



MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Materiál na 12. zasadnutie
miestnej rady
dňa 10. júna 2025

Návrh
na určenie minimálnej ceny pri predaji nebytového priestoru – garáže
č. 907 v bytovom dome Sokolíkova 3, pre účely vyhlásenia obchodnej
verejnej súťaže

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedná:

JUDr. Jarmila Machajdíková
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje:

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

Spracovateľ :

JUDr. Ivana Krišková
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

minimálnu kúpnu cenu vo výške 24 600,00 EUR pri predaji nebytového priestoru - garáže č. 907, o výmere podlahovej plochy 16,39 m², nachádzajúcej sa v bytovom dome Sokolíkova 3 v Bratislave, súpisné číslo 1836 a k nemu prislúchajúci podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 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, list vlastníctva č. 3375, pre účely vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže.

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:

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 Hanulova 4,6,8, Sokolíkova 1,3,5,7,9,11, vchod Sokolíkova 3, k. ú. Dúbravka, súp. č. 1836, na parc. č. 2211/1, 2212/1, 2213/1, 2214/1, 2215/1, 2216/1, 2217/1, 2218/1, 2219/1 a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. č. 2211/1, 2212/1, 2213/1, 2214/1, 2215/1, 2216/1, zapísané na LV č. 3375.

Nebytový priestor - garáž č. 907 v suteréne bytového domu na Sokolíkovej ulici č. 3, k. ú. Dúbravka, a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. 2211/1, 2212/1, 2213/1, 2214/1, 2215/1, 2216/1, 2217/1, 2218/1, 2219/1 je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Cena najnižšieho podania vo výške **24 600,00 EUR za predmet predaja** je stanovená v súlade so znaleckým posudkom č. 93/2024 zo dňa 10.11.2024, 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 zo dňa 26.05.2025:

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

schváliť

minimálnu cenu vo výške 24 600,00 EUR pri predaji nebytového priestoru – garáže č. 907 v bytovom dome Sokolíkova 3, pre účely vyhlásenia verejnej obchodnej súťaže.

Hlasovanie

Prítomní: 4 za: 4 proti: 0 zdržal sa: 0

Stanovisko ekonomickej komisie zo dňa 03.06.2025:

Komisia ekonomická **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

minimálnu cenu vo výške 24 600,00 EUR pri predaji nebytového priestoru – garáže č. 907 v bytovom dome Sokolíkova 3, pre účely vyhlásenia verejnej obchodnej súťaže.

.

Hlasovanie

Prítomní: 6 za: 6 proti: 0 zdržal sa: 0

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 IČO: 00603406

Číslo spisu (objednávky): 93/2024

1202/2024

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 93/2024



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

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): 8.11.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 8.11.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 30.10.2024 - 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 10.11.2024 - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 2215/1 zo dňa 10.11.2024, vyhotovený prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
- Ponuky realitných kancelárií na predaj nehnuteľností id8834525 a id8833702 vyhotovené prostredníctvom portálu topreality.sk vyhotovené 10.11.2024 - originál.
- Zameranie nehnuteľnosti zo dňa 8.11.2024 - pôdorys podlažia nebytového priestoru č. 907 - originál.
- Fotodokumentácia zhotovená dňa 8.10.2024 - 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 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:

Pojmy, ktoré sú zmienené pri ohodnotení sú obsiahnuté v metodických postupoch 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 relevantné 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 2024, **kcú = 3,815**.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri 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 nádvoria - 307 m²
parc.č. 2212/1 - zastavané plochy a nádvoria - 287 m²
parc.č. 2213/1 - zastavané plochy a nádvoria - 252 m²
parc.č. 2214/1 - zastavané plochy a nádvoria - 254 m²
parc.č. 2215/1 - zastavané plochy a nádvoria - 276 m²
parc.č. 2216/1 - zastavané plochy a nádvoria - 239 m²
parc.č. 2217/1 - zastavané plochy a nádvoria - 236 m²
parc.č. 2218/1 - zastavané plochy a nádvoria - 247 m²
parc.č. 2219/1 - zastavané plochy a nádvoria - 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 spoluvlastnícky 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 a 8.11.2024 za účasti znalca a zástupcu zadávateľa znaleckého posudku.
- Zameranie vykonané dňa 10.11.2022.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.11.2022 a 8.11.2024.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom 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.

