

## mestská časť Bratislava-Dúbravka

---

Materiál na 14. zasadnutie  
miestneho zastupiteľstva  
dňa 22.06.2021

### Návrh

**na určenie minimálnej ceny pri predaji nebytového priestoru vo výmere 65,45 m<sup>2</sup>, ktorý sa nachádza v bytovom dome na Cabanovej ul. 13, pre účely vyhlásenia verejnej obchodnej súťaže.**

#### **Predkladateľ:**

Ing. Rastislav Bagar  
prednosta  
miestneho úradu

#### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Uznesenie MR č. 98/2021  
zo dňa 08.06.2021
4. Stanovisko komisie  
legislatívnoprávnej,  
mandátovej a hospodárenia  
s majetkom zo dňa 27.05.2021
5. Stanovisko ekonomickej komisie  
zo dňa 02.06.2021
6. Znalecký posudok

#### **Zodpovedný:**

JUDr. Jarmila Machajdíková  
oddelenie majetkoprávne a legislatívne

#### **Spracovateľ:**

Pavol Pecen  
oddelenie majetkoprávne a legislatívne

jún 2021

## Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

**schvaľuje**

minimálnu kúpnu cenu vo výške **60 600,00 EUR** pri predaji nebytového priestoru č. 1 v bytovom dome na Cabanovej ulici č. 13, k. ú. Dúbravka, súp. č. 2174, na parc. č. 1131 a 1132 a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. č. 1131 a 1132, pre účely vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže.

### 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 č. 1 v bytovom dome na Cabanovej ulici č. 13, k. ú. Dúbravka, súp. č. 2174, na parc. č. 1131 a 1132 a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. č. 1131 a 1132, zapísané na LV č. 3055.

Nebytový priestor č. 1 v bytovom dome na Cabanovej ulici č. 13, k. ú. Dúbravka, súp. č. 2174, na parc. č. 1131 a 1132 a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. 1131 a 1132 je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka na základe protokolu o zverení č. 19/91 zo dňa 01.10.1991.

Cena najnižšieho podania vo výške 60 600,00 EUR za predmet predaja je stanovená v súlade so znaleckým posudkom č. 165/2020 zo dňa 15.12.2020, ktorý bol vypracovaný za účelom odhadu všeobecnej hodnoty predmetu predaja. Znalecký posudok vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár (ev. číslo znalca: 911297).

**Uznesenie MR č. 98/2021 zo dňa 08.06.2021:**

Miestna rada **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

**schváliť**

minimálnu kúpnu cenu vo výške **60 600,00 EUR** pri predaji nebytového priestoru č. 1 v bytovom dome na Cabanovej ulici č. 13, k. ú. Dúbravka, súp. č. 2174, na parc. č. 1131 a 1132 a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. č. 1131 a 1132, pre účely vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže.

**Hlasovanie**

prítomní: 5      za: 5      proti: 0      zdržali sa: 0      nehlasovali: 0

**Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom:**

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

**schváliť**

minimálnu kúpnu cenu vo výške **60 600,00 EUR** pri predaji nebytového priestoru č. 1 v bytovom dome na Cabanovej ulici č. 13, k. ú. Dúbravka, súp. č. 2174, na parc. č. 1131 a 1132 a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. č. 1131 a 1132, pre účely vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže.

**Hlasovanie**

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

**Stanovisko ekonomickej komisie:**

Ekonomická komisia **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

**schváliť**

minimálnu kúpnu cenu vo výške **60 600,00 EUR** pri predaji nebytového priestoru č. 1 v bytovom dome na Cabanovej ulici č. 13, k. ú. Dúbravka, súp. č. 2174, na parc. č. 1131 a 1132 a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. č. 1131 a 1132, pre účely vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže.

