



Mestská časť Bratislava – Ružinov

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava - Ružinov
dňa 04.02.2013

Návrh

na prevod spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku parcela číslo 11233/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 365 m², parcela číslo 11233/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 356 m², parcela číslo 11233/3, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 365 m², bytovým domom Trnavská cesta 12,14,16 súpisné číslo 154 v Bratislave, katastrálne územie Nivy, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Predkladateľ :

Ing. Vladimír Sloboda, v.r.
zástupca starostu

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia MZ
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť vlastníka bytu
4. Znalecký posudok
5. Súhlas primátora
6. Stanovisko KFPČaI

Zodpovedný:

Mgr. Zuzana Maturkaničová, v.r.
prednostka

Spracovateľ :

Mgr. Henrieta Valková, v.r.
vedúca odboru sociálnych vecí

Silvia Valčeková, v.r.
referát nájomných bytov

Materiál prerokovaný:

v KFPČaI dňa 27.1.2014

Bratislava, január 2014



N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo
MČ Bratislava – Ružinov
po prerokovaní materiálu

A. s c h v a ľ u j e

v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prevod spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku parcela číslo 11233/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 365 m², parcela číslo 11233/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 356 m², parcela číslo 11233/3, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 365 m², bytovým domom Trnavská cesta 12,14,16 súpisné číslo 154 v Bratislave, katastrálne územie Nivy, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II pre nadobúdateľa,

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | Magdaléna Kobzová, Trnavská cesta 16, Bratislava | podiel ½ |
| 2. | Tomáš Kobza, Trnavská cesta 16, Bratislava | podiel ¼ |
| 3. | Stanislava Kobzová, Trnavská 16, Bratislava | podiel ¼ |

vlastníka bytu č. 20, 4.poschodie vo vchode Trnavská cesta číslo 16, ktorý nenadobudol byt do vlastníctva z vlastníctva obce (tretia osoba) v bytovom dome Trnavská cesta 12, 14, 16 súpisné číslo 154 v Bratislave

- prislúchajúceho k bytu č. 20, 4.posch. vo vchode Trnavská cesta č. 16,
ktorého veľkosť je **8258 / 698310**
- prislúchajúceho k bytu č. 20, 4.posch. vo vchode Trnavská cesta č. 16, na nebytovom priestore, ktorý vznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných zariadení domu č. 12-902,
ktorého veľkosť je **8258 / 458792 z 3878 / 698310**

za cenu určenú znaleckým posudkom vo výške 177,93 €/m², t.j. spolu vo výške **2304,19 €**.

B. u k l a d á

Mgr. Zuzane Maturkaničovej, prednostke,

zabezpečiť uzatvorenie zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu na pozemku prislúchajúceho k bytu

T: do 30.06.2014



Dôvodová správa:

V súlade so zákonom NR SR 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 požiadaviek vlastníka bytu o prevod spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku bytovým domom Trnavská cesta 12,14,16 súpisné číslo 154 v Bratislave (pôvodne bytový dom vo vlastníctve obce), katastrálne územie Nivy, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II, prislúchajúceho k bytu č. 20, 4.poschodie vo vchode Trnavská cesta číslo 16 pre vlastníka bytu, ktorý nenadobudol byť do vlastníctva z vlastníctva obce (tretia osoba) v bytovom dome:

Trnavská cesta 12, 14, 16 súpisné číslo 154 v Bratislave

spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku

- parcela číslo **11233/1**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 365 m², k.ú. Nivy
- parcela číslo **11233/2**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 356 m², k.ú. Nivy
- parcela číslo **11233/3**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 365 m², k.ú. Nivy
- prislúchajúceho k bytu č. 20, 4.posch. vo vchode Trnavská cesta č. 16,
ktorého veľkosť je **8258 / 698310**
- prislúchajúceho k bytu č. 20, 4.posch. vo vchode Trnavská cesta č. 16, na nebytovom priestore, ktorý vznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných zariadení domu č. 12-902,
ktorého veľkosť je **8258 / 458792 z 3878 / 698310**

za cenu minimálne určenú znaleckým posudkom č. 41/2013 pre vlastníka bytu č. 20, 4.p. Trnavská cesta č. 16, Magdaléna Kobzová, Trnavská cesta 16, Bratislava, Tomáš Kobza, Trnavská cesta 16, Bratislava, Stanislava Kobzová, Trnavská 16, Bratislava
177,93 €/m² pre tretie osoby (cena určená znaleckým posudkom), t.j. minimálne **2.304,19 €**.

Cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku parcela číslo 11233/1, 11233/2, 11233/3, k.ú. Nivy, pre tretie osoby je určená znaleckým posudkom č. 41/2013 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 11233/1, 11233/2, 11233/3, k.ú. Nivy, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II (Trnavská cesta 12,14,16) zo dňa 22.7.2013, vypracovaným znaleckou organizáciou ÚEOS Komerčia, a.s., Ružová dolina 27, 824 69 Bratislava pre odbor stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znaleckej organizácie 900197.

Predmetný spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku je vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy, zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1269 a je zverený do správy mestskej časti Bratislava – Ružinov.



Žiadosť o prevod spoluvlastníckeho podielu pozemku

MAGDARÉNA KOBELOVÁ, TRNAVSKÁ CESTA 16, 821 08 BRATISLAVA
Meno a priezvisko (vlastníka*, povereného zástupcu vlastníkov*), adresa, PSČ, mesto

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Dobro oňa:	26-09-2012
Prílohy:	26-09-2012
Podpis:	26-09-2012
Číslo spracovania:	26-09-2012

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
oddelenie technického zabezpečenia budov
Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192
814 99 Bratislava 1

Dňa

Vec

Žiadosť o prevod spoluvlastníckeho podielu pozemku

V zmysle zákona NR SR č. 182 /1993 Z. z. v znení neskorších predpisov žiadam o prevod spoluvlastníckeho podielu prislúchajúceho pozemku k bytu*, ateliéru*, nebytovému priestoru*, garáži* v dome na ul. TRNAVSKÁ CESTA č. 16, ktorý som nadobudol/la od bytového družstva*, obce*, podniku*. Kópiu listu vlastníctva príkladám.

Súčasne dávam súhlas so spracúvaním nevyhnutných osobných údajov na tento účel v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov.

S pozdravom

.....
podpis vlastníka*
povereného zástupcu vlastníkov*

Príloha:
kópia listu vlastníctva

* nehodiace sa škrtnite



ÚEOS - Komerčia, a.s.
Ružová dolina 27, 824 69 Bratislava 26, Slovenská republika

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.
v oddiele: Sa, vo vložke 465/B

Znalec: ÚEOS - Komerčia, a.s.
Ružová dolina 27
824 69 Bratislava 26

Zadávateľ: Mestská časť Bratislava - Ružinov
Mierová ul. 21
827 05 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. 259/2013 zo dňa 25.6.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 41/2013

vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 11233/1, 11233/2, 11233/3, k.ú. Nivy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II (Trnavská cesta 12, 14, 16).

Počet strán (z toho príloh): 50 (41)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4

Bratislava 22.7.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc.č. 11233/1, 11233/2, 11233/3, k.ú. Nivy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II (Trnavská cesta 12, 14, 16).

2. Dátum vyžiadania posudku: 26.6.2013 (objednávka - Príloha č. 1)

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 3.7.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 3.7.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka (Príloha č. 1)

5.2 Získané znalcom:

- Výpisy z LV na parcely podľa objednávky zadávateľa, k.ú. Nivy (Príloha č. 2)
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Nivy (Príloha č. 3)
- Obhliadka situácie (náčrty, poznámky v archíve spracovateľa posudku)
- Fotodokumentácia (Príloha č. 4)

