



MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA

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

Návrh

**na prevod vlastníctva nebytového priestoru – garáž č. 907 v suteréne
bytového domu Sokolíkova 3, súpisné číslo 1836 v Bratislave a k nemu
prislúchajúci podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach,
príslušenstve domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku do vlastníctva
nájomcu MUDr. Luďky Wlachovskej**

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 - garáž č. 907 v suteréne bytového domu Hanulova 4,6,8,Sokolíkova 1,3,5,7,9,11, súpisné číslo 1836 v Bratislave, číslo vchodu Sokolíkova 3, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 2217/1, 2211/1, 2212/1, 2213/1, 2214/1, 2215/1, 2216/1, 2218/1, 2219/1 v katastrálnom území Dúbravka, zapísaný na liste vlastníctva č. 2197, k nemu prislúchajúci podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku vo veľkosti 1639/541599 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, v katastrálnom území Dúbravka, zapísaný na liste vlastníctva č. 3375 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, kupujúcemu MUDr. Luďka Wlachovská, Bratislava, za kúpnu cenu 23 500,- 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 21.04.2022 požiadala pani Luďka Wlachovská, 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. 907 v suteréne bytového domu Hanulova 4,6,8,Sokolíkova 1,3,5,7,9,11, súpisné číslo 1836 v Bratislave, číslo vchodu Sokolíkova 3, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 2217/1, 2211/1, 2212/1, 2213/1, 2214/1, 2215/1, 2216/1, 2218/1, 2219/1 v katastrálnom území Dúbravka, zapísaný na liste vlastníctva č. 2197, k nemu prislúchajúci podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku vo veľkosti 1639/541599 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, v katastrálnom území Dúbravka, zapísaný na liste vlastníctva č. 3375 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Nájomca Luďka Wlachovská, užíva predmetný nebytový priestor – garáž, na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 478/93 zo dňa 18.09.1993 v znení dodatkov 1-3.

Cena nebytového priestoru spolu s pozemkom bola určená Znaleckým posudkom č. 229/2022, na sumu **23 500,- EUR**. Posudok vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár (ev. číslo znalca: 911297).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 12. júna 2023 udelil predchádzajúci súhlas k prevodu nebytového priestoru a spoluvlastníckeho podielu za cenu minimálne **23 500,- €**.

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. **14 100,- EUR**.

Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom zo dňa 25.03.2024:

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

schváliť

prevod nebytového priestoru – **garáž č. 907**, nachádzajúci sa v suteréne bytového domu Sokolíkova 3, súpisné číslo 1836 v Bratislave a k nemu prislúchajúci podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku do vlastníctva nájomcu **MUDr. Lud'ky Wlachovskej**, 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.

MUDr. Luďka Wlachovská,

Mestská časť Bratislava – Dúbravka
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Žiadosť.

Týmto žiadam v zmysle zákona 182/1993 Zb. o odkúpenie nebytového priestoru – garáž č.7, ktorá sa nachádza na Sokolíkovej ul. č.3 o podlahovej plochy 16,39 m², ktorú mám v prenájme od roku 1993.

Verím že mojej žiadosti vyhovieťte kladne za čo vopred ďakujem

S úctou

V Bratislave, dňa 21.4.2022

✓
MUDr. Luďka Wlachovská v.r.



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava
12. júna 2023

Č.j. : MAGS OEaTSN-50042/23- 408134

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti č. k. OMPaL-6169/1699/2023-IK, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nebytového priestoru – garáže č. 907 a prislúchajúceho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Dúbravka, udeľujem podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy

predchádzajúci súhlas

na prevod nebytového priestoru - garáž č. 907, nachádzajúci sa v suteréne, o výmere podlahovej plochy 16,39 m², v bytovom dome Sokolíkova 3 súpisné číslo 1836 v Bratislave, a k nemu prislúchajúcemu podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parcela registra „C“ parcela 2211/1 o výmere 307 m², parcela č. 2212/1 o výmere 287 m², parcela č. 2213/1 o výmere 252 m², parcela č. 2214/1 o výmere 254 m², parcela č. 2215/1 o výmere 276 m², parcela č. 2216/1 o výmere 239 m², parcela č. 2217/1 o výmere 236 m², parcela č. 2218/1 o výmere 247 m², parcela č. 2219/1 o výmere 234 m² druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o veľkosti 1639/541599, LV č. 3375, k.ú. Dúbravka do vlastníctva nájomcu nebytového priestoru MUDr. Ľudky Wlachovskej, Bratislava,

za cenu minimálne stanovenú znaleckým posudkom 23 500 EUR.

Cena je určená znaleckým posudkom č. 229/2022 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 907 a parcely č. 2217/1, 2211/1, 2212/1, 2213/1, 2214/1, 2215/1, 2216/1, 2217/1, 2218/1, 2219/1 vypracovaným znalcom: Dr. Ing. Roman Chotár, evid. č. 911297.

Súhlas udeľujem do 30.06.2024 s podmienkami:

- prevod bude uskutočnený v súlade so všetkými 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,
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia 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 Zaťovič
starosta 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): 229/2022

753/2022

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 229/2022



Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: nebytový priestor č. 907 v bytovom dome súp. č. 1836 na parc. č. 2217/1, 2211/1, 2212/1, 2213/1, 2214/1, 2215/1, 2216/1, 2217/1, 2218/1 a 2219/1, zapísané vo výpise z LV č. 3375, 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. 229/2022

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. **Úloha znalca:** Odhadnúť všeobecnú hodnotu: nebytový priestor č. 907 v bytovom dome súp. č. 1836 na parc. č. 2217/1, 2211/1, 2212/1, 2213/1, 2214/1, 2215/1, 2216/1, 2217/1, 2218/1 a 2219/1, zapísané vo výpise z LV č. 3375, 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):** 10.11.2022

4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 10.11.2022

5. **Podklady na vypracovanie posudku:**

5.1 **Podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka zo dňa 8.8.2022 - originál.
- Pôdorys 1.PP bytový dom súp. č. 1836, kat. ú. BA- Dúbravka - kópia.

5.2 **Podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 7.12.2022 - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 2215/1 zo dňa 7.12.2022, 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 10.11.2022 - pôdorys podlažia nebytového priestoru č. 907 - originál.
- Fotodokumentácia zhotovená dňa 10.11.2022 - originál.

6. **Použité 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.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité 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 katastrí nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3375 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. 2211/1 - zastavané plochy a nádvorá - 307 m²
parc.č. 2212/1 - zastavané plochy a nádvorá - 287 m²
parc.č. 2213/1 - zastavané plochy a nádvorá - 252 m²
parc.č. 2214/1 - zastavané plochy a nádvorá - 254 m²
parc.č. 2215/1 - zastavané plochy a nádvorá - 276 m²
parc.č. 2216/1 - zastavané plochy a nádvorá - 239 m²
parc.č. 2217/1 - zastavané plochy a nádvorá - 236 m²
parc.č. 2218/1 - zastavané plochy a nádvorá - 247 m²
parc.č. 2219/1 - zastavané plochy a nádvorá - 234 m²
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

Nebytový priestor

Vchod: Sokolíková 3 -1 suterén Priestor č. 907

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach

domu, na príslušenstve a spolu vlastnícky podiel k pozemku : 1639/541599

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 neodpredaných bytov a garáží

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 10.11.2022 za účasti znalca a zástupcu zadávateľa znaleckého posudku.
- Zameranie vykonané dňa 10.11.2022.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.11.2022.

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby, pôdorys 1.PP bytového domu súp. č 1836 neoverený v stavebnom konaní. Skutkový stav bol zistený meraním. Bol poskytnutý doklad o veku nehnuteľnosti - Doklad potvrdzujúci vek susedného bytového domu na Sokolíkovej ulici.