**Hlasovanie**

Prítomní: 8      za: 8      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

**Číslo spisu (objednávky):** 165/2020

487/2020

## ZNALECKÝ POSUDOK

č. 165/2020

**Vo veci:** odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: nebytový priestor č. 1 v bytovom dome súp. č. 2174 na parc. č. 1131 a 1132, a spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 1131 a 1132, zapísané vo výpise z LV č. 3055, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom zriadenia záložného práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

**Počet strán (z toho príloh):** 22 (10)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

**Rovnopis** č. 1 znaleckého úkonu č. 165/2020

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Odhadnúť všeobecnú hodnotu: nebytový priestor č. 1 v bytovom dome súp. č. 2174 na parc. č. 1131 a 1132, a spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 1131 a 1132, zapísané vo výpise z LV č. 3055, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom zriadenia záložného 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):**  
15.10.2020

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 15.10.2020

### 5. Podklady na vypracovanie posudku:

#### 5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 15.10.2020 - originál.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3055, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 15.12.2020 - originál.
- Rozhodnutie ktorým sa vydalo povolenie užívať stavbu bloku č.23 - 30 sídl. Dúbravka, ktoré vydal Obvodný národný výbor v Bratislave IV pod č. výst. 10247-4805/75, Bratislava dňa 9.12.1975 - kópia.
- Pôdorys podlažia nebytového priestoru č. 1 - kópia.

#### 5.2 Podklady získané znalcom:

- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 1132 zo dňa 15.10.2020, vyhotovený prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
- Zameranie nehnuteľnosti zo dňa 15.10.2020 - originál.
- Fotodokumentácia zhotovená dňa 15.10.2020 - 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 objektov. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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. Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy. 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 posudzovaných veličín a použitých postupov:

Prí 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 diferenciacie. Použitie porovnávacej a kombinovanej a metódy pre stanovenie všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Ohodnocované nehnuteľnosť je dlhodobo nevyužívaná.

Použitý rozpočtový ukazovateľ na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitý 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 2020, kcú = 2,638.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3055 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. 1131 - zastavané plochy a nádvoria - 193m<sup>2</sup>

parc.č. 1132 - zastavané plochy a nádvoria - 193m<sup>2</sup>

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### B. Vlastníci:

Nebytový priestor

Vchod: Cabanova 13 suterén Priestor č. 1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach

domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 6476 / 182604

1 Hlavné mesto SR Bratislava - v správe mestská časť Bratislava - Dúbravka,

Prímaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

IČO: neuvedené

Titul nadobudnutia: Zápis neodpredaného bytu a nebytového priestoru

Titul nadobudnutia: Zmluva o nadstavbe bytov V-4306/08 zo dňa 10.04.2008

C. Ťarchy: Neuvedené.

Iné údaje: Neuvedené k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Poznámka: Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.12.2020 za účasti znalca a zástupcu zadávateľa znaleckého posudku pani JUDr. Machajdikovej.
- Zameranie vykonané dňa 15.10.2020.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.10.2020.

#### d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol zistený meraním. Bol poskytnutý doklad o veku nehnuteľnosti - Rozhodnutie o povolení užívať stavbu.

#### 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. 1 v bytovom dome súp. č. 2174, kat. ú. BA - Dúbravka.

**Pozemky:** spoluvlastnícke podiely na parc. č. 1131 a 1132, 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. 1, vchod: Cabanova 13, v dome súp. č. 2174, kat. ú. BA - Dúbravka.

**Poloha a dispozícia nebytového priestoru:** Priestor č. 1 v suteréne bytového domu súp. č. 2174 v kat. ú. BA - Dúbravka, ktorý sa nachádza na Cabanovej ulici má vybudované tri miestnosti a príslušenstvo. Príslušenstvo tvoria: zádverie, 1x kúpeľňa, 1x WC, predsieň. Celkový počet bytov vo vchode domu je viac ako 20, v dome do 24. V bytovom dome je vybudovaný osobný výťah.