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 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 znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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 znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotiť len podiel na pozemku pod bytovým domom parc.č. 11233/1, 11233/2, 11233/3 prislúchajúci k bytu č. 20 vo vchode Trnavská č. 16 a podiel na pozemku prislúchajúci tomuto bytu k nebytovým priestorom.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Predaj nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Posudok je vypracovaný podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno vypočítať:

- porovnávacou metódou, keď hlavné faktory porovnávania sú: ekonomické, polohové a fyzické,
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu $V\dot{S}H_{POZ} = OZ/k$,
- metódou polohovej diferenciácie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ}$$

V predmetnom znaleckom posudku je použitá metóda polohovej diferenciácie. Aplikácia výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je vhodná, pretože pre ne nie je možné obstarat' relevantné údaje o dosahovaní primeraného výnosu podobných pozemkov formou prenájmu. Pre porovnávaciu metódu nie sú k dispozícii dostupné hodnoverné podklady o zrealizovaných prevodoch vlastníctva nehnuteľností. V zmysle predmetnej vyhlášky MS SR je použitá metóda polohovej diferenciácie ako vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku. Praktický výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO verzia 10.55, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje k dotknutým pozemkom:

Parcely sa nachádzajú v k.ú. Nivy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II. Vo výpise z listu vlastníctva, vytvoreného cez katastrálny portál dňa 4.7.2013 sú uvedené nasledovné údaje:

Výpis z LV č. 1269

P.č. KN-C	Výmera v m ²	Druh pozemku	Umiestnenie pozemku
11233/1	365	Zastavané plochy	1
11233/2	356	Zastavané plochy	1
11233/3	365	Zastavané plochy	1

Vlastník:

- viacero vlastníkov FO
- Hlavné mesto SR Bratislava (spolu vlastnícky podiel na pozemku: 8258/698310 - podiel bytu a 8258/458792 z 3878/698310 - podiel bytu prislúchajúci k nebytovému priestoru)

Umiestnenie pozemku: 1 v zastavanom území obce

Iné údaje:

- pod č. 3, 87 a 88: Vlastník nevlastní podiel na pozemku pod bytovým domom parc.č. 11233/1, 11233/2, 11233/3 prislúchajúci k bytu č. 20, 4. posch., vchod Trnavská 16

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Obhliadka lokality spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 3.7.2013, kedy bola zhotovená aj fotodokumentácia.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Údaje KN existujú v podobe výpisu z LV a kópie z katastrálnej mapy. Tieto sú v zásade v súlade so skutočnosťou.

f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

LV	Od p.č. KN-C	Druh pozemku podľa LV	Spoluvlastnícky podiel	Výmera arcely (m ²)
1269	11233/1	Zastavané plochy	8258/698310 a	365
	11233/2	Zastavané plochy	8258/458792	356
	11233/3	Zastavané plochy	z 3878/698310	365

Predmetom predaja je spoluvlastnícky podiel 8258/698310 na pozemku pod bytovým domom parc.č. 11233/1, 11233/2, 11233/3 prislúchajúci k bytu č. 20, 4. posch., vchod Trnavská 16 a podiel 8258/458792 z 3878/698310 na pozemku pod bytovým domom parc.č. 11233/1, 11233/2, 11233/3 prislúchajúci tomuto bytu k nebytovým priestorom. Úplné informácie o pozemkoch určených na ohodnotenie sú prevzaté z LV (Príloha č. 2). Súhrnné vyhodnotenie VŠH pozemkov je uvedené v rekapitulácii VŠH ohodnocovaných parciel v Závere ZP - časť III.

