



**MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA**

Materiál na 13. zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
dňa 24. júna 2025

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

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedná:

JUDr. Jarmila Machajdíkova
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Spracovateľ :

JUDr. Ivana Krišková
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Uznesenie MR č. 133/2025 zo dňa 10.06.2025
4. Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
5. Stanovisko komisie ekonomickej
6. Žiadosť o prevod
7. Predchádzajúci súhlas primátora
8. Znalecký posudok

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schvaľuje

prevod vlastníctva nebytového priestoru - garáže č. 10 nachádzajúceho sa v suteréne bytového domu Drobného 1,3,5,7, súp. č. 1893 v Bratislave, číslo vchodu Drobného 7, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 3326, 3327, 3328, 3329 v katastrálnom území Dúbravka, zapísaný na liste vlastníctva č. 2197 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu vo veľkosti 2221/242812 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2221/242812 na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 3326 o výmere 194 m², parcela č. 3327 o výmere 201 m², parcela č. 3328 o výmere 187 m², parcela č. 3329 o výmere 193 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, v katastrálnom území Dúbravka, zapísaný na liste vlastníctva č. 3063 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, kupujúcemu Silvii Michalkovej, trvale bytom Ivana Bukovčana 5, Bratislava, za kúpnu cenu 55 000,- EUR s podmienkami:

- predávajúci poskytne nadobúdateľovi zľavu 20 % z ceny garáže a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku, ak nadobúdateľ uhradí 80 % z ceny garáže a spoluvlastníckeho podielu na pozemku do 15 dní odo dňa podpísania zmluvy v súlade s § 10 ods. 7 písm. a) Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení ďalších úprav
- 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.

— — —

Dôvodová správa

Skutkový stav:

Listom zo dňa 11.07.2022 požiadala pani Silvia Michalková, bytom Ivana Bukovčana 5, Bratislava o prevod garáže s pozemkom do osobného vlastníctva v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Jedná sa o nebytový priestor - garáž č. 10 v suteréne bytového domu Drobného 1, 3, 5, 7 súpisné číslo 1893 v Bratislave, číslo vchodu Drobného 7, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 3326, 3327, 3328, 3329 v katastrálnom území Dúbravka, zapísaný na liste vlastníctva č. 2197 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu vo veľkosti 2221/242812 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2221/242812 na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 3326 o výmere 194 m², parcela č. 3327 o výmere 201 m², parcela č. 3328 o výmere 187 m², parcela č. 3329 o výmere 193 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, v katastrálnom území Dúbravka, zapísaný na liste vlastníctva č. 3063 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

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

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

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

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka na svojom zasadnutí dňa 16.04.2024 navrhla zvýšiť sumu za prevod garáže na **45 000,- EUR**. Túto sumu pani Michalková osobne namietala na zasadnutí miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Dňa 27.01.2025 doručila p. Michalková žiadosť o prevod garáže, v ktorej **súhlasí s navýšenou cenou 45 000,- EUR**. Zároveň žiadala uplatnenie zľavy 20 % z ceny garáže podľa Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov, § 10 ods. 2 a ods. 6 VZN.

Primátor Bratislavy listom zo dňa 24. februára 2025 opätovne udelil predchádzajúci súhlas k prevodu nebytového priestoru a spoluvlastníckeho podielu za cenu minimálne **23 700,- EUR**. K uplatneniu zľavy je v liste uvedený:

„V súlade s § 10 ods. 2 Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení ďalších úprav (ďalej len „VZN“) minimálna cena garáže je najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu. Ak v zmysle § 10 ods. 6 VZN garáž neslúži na vykonávanie podnikateľskej činnosti pri prevode garáže do vlastníctva nájomcu predávajúci poskytne nadobúdateľovi zľavu 20 % z ceny garáže a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku, ak nadobúdateľ uhradí 80 % z ceny garáže a spoluvlastníckeho podielu na pozemku do 15 dní odo dňa podpísania zmluvy v súlade s § 10 ods. 7 písm. a) VZN.“

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.j. 33 000,- EUR, v prípade uplatnenia zľavy 26 400,- EUR.