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>

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 TUV 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 - viď. v prílohe znaleckého posudku. Na bytovom dome bola vykonaná nasledovná 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 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 podhladom 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 oceľovým 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 oceľové 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, 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 panelovými

KS: 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:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,815$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

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

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 81,88 / 100 = 0,8188$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,815 * 1,037 * 0,8188 * 0,95$$

$$VH = 1\,001,06 \text{ €/m}^2$$

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	51	69	120	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,001,06 \text{ €/m}^2 * 16,39 \text{ m}^2$	16 407,37
Technická hodnota	57,50% z 16 407,37 €	9 434,24



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 (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 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 - viď. 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 diferenciácie:

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre ohodnotenie vzhľadom 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 1,10, a aj vzhľadom na záujem o kúpu nehnuteľností v hl. meste SR Bratislava - Dúbravka.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDl}	Váha v _i	Výsledok k _{PDl} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlsku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	3,300	10	33,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,200	30	66,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,200	7	15,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	5	16,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,100	6	6,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				

	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,605	10	6,05
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,300	8	26,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,100	6	6,60
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	vstup aj výklad do ulice	I.	3,300	5	16,50
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	3,300	9	29,70
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,110	7	0,77
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,300	7	23,10
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,300	6	19,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,100	4	4,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	3,300	5	16,50
16	Názor znalca				
	dobrý nebytový priestor	II.	2,200	20	44,00
	Spolu			145	331,32

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 331,32 / 145$	2,285
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 9\,434,24 \text{ €} * 2,285$	21 557,24 €

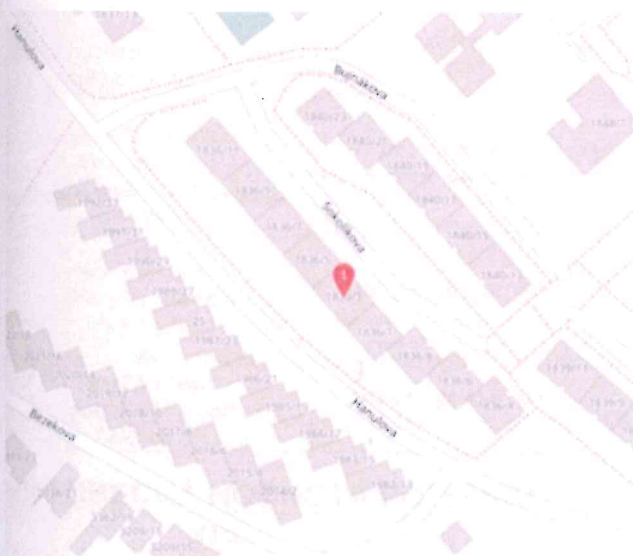
3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Spoluvlastnícké 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 nádvoria	307	307,00	1639/5415 ₉₉	0,93
2212/1	zastavané plochy a nádvoria	287	287,00	1639/5415 ₉₉	0,87
2213/1	zastavané plochy a nádvoria	252	252,00	1639/5415 ₉₉	0,76
2214/1	zastavané plochy a nádvoria	254	254,00	1639/5415 ₉₉	0,77
2215/1	zastavané plochy a nádvoria	276	276,00	1639/5415 ₉₉	0,84
2216/1	zastavané plochy a nádvoria	239	239,00	1639/5415 ₉₉	0,72
2217/1	zastavané plochy a nádvoria	236	236,00	1639/5415 ₉₉	0,71
2218/1	zastavané plochy a nádvoria	247	247,00	1639/5415 ₉₉	0,75
2219/1	zastavané plochy a nádvoria	234	234,00	1639/5415 ₉₉	0,71
Spolu výmera			2 332,00		7,06

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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_p 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_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	6,5520
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,5520$	434,99 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 2\,332,00 \text{ m}^2 * 434,99 \text{ €/m}^2$	1 014 396,68 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 2211/1	404,54
parcelsa č. 2212/1	378,44
parcelsa č. 2213/1	330,59
parcelsa č. 2214/1	334,94
parcelsa č. 2215/1	365,39
parcelsa č. 2216/1	313,19
parcelsa č. 2217/1	308,84
parcelsa č. 2218/1	326,24
parcelsa č. 2219/1	308,84
Spolu	3 071,03

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 21 557,24 €

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 3 071,03 €

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.	21 557,24	1/1	21 557,24
Pozemky			
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2211/1 (0,93 m ²)	133 678,36	1639/54 1599	404,54
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2212/1 (0,87 m ²)	125 053,95	1639/54 1599	378,44
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2213/1 (0,76 m ²)	109 242,53	1639/54 1599	330,59
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2214/1 (0,77 m ²)	110 679,94	1639/54 1599	334,94
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2215/1 (0,84 m ²)	120 741,75	1639/54 1599	365,39
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2216/1 (0,72 m ²)	103 492,93	1639/54 1599	313,19
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2217/1 (0,71 m ²)	102 055,53	1639/54 1599	308,84
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2218/1 (0,75 m ²)	107 805,13	1639/54 1599	326,24
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2219/1 (0,71 m ²)	102 055,53	1639/54 1599	308,84
Spolu VŠH			24 628,27
Zaokrúhlená VŠH spolu			24 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 24 600,00 €

Slovom: Dvadsaťštyritisícšesťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 10.11.2024

Dr. Ing. Roman Chotár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 30.10.2024.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3375, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 10.11.2024.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 2215/1 zo dňa 10.11.2024, vyhotovený prostredníctvom zgbisportálu.sk.
- Ponuka realitnej kancelárie na predaj nehnuteľností id8834525 a id8833702 vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk vyhotovené 10.11.2024.
- Pôdorys 1.PP bytový dom súp. č. 1836, kat. ú. BA- Dúbravka.
- Fotodokumentácia zhotovená dňa 8.11.2024.