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

Predmetom ohodnotenia nie je spoluvlastnícky podiel 17910/698310 na pozemku, ktorý prislúcha k nebytovému priestoru CO kryt.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú na ulici Trnavská cesta v Bratislave, m.č. Ružinov, v dobrej lokalite, na hlavnej ulici. Ide o pozemky pod bytovým domom s.č. 154 Trnavská cesta 12,14,16. Vzhľadom k centru mesta sa nachádza v širšom centre hl. mesta. Bytový dom s predmetným pozemkom sa nachádza v sídliskovej zóne zastavanej zástavbou zväčša murovaných a panelových domov, polyfunkčných stavieb, objektov občianskej vybavenosti. V pešom dosahu je napr. základná škola, materská škola, nákupné centrum Centrál, zástavky MHD. Životné prostredie možno charakterizovať na úrovni zvýšenej hlučnosti a prašnosti. V mieste je vybudovaný verejný vodovod, kanalizácia, teplovod, rozvod plynu a elektriny, telefónne rozvody, káblová televízia s internetom. Prístupová cesta je asfaltová s prechodom cez betónové parkovisko. Okolité terén je rovinný. Dopravné spojenie je zabezpečené mestskou hromadnou dopravou, v blízkosti sa nachádza zastávka MHD, cesta vlastným autom do centra je cca 7 min. Možnosť parkovania je na spevnených plochách pred domom. Ponuka pracovných miest je dostatočná, miera nezamestnanosti za posledné známe obdobie bola v Bratislave priemerne 5,8 %.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je využívaná na projektovaný účel, na pozemku parc.č. 11233/1,2,3 je postavený bytový dom a jeho iné využitie v súčasnosti nie je možné. V krátkodobom ale ani v dlhodobom časovom horizonte nie je predpoklad iného využitia pozemkov, predovšetkým umiestnenia ďalších stavieb, keďže celý pozemok je zastavaný bytovým domom s.č. 154 Trnavská cesta 12, 14, 16.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnej obhliadke neboli zistené riziká, ktoré by mohli negatívne vplyvať na využiteľnosť nehnuteľnosti. Nie je predpoklad nepredvídaných zmien v územnom pláne mesta a následnej výstavby objektov s ekologickou záťažou, zdraviu škodlivou výrobou a nadmerným hlukom.

2.1 POZEMKY METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskych osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia obce určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov).

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} (€),$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} (€/m^2),$$

kde:

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 254/2010 (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.)

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_P * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,50 - 2,00);

k_V - koeficient intenzity využitia (0,90 - 2,00);

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 - 2,00);

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 - 3,00),

k_R - koeficient redukujuúcich faktorov (0,20 - 0,99).

Pozemky určené na predaj (Trnavská cesta 12, 14, 16)

Ohodnocované parcely určené na predaj sú evidované na LV v registri C ako zastavané plochy a nádvoria. Lokalita pozemkov sa nachádza v intraviláne hl. mesta Bratislavy, v k.ú. Nivy. Územie ohodnocovaných parciel možno zaradiť vzhľadom na prevažujúci charakter lokality do obytnej zóny. Pozemky sú rovinnaté, umiestnené sú pozdĺž dôležitej mestskej dopravnej komunikácie Trnavská cesta, z ktorej sú priamo prístupné. Pozemky sú napojené na komplexnú technickú vybavenosť mesta. Parcely sú v celej svojej výmere zastavané bytovým domom. Spolu vlastnícky podiel na pozemkoch, ktorý je predmetom predaja je 8258/698310 a 8258/458792 z 3878/698310.

Charakteristiky pre určenie koeficientu polohovej diferenciácie vyplývajú z polohy pozemkov, ktoré sú v zastavanom území obce. Koeficient povyšujúcich faktorov sa neuplatňuje, koeficient redukujuúcich faktorov sa stanovuje v úrovni 0,95 z dôvodu zvýšeného hluku a prašnosti od dopravy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
11233/1; 11233/2; 11233/3	zastavaná plocha a nádvorie	365+356+365	1086,00	8258/698310	12,84
11233/1; 11233/2; 11233/3	zastavaná plocha a nádvorie	(365+356+365) * 3878/698310	6,03	8258/458792	0,11
Spolu výmera			1 092,03		12,95

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov	1,55
k _v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,30
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	neuplatňuje sa	1,00
k _R koeficient reduktujúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej dopravy v obytných oblastiach	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,55 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 0,95$	2,6800
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6800$	177,93 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,092,03 \text{ m}^2 * 177,93 \text{ €/m}^2$	194 304,90 €