— — —

Uznesenie MR č. 133/2025

zo dňa 10.06.2025

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

prevod vlastníctva nebytového priestoru - garáže č. 10 nachádzajúceho sa v suteréne bytového domu Drobného 1,3,5,7, súp. č. 1893 v Bratislave, číslo vchodu Drobného 7, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 3326, 3327, 3328, 3329 v katastrálnom území Dúbravka, zapísaný na liste vlastníctva č. 2197 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu vo veľkosti 2221/242812 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2221/242812 na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 3326 o výmere 194 m², parcela č. 3327 o výmere 201 m², parcela č. 3328 o výmere 187 m², parcela č. 3329 o výmere 193 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, v katastrálnom území Dúbravka, zapísaný na liste vlastníctva č. 3063 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, kupujúcemu Silvii Michalkovej, trvale bytom Ivana Bukovčana 5, Bratislava, za kúpnu cenu 55 000,- EUR s podmienkami:

- predávajúci poskytne nadobúdateľovi zľavu 20 % z ceny garáže a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku, ak nadobúdateľ uhradí 80 % z ceny garáže a spoluvlastníckeho podielu na pozemku do 15 dní odo dňa podpísania zmluvy v súlade s § 10 ods. 7 písm. a) Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení ďalších úprav
- 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.

Hlasovanie:

prítomní: 8

za: 7

proti: 0

zdržali sa: 1

nehlasovali: 0

Uznesenie bolo prijaté.

— — —

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

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

Hlasovanie

Prítomní: 4

za: 4

proti: 0

zdržal sa: 0

— — —

Stanovisko ekonomickej komisie:

Komisia ekonomická odporúča Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

prevod nebytového priestoru - **garáž č. 10**, v bytovom dome Drobného 7, súpisné číslo 1893 v Bratislave a k nemu prislúchajúci podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku do vlastníctva p. **Silvie Michalkovej za cenu 45 000,- EUR bez možnosti uplatnenia 20 % zľavy** v zmysle VZN hl. mesta SR Bratislavy č. 6/1995 § 10 ods. 2 a ods. 6 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov.

Hlasovanie

Prítomní: 6

za: 6

proti: 0

zdržal sa: 0

— — —

Silvia Michalková,

Mestská časť Bratislava-Dúbravka

Žatevná 2

844 02 Bratislava 42

V Bratislave dňa 11.07.2022

Vec: Žiadosť o prevod garáže s pozemkom do osobného vlastníctva

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

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

S pozdravom

Silvia Michalková

Silvia Michalková,

Miestny úrad Dúbravka

Žatevná č. 2

V Bratislave dňa: 27.01.2025

844 02 Bratislava 42

Vec: Žiadosť o prevod garáže s pozemkom do osobného vlastníctva

V súlade so zákonom SNR SR 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vás žiadam o prevod garáže s pozemkom do osobného vlastníctva na ulici Drobného 7, číslo garáže 10, Bratislava – Dúbravka.

S navrhovanou sumou, ktorú stanovila Miestna rada-Dúbravka v celkovej výške 45 000,- EUR (hoci znalecký posudok je 23 700,- EUR) súhlasím 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 neskorších úprav (ďalej len „VZN“), § 10, ods. 2 VZN a ods.6 VZN, nakoľko garáž neslúži na vykonávanie podnikateľskej činnosti pri prevode garáže do vlastníctva nájomcu, predávajúci poskytne nadobúdateľovi zľavu 20 % z ceny garáže a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku a príľahlom pozemku, ak nadobúdateľ uhradí 80 % z ceny garáže a spoluvlastníckeho podielu na pozemku do 15 dní (peniaze môžem uhradiť podpísaním zmluvy) odo dňa podpísania zmluvy v súlade s § 10 ods.7 písm. a) VZN.