**Pripojenie na inžinierske siete:** Bytový dom a byt je pripojený na verejnú vodovodnú sieť, kanalizáciu, elektrické rozvody a zemný plyn. Dom a nebytový priestor 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 1975 po jeho dokončení podľa rozhodnutia o povolení užívania domu - viď. v prílohe znaleckého posudku. Na bytovom dome bola vykonaná nasledovné rekonštrukcie: bola vymenená plochá strecha, klampiarske konštrukcie a dom bol zateplený kontaktným zatepľovacím systémom, vymenené 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 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 oceľobetónové panely, tzv. bývalá hromadná výstavba bytov s hr. do 30 cm, stropy sú z rovným podhľadom montované z betónových panelov, strecha je plochá jednoplášťová, strešná krytina z asfaltových prívarovaných pásov, klampiarske konštrukcie sú úplné z pozinkovaného plechu. Schody sú oceľobetónové 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. Bytový dom je vybavený osobným výťahom. Podlahy sú z terazzových dlažieb, okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Nebytový priestor: okná sú plastové zdvojené s izolačným dvojsklom a oceľové jednoduché, dvere sú drevené hladké, vchodové plastové so zasklením. Povrchy podláh sú povrchy z cementového poteru a koberce a PVC. Vnútorné úpravy povrchov sú vápenné stierky a malieb. ÚK a TÚV z centrálného zdroja, radiátory liatinové vykurovacie telesá bez regulačných hlavíc a bez pomerových meračov tepla. Elektroinštalácia pod omietkou. Bytové jadro je murované, osadené sú zariadenie predmety - WC, v kúpeľni je keramické umývadlo

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a zariadení bytového domu.

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

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

**Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 6476/182604**

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Zádverie 3,18*0,85	2,70
Kancelária 3,44*5,09	17,51
Kancelária 3,45*2,55	8,80
Kancelária 3,44*3,79	13,04
Kancelária 3,44*3,79	13,04
Hala 3,45*2,00	6,90
WC 0,79*1,08	0,85
Kúpeľňa 1,63*1,60	2,61
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>65,45</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:**  $k_{CV} = 2,638$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

**Počet miestností:** 4

### 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 [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,01
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,07
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,01
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,01
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,01
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,50	4,50	4,51
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,00
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,50
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,55
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,51
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,63
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,20



	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,01
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,20
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,50
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,50
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,01
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,01
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,01
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,25
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>99,83</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 99,83 / 100 = 0,9983$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,638 * 1,037 * 0,9983 * 1,15$$

$$VH = 1\,021,64 \text{ €/m}^2$$

## 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. 1, vchod: Cabanova 13, v dome súp. č. 2174, kat. ú. BA - Dúbravka.	1975	45	75	120	37,50	62,50

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,021,64 \text{ €/m}^2 * 65,45 \text{ m}^2$	66 866,34
Technická hodnota	62,50% z 66 866,34 €	41 791,46

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom súp. č. 2174, sa nachádza na Cabanovej ulici v Bratislave - Dúbravke. Bytové domy v bezprostrednom okolí sú prevažne 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 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 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. Nebytový priestor je



dlhodobo nevyužívaný. Je možné ho využiť na podnikanie v odbore poskytovania služieb alebo na kancelárie a sklad. Iné využitie sa v blízkej budúcnosti sa nepredpokladá. Jeho technický stav si vyžaduje opravy, resp. rozsiahlu komplexnú rekonštrukciu - viď. foto v prílohe znaleckého posudku.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností,**

**najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:** K ohodnocovanému nebytovému priestoru č. 1 nebolo evidované záložné právo ani iné ťarchy - viď. výpis z LV č. 3055 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 bytov v danej lokalite 0,85, a aj vzhľadom na záujem o kúpu nehnuteľností v hl. meste SR Bratislava - Dúbravka.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,85

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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