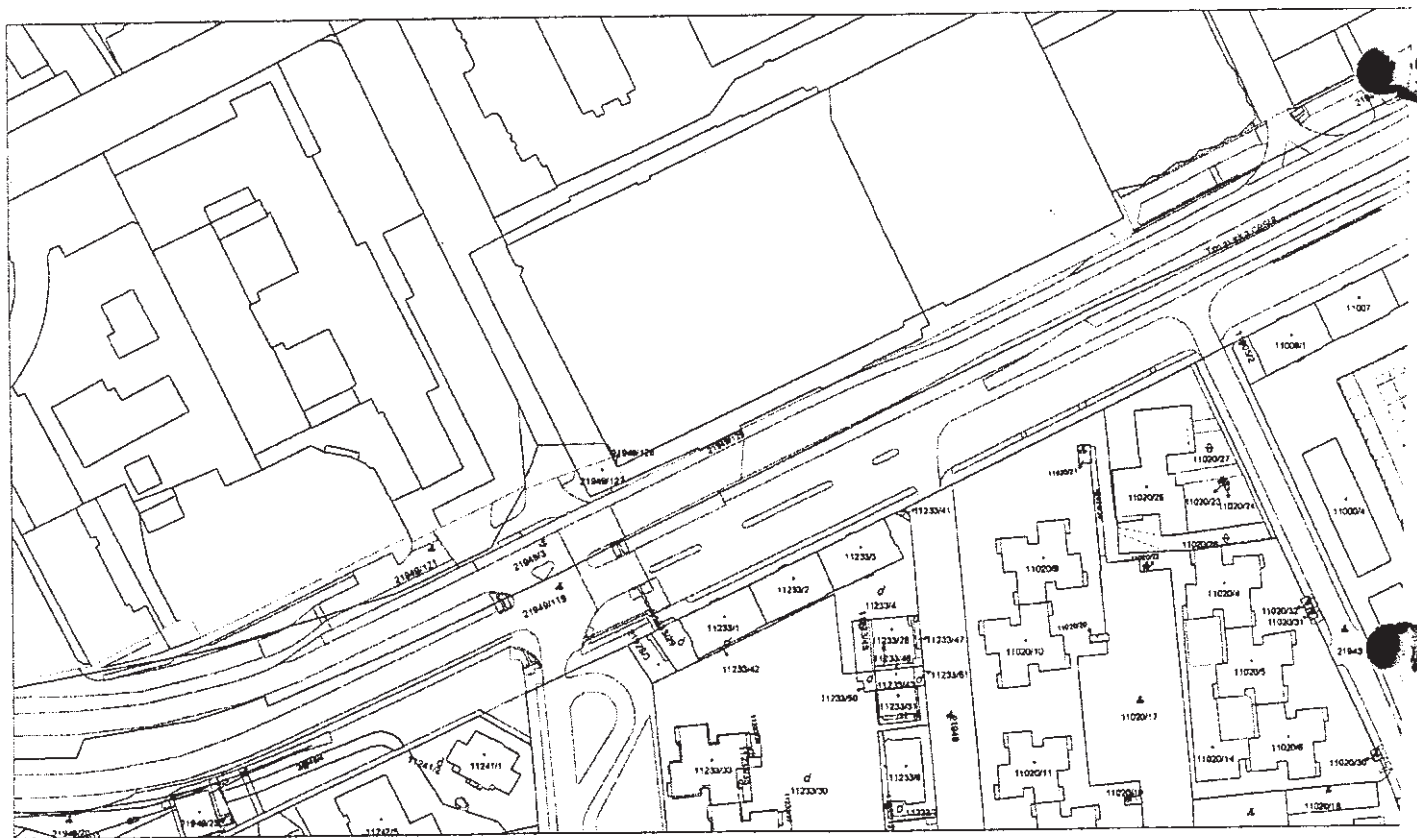
VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcela č. 11233/1; 11233/2; 11233/3	193 231,98	8258/698310	2 284,62
parcela č. 11233/1; 11233/2; 11233/3	1 072,92	8258/458792 z 3878/698310	19,57
Spolu	194 304,90		2 304,19