S pozdravom

Silvia Michalková

**Matúš Vallo**

primátor

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava

24. februára 2025

Č.j. : MAGS OEaTSN-40445/25-110690

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti č. k. OMPaL-2528/2464/2025-IK, vo veci vyjadrenia k žiadosti o prevod vlastníctva garáže a predĺženia platnosti udeleného predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nebytového priestoru – garáže č. 10 a príslúchajúceho 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

k prevodu nebytového priestoru - garáž č. 10, nachádzajúci sa v suteréne, v bytovom dome Drobného č. 1, 3, 5, 7 súpisné číslo 1893 v Bratislave, na ulici Drobného, číslo vchodu 7, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 3326, 3327, 3328, 3329 v katastrálnom území Dúbravka, obec Bratislava – mestská časť Dúbravka, okres Bratislava IV, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2197 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava – Dúbravka, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu vo veľkosti 2221/242812 a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 2221/242812 na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 3326 o výmere 194 m², parcela č. 3327 o výmere 201 m², parcela č. 3328 o výmere 187 m², parcela č. 3329 o výmere 193 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, v katastrálnom území Dúbravka, obec Bratislava – mestská časť Dúbravka, okres Bratislava IV, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3063 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava – Dúbravka, do vlastníctva nájomcu nebytového priestoru:

Silvia Michalková,

za cenu minimálne 23.700 €, stanovenú znaleckým posudkom č. 102/2023 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 10 garáže v bytovom dome s.č. 1893 postavenom na pozemku parc. č. 3326, 3327, 3328, 3329 vrátane spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 2221/242812 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v katastrálnom území Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV spracovaného dňa 23. 11. 2023 Dr. Ing. Roman Chotár, znalcom v odbore Stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znalca 911297.

V súlade s § 10 ods. 2 Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení ďalších úprav (ďalej len „VZN“) minimálna cena garáže je najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu. Ak v zmysle § 10 ods. 6 VZN garáž neslúži na vykonávanie podnikateľskej činnosti pri prevode garáže do vlastníctva nájomcu predávajúci poskytne nadobúdateľovi zľavu 20 % z ceny garáže a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku a príľahlom pozemku, ak nadobúdateľ uhradí 80 % z ceny garáže a spoluvlastníckeho podielu na pozemku do 15 dní odo dňa podpísania zmluvy v súlade s § 10 ods. 7 písm. a) VZN.

Súhlas udeľujem do 31.03.2026 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.

Z dôvodu výšky kúpnej ceny stanovenej znaleckým posudkom a s ohľadom na súčasné ceny nehnuteľností, odporúčame zvážiť kúpnu cenu za predmet prevodu navrhnutú v miestnom zastupiteľstve.

S pozdravom

Vážený pán
RNDr. Martin Zaťovič
starosta mestskej časti
Bratislava – Dúbravka

Znalec: Dr. Ing. Roman Chotár,
č. tel: --

Zadávateľ: Miestny úrad, mestská časť Bratislava - Dúbravka,
844 02 Bratislava IČO: 00 603 406

Číslo spisu (objednávky): 102/2023

1128/2023

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 102/2023



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

Počet strán (z toho príloh):

26 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Odhadnúť všeobecnú hodnotu: nebytový priestor č.10 v bytovom dome súp. č. 1893 na parc. č. 3326, 3327, 3328 a 3329, zapísaný vo výpise z LV č. 2197 v kat. ú. BA - Dúbravka a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. č. 3326, 3327, 3328 a 3329, zapísané vo výpise z LV č. 3063, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

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

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 29.9.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.9.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 14.11.2023,(29.9.2023 - ústna objednávka) - originál.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3063, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 22.11.2023 - originál.
- Potvrdenie o veku domu Drobného súp. č. 1893 v Bratislave - Dúbravka, ktoré vydala I+V správa nehnuteľností, s.r.o., Miletičova 80, 821 02 Bratislava dňa 2.11.2023 - kópia.