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. 1836, kat. ú. BA - Dúbravka.

Pozemky: spoluvlastnícke podiely na parc. č. 2211/1, 2212/1, 2213/1, 2214/1, 2215/1, 2216/1, 2217/1, 2218/1 a 2219/1, 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: Sokolíkova 3, v dome súp. č. 1836, kat. ú. BA - Dúbravka.

Poloha a dispozícia nebytového priestoru: Priestor č. 907 v 1.PP bytového domu súp. č. 1836 v kat. ú. BA - Dúbravka, ktorý sa nachádza na Sokolíkovej 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, bytu a technický stav: Bytový dom bol v užívaní od roku 1973 po jeho dokončení podľa dokladu o veku rovnakého, susedného domu - vid'. v prílohe znaleckého posudku. Na bytovom dome bola vykonaná nasledovné rekonštrukcie: bola vymenená plochá strecha, klampiarske konštrukcie a dom bol zateplený kontaktným zateplovacím 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 bytu: 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 výstavby bytov s hr. do 30 cm, stropy sú z rovným pohľadom 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 zateplovacom 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 dvojkridlové. 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, pracovne, 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: 1639/541599

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Garáž 3,45*4,75	16,39
Vypočítaná podlahová plocha	16,39

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

konštrukcie:

$$k_x = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných) Koefficient}$$

vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cv} = 3,307 \text{ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: } k_x =$$

1,15 Počet miestností:

1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	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	Klampiarske 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
Zariadenie nebytového priestoru					
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
Spolu		100,00		81,88	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

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

MJ:

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

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

$$VH = 1\,050,44 \text{ €/m}^2$$

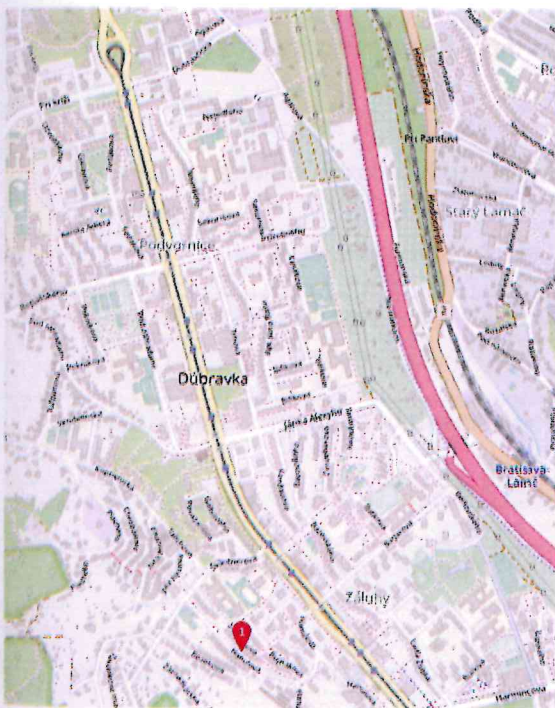
TECHNICKÝ STAV

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: Sokolíkova 3, v dome súp. č. 1836, kat. ú. BA - Dúbravka.	1973	49	71	120	40,83	59,17

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,050,44 \text{ €/m}^2 * 16,39\text{m}^2$	17 216,71
Technická hodnota	59,17% z 17 216,71 €	10 187,13



3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom súp. č. 1836, sa nachádza na Sokolíkovej 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 (úrad) hlavného mesta SR. Lokalita sa zaraďuje do sídliska Dúbravka. Okolité pozemky sú prevažne rovinnaté. 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 využívaný na garážovanie osobného motorového vozidla. Je možné. 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 správcu k rozvodom ÚK - vid'. výpis z LV č. 3375 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

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	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite - sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	3,000	10	30,00
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				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	7	14,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,000	6	6,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,550	10	5,50
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				
	vstup aj výklad do ulice	I.	3,000	5	15,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom				

	dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	3,000	9	27,00
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,100	7	0,70
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. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	3,000	5	15,00
16	Názor znalca				
	dobry nebytový priestor	II.	2,000	20	40,00
	Spolu			145	301,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 301,2 / 145$	2,077
Všeobecná hodnota	$VŠH_b = TH * k_{PD} = 10\ 187,13 \text{ €} * 2,077$	21 158,67 €

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. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka.