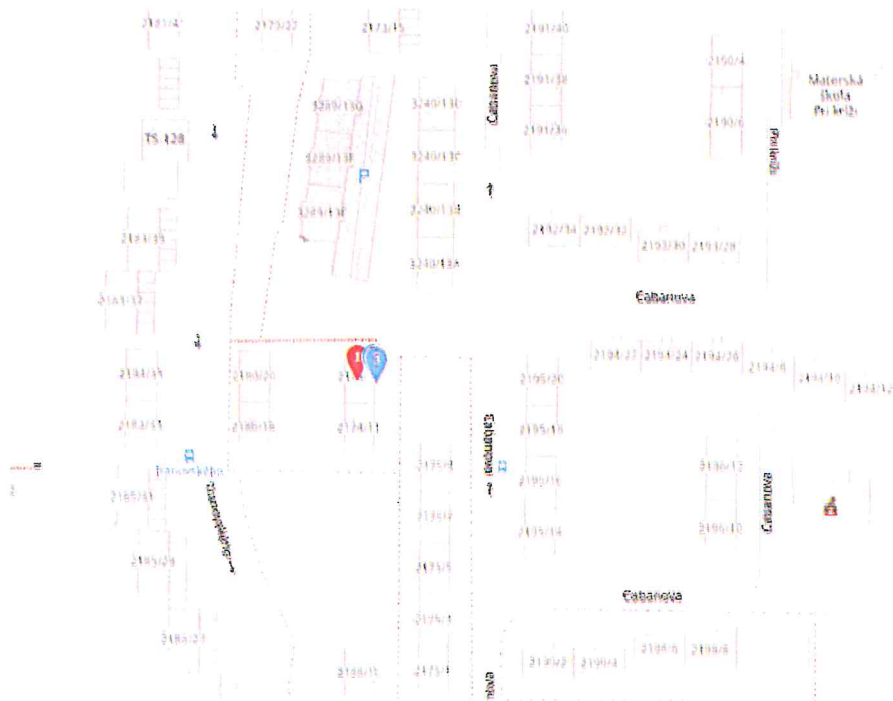
## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,700	10	17,00
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaní, bežné sídliská	III.	0,850	30	25,50
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,468	7	3,28
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	5	12,75
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,850	6	5,10
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b>				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,468	10	4,68
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	8	20,40
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,850	6	5,10
9	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b>				
	vstup aj výklad do ulice	I.	2,550	5	12,75
10	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b>				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	2,550	9	22,95
11	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b>				
	priestory služieb	IV.	0,468	7	3,28
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,550	7	17,85
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,550	6	15,30
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,850	4	3,40
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	<b>Názor znalca</b>				

priemerný nebytový priestor	III.	0,850	20	17,00
<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>194,83</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 194,83 / 145$	1,344
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 41 791,46 \text{ €} *$ 1,344	<b>56 167,72 €</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 1131 a 1132, kat. ú. BA - Dúbravka.

#### POPIS

Na ohodnocovaných pozemkoch parc. č. 1131 a 1132 je vybudovaný 8 podlažný

bytový dom súpr. č. 2174, sa nachádza na Cabanovej 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 (úrady) 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.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1131	zastavané plochy a nádvoría	193	193,00	6476/182604	6,84
1132	zastavané plochy a nádvoría	193	193,00	6476/182604	6,84
<b>Spolu výmera</b>			<b>386,00</b>		<b>13,68</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000	1,60

všeobecnej situácie	obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ 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	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 *$ 4,9140	326,24 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 386,00 \text{ m}^2 *$ 326,24 €/m <sup>2</sup>	125 928,64 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1131	2 233,01
parcelsa č. 1132	2 233,01
<b>Spolu</b>	<b>4 466,02</b>

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

##### Rekapitulácia:

##### Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 56 167,72 €

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 4 466,02 €

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

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Stavby</b>			
Nebytový priestor č. 1, vchod: Cabanova 13, v dome súp. č. 2174, kat. ú. BA - Dúbravka.	56 167,72	1/1	56 167,72
<b>Pozemky</b>			
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch 1131 a 1132, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 1131 (6,84 m <sup>2</sup> )	62 964,32	6476/18 2604	2 233,01
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch 1131 a 1132, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 1132 (6,84 m <sup>2</sup> )	62 964,32	6476/18 2604	2 233,01
<b>Spolu VŠH</b>			<b>60 633,74</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>			<b>60 600,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 60 600,00 €