5.2 Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2197, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 22.11.2023 - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 3326 zo dňa 22.11.2023, vyhotovený prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
- Ponuky realitných kancelárií na nehnuteľnosť id8510103 a id7817279 vyhotovené prostredníctvom portálu topreality.sk vyhotovená 23.11.2023 - originál.
- Zameranie nehnuteľnosti nebytový priestor č.10 zo dňa 29.9.2023 - pôdorys podlažia - originál.
- Fotodokumentácia zhotovená dňa 29.9.2023 - originál.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 dôležitých pojmov:

Pri ohodnotení sú dôležité pojmy 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 ponuky na predaj vhodné na vykonanie porovnávania.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2023, **kcú = 3,613**.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3063 v kat. ú. BA - Dúbravka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

parc.č. 3326 - zastavané plochy a nádvorie - 194 m²

parc.č. 3327 - zastavané plochy a nádvorie - 201 m²

parc.č. 3328 - zastavané plochy a nádvorie - 187 m²

parc.č. 3329 - zastavané plochy a nádvorie - 193 m²

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

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

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

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

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

Poznámka: Bez zápisu.

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

A. Majetková podstata:

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

B. Vlastníci:

Nebytový priestor

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

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

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

Titul nadobudnutia: Zápis neodpredaných bytov a garáží

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

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

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

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol zistený meraním. Bol poskytnutý doklad o veku nehnuteľnosti - Potvrdenie správcu o veku domu súp. č. 1893 na Drobného 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. 10 v dome súp. č. 1893, kat. ú. BA - Dúbravka.

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

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

h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný: <https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplňky> zo dňa 23.2022

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

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

Poloha a dispozícia nebytového priestoru: Priestor č. 10 v 1.PP bytového domu súp. č. 1893 v kat. ú. BA - Dúbravka, ktorý sa nachádza na Drobného 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, nebytového priestoru a technický stav: Bytový dom bol v užívaní od roku 1974 po jeho dokončení podľa potvrdenia správcu domu - viď. v prílohe znaleckého posudku. Na bytovom dome bola vykonaná nasledovná rekonštrukcia: bola vymenená plochá strecha, klampiarske konštrukcie a dom bol zateplený kontaktným 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 nebytového priestoru: základy sú betónová doska, izolácie proti vode a zemnej vlhkosti sú vyhotovené z asfaltových pásov, zvislé nosné konštrukcie sú montované ocelobetónové panely, tzv. bývalá hromadná výstavba bytov s hr. do 30 cm, stropy sú z rovným 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 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 dvojkrídlové. Povrchy podláh sú povrchy z cementového poteru. Vnútorné úpravy povrchov sú vápenné omietky. S vlastníctvom nebytového priestoru je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a zariadení bytového domu.

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

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

Spoluviacnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluviacnícky podiel na pozemkoch: 2221/242812

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátnou unifikačnými konštrukčnými sústavami panelovými KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

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

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

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

vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,613$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_u =$

1,15 Počet miestností:

1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp, * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,28
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	22,56
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,04
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,77
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,28
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,51
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,26
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,50	4,50	5,65
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,51
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,63
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,69
12	Okná	5,00	1,50	7,50	9,41
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,63
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	3,29
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,51
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,26
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,51
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,51
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,26
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,00	0,00	0,00
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	5,02
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,51
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,14
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,77
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00

29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie 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		79,68	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
MJ:

$k_v = 79,68 / 100 = 0,7968$ Východisková hodnota na
 $VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_n [€/m^2]$

$VH = 325,30 €/m^2 * 3,613 * 1,037 * 0,7968 * 1,15$

$VH = 1 116,81 €/m^2$

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. 10, vchod: Drobného 7, v dome súp. č. 1893, kat. ú. BA - Dúbravka.	1974	49	71	120	40,83	59,17