Popis: Na ohodnocovaných pozemkoch je vybudovaný 5 podlažný bytový dom súp. č. 1836, nachádza na Sokolíkovej 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 ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
2211/1	zastavané plochy a nádvoría	307	307,00	1639/5415 99	0,93
2212/1	zastavané plochy a nádvoría	287	287,00	1639/5415 99	0,87
2213/1	zastavané plochy a nádvoría	252	252,00	1639/5415 99	0,76
2214/1	zastavané plochy a nádvoría	254	254,00	1639/5415 99	0,77
2215/1	zastavané plochy a nádvoría	276	276,00	1639/5415 99	0,84
2216/1	zastavané plochy a nádvoría	239	239,00	1639/5415 99	0,72
2217/1	zastavané plochy a nádvoría	236	236,00	1639/5415 99	0,71
2218/1	zastavané plochy a nádvoría	247	247,00	1639/5415 99	0,75
2219/1	zastavané plochy a nádvoría	234	234,00	1639/5415 99	0,71
Spolu výmera			2 332,00		7,06

Obec:
66,39 €/m²

Bratislava Východisková hodnota: $VH_{Mz} =$

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_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z 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	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,9140$	326,24 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 2\,332,00 \text{ m}^2 * 326,24 \text{ €/m}^2$	760 791,68 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 2211/1	303,40
parcelsa č. 2212/1	283,83
parcelsa č. 2213/1	247,94
parcelsa č. 2214/1	251,20
parcelsa č. 2215/1	274,04
parcelsa č. 2216/1	234,89
parcelsa č. 2217/1	231,63
parcelsa č. 2218/1	244,68
parcelsa č. 2219/1	231,63
Spolu	2 303,25

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

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 21 158,67 €

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 2 303,25 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH neb. pr. a pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Nebytový priestor č. 907, vchod: Sokolíkova 3, v dome súp. č. 1836, kat. ú. BA - Dúbravka.	21 158,67	1/1	21 158,67
Pozemky			
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2211/1 (0,93 m ²)	100 258,00	1639/54 1599	303,40
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2212/1 (0,87 m ²)	93 789,75	1639/54 1599	283,83
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2213/1 (0,76 m ²)	81 931,27	1639/54 1599	247,94
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2214/1 (0,77 m ²)	83 009,32	1639/54 1599	251,20
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2215/1 (0,84 m ²)	90 555,62	1639/54 1599	274,04
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2216/1 (0,72 m ²)	77 619,10	1639/54 1599	234,89
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2217/1 (0,71 m ²)	76 541,06	1639/54 1599	231,63
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2218/1 (0,75 m ²)	80 853,23	1639/54 1599	244,68
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2219/1	76 541,06	1639/54 1599	231,63

(0,71 m ²)			
Spolu VŠH			23 461,92
Zaokrúhlená VŠH spolu			23 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 23 500,00 €

Slovom: Dvadsaťtritisícpäťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 7.12.2022

Dr. Ing. Roman Chotár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 8.8.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 7.12.2022.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 2215/1 zo dňa 7.12.2022, vyhotovený prostredníctvom zgbisportálu.sk.
- Ponuka realitnej kancelárie na nehnuteľnosť 12076836191 vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk vyhotovená 9.11.2022.
- Ponuka realitnej kancelárie na nehnuteľnosť 12204530 vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk vyhotovená 9.11.2022.
- Pôdorys 1.PP bytový dom súp. č. 1836, kat. ú. BA- Dúbravka.
- Fotodokumentácia zhotovená dňa 10.11.2022.