Slovom: Šestdesiatisícšesťsto Eur

#### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 15.12.2020

Dr. Ing. Roman Chotár

#### IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 15.10.2020.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3055, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 15.12.2020.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 1132 zo dňa 15.10.2020, vyhotovený prostredníctvom zgbisportálu.sk.
- Rozhodnutie ktorým sa vydalo povolenie užívať stavbu bloku č.23 - 30 sídl. Dúbravka, ktoré vydal Obvodný národný výbor v Bratislave IV pod č. výst. 10247-4805/75, Bratislava dňa 9.12.1975.
- Pôdorys podlažia nebytového priestoru č. 1.
- Fotodokumentácia zhotovená dňa 15.10.2020.

Odberateľ  
Miestny úrad, mestská časť Bratislava-Dúbravka  
Žatevná 2, 844 02 Bratislava

Adresa dodávateľa  
Chotár Roman Dr. Ing.  
Hečkova 8  
831 51 Bratislava

## Objednávka číslo: 487/2020

Značka: OMP a L

Predmet objednávky	
Objednávame u Vás: Znalecký posudok vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 12 - 1 nachádzajúceho sa v suteréne bytového domu súp. č. 2174 na pozemkoch parc. č. 1131 a 1132, vchod Cabanova 13 v Bratislave, MČ Dúbravka, k. ú. Dúbravka, vrátane spoluvlastníckeho podielu 6476/182604 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a pozemkoch parc. č. 1131 a 1132 domu. Dôvod vypracovania ZP: stanovenie všeobecnej hodnoty NP za účelom prevodu vlastníckeho práva. Počet vyhotovení: 3 ks Cena celkom: 280.00 €	
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Miestny úrad, mestská časť Bratislava-Dúbravka Žatevná 2, 844 02 Bratislava
Bankové spojenie odberateľa	VÚB Bratislava - Dúbravka IBAN: SK31 0200 0000 0000 1012 8032
IČO	00 603 406

Nie sme platcami DPH.  
Kópiu objednávky pripojte k faktúre!

Dátum vystavenia: 08.07.2020

Pečiatka a podpis objednávateľa

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

Okres: Bratislava IV  
Obec: BA-m.č. DÚBRAVKA  
Katastrálne územie: Dúbravka

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 15.12.2020  
Čas vyhotovenia: 09:55:19

**ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3055**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1131	193	zastavaná plocha a nádvorie	15			1
1132	193	zastavaná plocha a nádvorie	15			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2174	1131	9	Cabanova 11, 13		1
2174	1132	9	Cabanova 11, 13		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory**

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

**Byt**

**Nebytový priestor**

Vchod : Cabanova 13 suterén Priestor č. 1

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

6476 / 182604

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Titul nadobudnutia Zápis neodpredaného bytu a nebytového priestoru

Titul nadobudnutia Zmluva o nadstavbe bytov V-4306/08 zo dňa 10.04.2008

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

12 - Iný nebytový priestor



**ČASŤ C: ĽARCHY**

Por.č.:

**Iné údaje:**

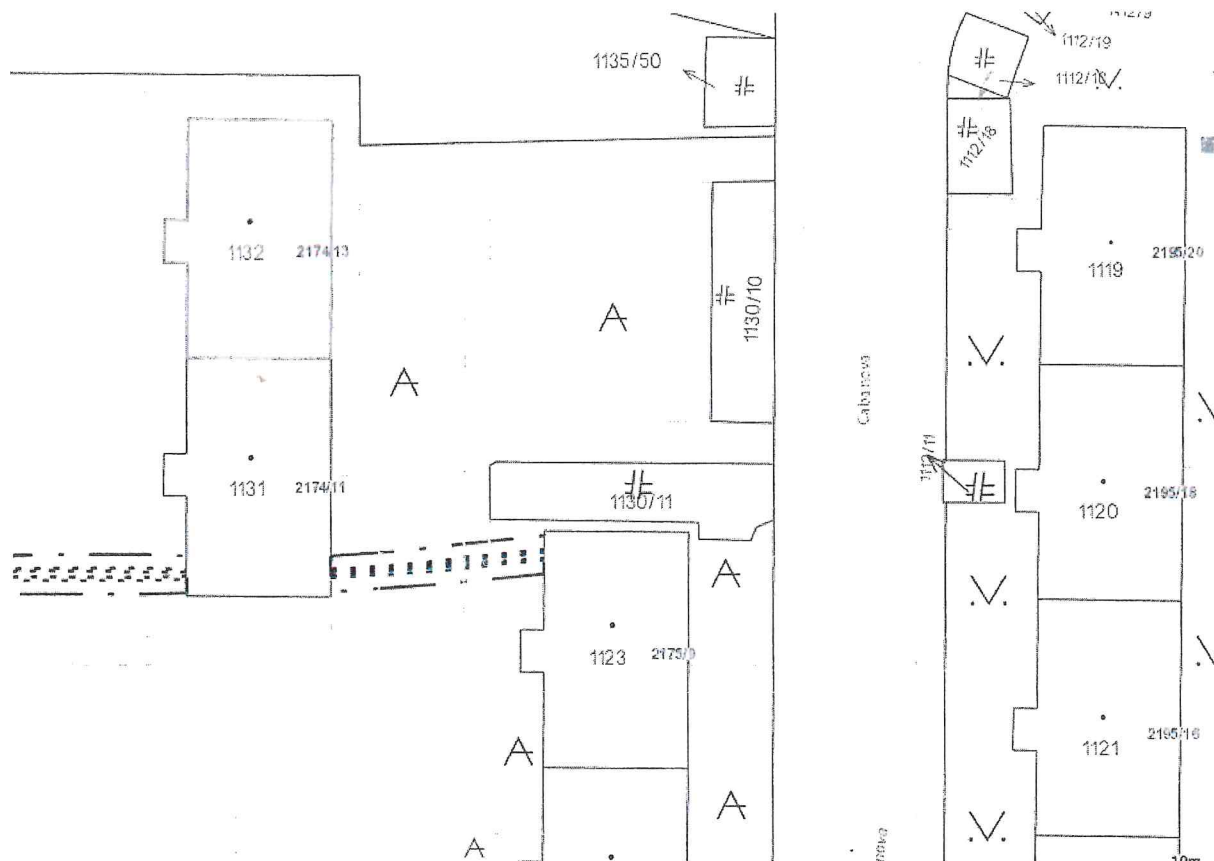
- 11 Žiadosť zo dňa 10.8.2005 o zmenu adresy
- 28 Zmena adresy trvalého pobytu podľa R-2269/15 zo dňa 17.04.2015
- 31 Zmena adresy trvalého pobytu, R-311/16
- 40 Zmena priezviska podľa R-441/08
- 40 Rozhodnutie o oprave údajov X-136/11 zo dňa 6.5.2011
- 42 Zmena priezviska a zmena adresy trvalého pobytu, R-311/16

**Poznámka:**

Bez zápisu.

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

Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 1132, kat. ú. Dúbravka.



Vyhotovená 15. 12.2020 prostredníctvom portálu:

<https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster?bm=orto&z=20&c=17.025596,48.192218&sc=n&dt=owners#/detail/kataster/parcela-c/806099/1132>

11-13

CASAHOVA

# Obvodný národný výbor Bratislava IV.

— odbor výstavby a územného plánovania —

Číslo: Výst. 10247-4905/75

Bratislava, dňa 9.12.1975

3

Bytový podnik Bratislava IV.  
Žalmanova č.3  
Bratislava

Vec: Rozhodnutie o uvedení stavby bloku č.23-20 b.j.  
sídliisko Dúbravka P/III.

do trvalého užívania.