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Dom súp. č. 1893, sa nachádza na Drobného ulici v Bratislave - Dúbravke. Bytové domy v bezprostrednom okolí sú prevažne s 4. NP, resp. s 8. NP, s parkovacími plochami pre motorové vozidlá. Od centra mesta je bytový dom vzdialený približne do 10 km a dopravné spojenie je mestskou hromadnou dopravou, 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 dlhodobu pod 5%.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: K ohodnocovanému nebytovému priestoru č. 10 bolo evidované vecné bremeno - prístup k rozvodom ÚK - viď. výpis z LV č. 2197 a 3063 v prílohe znaleckého posudku. Iné riziká neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

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

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

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{zo} = 217,78 / 145$	1,502
Všeobecná hodnota	$VSH_z = TH * k_{zo} = 14\,247,20 \text{ €} * 1,502$	21\,399,29 €



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. 3063, kat. ú. BA - Dúbravka.

Popis: Na ohodnocovaných pozemkoch je vybudovaný 5 podlažný bytový dom súp. č. 1893, nachádza sa na Drobného ulici v Bratislave - Dúbravka. Od centra mesta je vzdialený približne do 10 km a dopravné spojenie je autobusovou mestskou hromadnou dopravou. Pozemok sa nachádza v blízkosti autobusových zastávok. V okolí je kompletná 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. Ohodnocované pozemky sú rovinaté. Napojenie na inžinierske siete verejný vodovod, elektrina, zemný plyn a kanalizácia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera podielu [m²]
3326	zastavané plochy a nádvoria	194	194,00	2221/2428 12	1,77
3327	zastavané plochy a nádvoria	201	201,00	2221/2428 12	1,84

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

Obec:
66,39 €/m²

Bratislava Výhodisková hodnota: $VH_{M} =$

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, obytne zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytne 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_o 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 povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
k_a koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{po} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	4,9140
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{M} = VH_{M} * k_{po} = 66,39 \text{ €/m}^2 *$ 4,9140	326,24 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{pol} = M * VSH_{M} = 775,00 \text{ m}^2 *$ 326,24 €/m ²	252 836,00 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 3326	577,44
parcels č. 3327	600,28
parcels č. 3328	557,87
parcels č. 3329	577,44
Spolu	2 313,04

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 21 399,29 €

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 2 313,04 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH nebytového priestoru 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. 10, vchod: Drobného 7, v dome súp. č. 1893, kat. ú. BA - Dúbravka.	21 399,29	1/1	21 399,29
Pozemky			
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3063, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 3326 (1,77 m ²)	63 129,46	2221/24 2812	577,44
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3063, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 3327 (1,84 m ²)	65 626,10	2221/24 2812	600,28
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3063, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 3328 (1,71 m ²)	60 989,48	2221/24 2812	557,87
Spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných vo výpise z LV č. 3063, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 3329 (1,77 m ²)	63 129,46	2221/24 2812	577,44
Spolu VŠH			23 712,33
Zaokrúhlená VŠH spolu			23 700,00

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

Slovom: Dvadsaťtisícšesťdesť Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 23.11.2023

Dr. Ing. R. :ár

IV. PRÍLOHY

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

- Potvrdenie o veku domu Drobného súp. č. 1893 v Bratislave - Dúbravka, ktoré vydala I+V správa nehnuteľností, s.r.o., Miletičova 80, 821 02 Bratislava.
- Ponuka realitných kancelárie na nehnuteľnosť id8510103 a id7817279 vyhotovené prostredníctvom portálu topreality.sk vyhotovená 23.11.2023.
- Zameranie nehnuteľnosti nebytový priestor č.10 zo dňa 29.9.2023 - pôdorys podlažia.
- Fotodokumentácia zhotovená dňa 29.9.2023.