1,77
3327	zastavané plochy a nádvorja	201	201,00	2221/2428 12	1,84

3328	zastavané plochy a nádvoria	187	187,00	2221/2428 12	1,71
3329	zastavané plochy a nádvoria	193	193,00	2221/2428 12	1,77
<b>Spolu výmera</b>			<b>775,00</b>		<b>7,09</b>

Obec:  
66,39 €/m<sup>2</sup>

BratislavaVýchodisková hodnota:

$VH_{MJ} =$

Oznaenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. ve mi dobré obchodné a obytné asti 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. ve mi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_z$ koeficient povyšujúcich 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	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 775,00 \text{ m}^2 * 326,24 \text{ €/m}^2$	252 836,00 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela . 3326	577,44
parcela . 3327	600,28
parcela . 3328	557,87
Parcela . 3329	577,44
<b>Spolu</b>	<b>2 313,04</b>



### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

##### Rekapitulácia:

##### Stavby:

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

21 399,29 €

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu:

2 313,04 €

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

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej asti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Stavby</b>			
Nebytový priestor . 10, vchod: Drobného 7, v dome súp. . 1893, kat. ú. BA - Dúbravka.	21 399,29	1/1	21 399,29
<b>Pozemky</b>			
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV . 3063, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. . 3326 (1,77 m <sup>2</sup> )	63 129,46	2221/24 2812	577,44
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV . 3063, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. . 3327 (1,84 m <sup>2</sup> )	65 626,10	2221/24 2812	600,28
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV . 3063, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. . 3328 (1,71 m <sup>2</sup> )	60 989,48	2221/24 2812	557,87
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV . 3063, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. . 3329 (1,77 m <sup>2</sup> )	63 129,46	2221/24 2812	577,44
<b>Spolu VŠH</b>			<b>23 712,33</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>			<b>23 700,00</b>

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

Slovom: Dvadsa tritisíc sedemsto Eur

#### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave d a 23.11.2023

Dr. Ing. Roman Chotár

#### IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo d a 14.11.2023.
- Výpis z katastra nehnute ností, z listu vlastníctva . 3063 a 2197, kat. ú. BA - Dúbravka.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. . 3326, kat. ú. BA - Dúbravka.

- Potvrdenie o veku domu Drobného súp. . 1893 v Bratislave - Dúbravka, ktoré vydala I+V správa nehnute ností, s.r.o., Mileti ova 80, 821 02 Bratislava.
- Ponuka realitných kancelárie na nehnute nos id8510103 a id7817279 vyhotovené prostredníctvom portálu topreality.sk vyhotovená 23.11.2023.
- Zameranie nehnute nosti nebytový priestor .10 zo d a 29.9.2023 - pôdorys podlažia.
- Fotodokumentácia zhotovená d a 29.9.2023.