## ROZHODNUTIE

Obvodný národný výbor Bratislava IV., odbor výstavby a územného plánovania, ako príslušný stavebný úrad podľa ust. § 9 ods. 2 zákona č. 87/1958 Zb. o stavebnom poriadku rozhodol v zmysle ust. § 28 ods. 1 vládn. nariadenia č. 8/1956 Zb. o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb alebo ich častí a o povolení na ich uvedenie do trvalej prevádzky a bodov 97 a 103 vyhlášky Štátneho výboru pre výstavbu č. 243 Ú. v. a na základe zápisnice o povoloňacom konaní z 30.7.1975 takto:

povoľuje sa trvale užívať

stavba bloku č.23-20 b.j. sídl.Dúbravka v Bratislave  
na ulici Strachatovej pop. č. — postavená na pozemku parc. č. 438  
kat. územie Dúbravka a to odo dňa 9.12.1975 podľa stavebného  
projektu, schváleného rozhodnutím OVA DP Bratislava IV. dňa 21.4.1972  
číslo: 1276/72/326 (s prípadnými zmenami schválený dňa  
pod číslom ).

Povolenie k trvalému užívaniu sa vydáva s tým, že budú splnené tieto podmienky!

Dobudované definitívne prístupové cesty a terénne úpravy.  
Terén: v súlade s režimom KBV.

E. 9. 12. 75

**O d ô v o d n e n i e :**

Stavebník písomne oznámil stavebnému úradu dňa **17.X.1975** dokončenie stavby **obj.č.23-20b.j.sídl.Dúbravka** a staval na základe rozhodnutia o prípustnosti stavby vydaného **ObNV Bratislava IV.** z **21.4.1975** pod číslom **1276/72**

v súlade s projektovou dokumentáciou.

Stavebný úrad vykonal dňa **9.XII.1975** miestnu obhliadku stavby za účasti stavebníka a zistil, že stavba bola riadne a odborne realizovaná a podmienky rozhodnutia o prípustnosti stavby boli splnené a stavba vyhovuje platným hygienickým a bezpečnostným požiadavkám.

**P o u ť a n i e :**

Proti tomuto rozhodnutiu môžu účastníci konania podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Odbor územného plánovania a architektúry NV hl. mesta SSR Bratislavy, prostredníctvom tunajšieho odboru.

Vedúci odboru výstavby  
a územného plánovania:

**Ing. Marián Raiter**



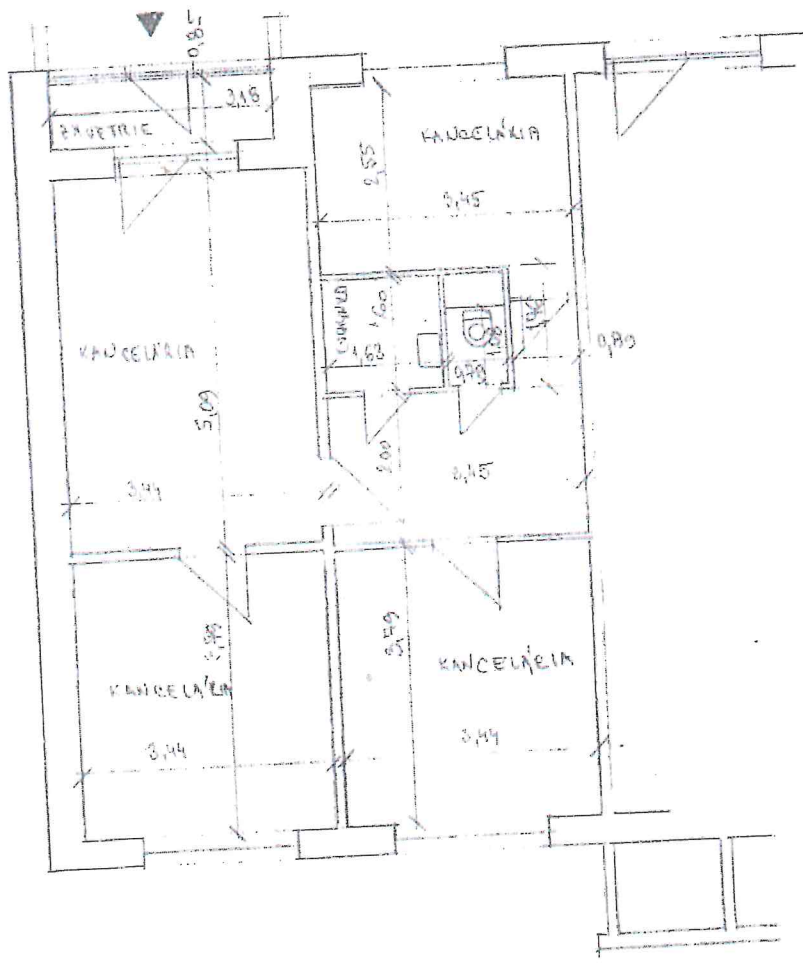
*Marián Raiter*

**Na v e d o m i e :**

1. Finančný odbor ObNV Bratislava IV.
2. **SRČS - Bratislava - mesto**
3. Úbor úz. plánovania a architektúry NVB
4. **Investing Rezedova č.1, Bratislava**

Vybavuje: **Tomášiková**

HEMATICKÝ NÁKRES (skutkový zameraný stav)  
bytový priestor č. 12 - 1, suterén, bytový dom súp. č. 2174 na parc. č. 1131 až 1132, vchod Cabanova 13  
Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, k. ú. Dúbravka



Bytová dom Cabanova 13, k. ú. BA – Dúbravka.



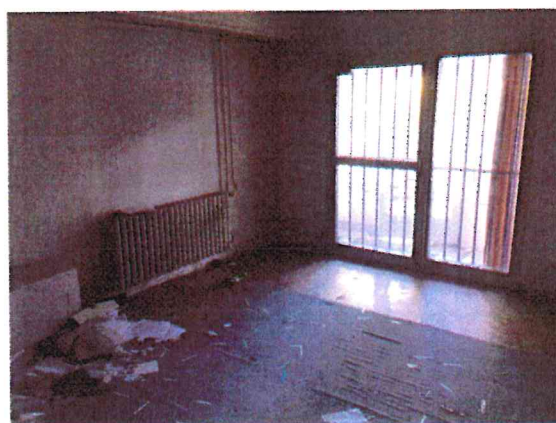
Vchod Cabanova 13.



Zádverie nebytového priestoru.

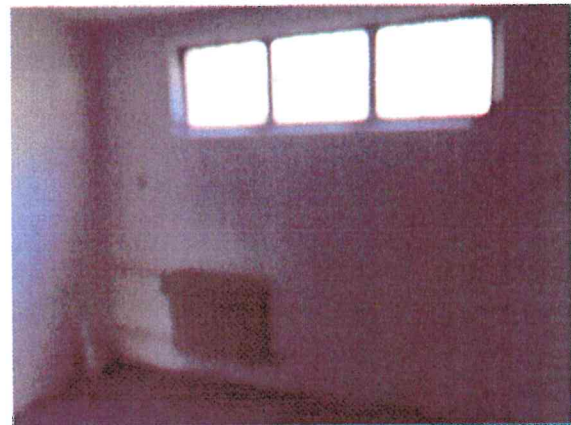


Vstupná miestnosť.





Miestnosť 1.



Miestnosť 2.



Miestnosť 2.



Miestnosť 3.



Predsieň.



WC.



Kúpeľňa.



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetviach pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911297.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 145/2020. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.