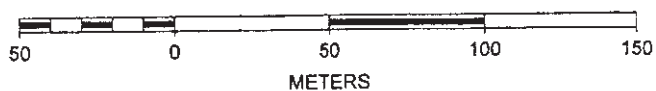
GKÚ Bratislava
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

4. júla 2013 12:29

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Nivy



SCALE 1 : 2 334



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Vážený pán
Ing. Dušan Pekár
starosta mestskej časti
Bratislava- Ružinov
Mierová č. 2121
827 05 Bratislava 212

Vaša značka
BYT/CS 4887/2013/3/VAL

Naša značka
MAGS-SNM-56890/13 -

Bratislava
30.10.2013

- 343457

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 25.09.2013 vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu práva spoluvlastníckych podielov na zastavanom pozemku patriaceho k bytovému domu vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zvereneného do správy mestskej časti Bratislava - Ružinov pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, v zmysle článku 80 odseku 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy

s ú h l a s í m

s prevodom spoluvlastníckych podielov na zastavanom pozemku, katastrálne územie Nivy:

Trnavská cesta 12,14,16, súpisné číslo 154 v Bratislave,

- parcela číslo 11233/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 365 m²,
- parcela číslo 11233/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 356 m²,
- parcela číslo 11233/3, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 365 m²,

prislúchajúceho k bytu č. 20, 4.posch. vo vchode Trnavská cesta č. 16,
ktorého veľkosť je **8258 / 698310**

prislúchajúceho k bytu č. 20, 4.posch. vo vchode Trnavská cesta č. 16, na nebytovom priestore, ktorý vznikol na základe rozhodnutia i zmene užívania stavby zo spoločných zariadení domu č. 12-902 ktorého veľkosť je **8258 / 458792 z 3878 / 698310**

za cenu minimálne:

- **177,93 €/m²** pre tretie osoby (cena určená znaleckým posudkom).

Cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc.č. 11233/1, 11233/2, 11233/3, k.ú. Nivy pre tretie osoby je určená znaleckým posudkom č. 41/2013 zo dňa 22.7.2013, vypracovaným znaleckou organizáciou ÚEOS Komercia, a.s. pre odbor stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, číslo znaleckej organizácie 900197.

Súhlas udeľujem do **30.06.2014** s podmienkami:

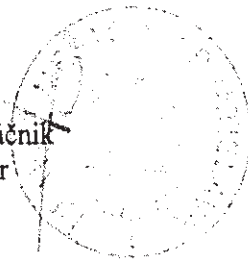
- prevod bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č.6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení ďalších úprav (ďalej len „VZN“),

- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislave v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie), a úhrada kúpnej ceny v zmysle VZN.

Zároveň Vás žiadam o zaslanie dvoch rovnopisov zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu na pozemku patriaceho k bytu a nebytovému priestoru do 10 pracovných dní po podpísaní zmluvy zmluvnými stranami na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom

Milan Ftáčnik
primátor



STANOVISKO

K bodu: „**Návrh na prevod** spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku parcela číslo 11233/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 365 m², parcela číslo 11233/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 356 m², parcela číslo 11233/3, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 365 m², bytovým domom Trnavská cesta 12, 14, 16 súpisné číslo 154 v Bratislave, katastrálne územie Nivy, obec Bratislava – m. č. Ružinov, okres Bratislava II v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.“

Predkladateľ: Mgr. Henrieta Valková, ved. odb. soc. vecí a a Silvia Valčeková, ref.náj.bytov

**zo zasadnutia Komisie finančnej, podnikateľských činností a informatizácie(KFPČaI)
mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 27. 01. 2014**

KFPČaI prerokovala a

1/ berie na vedomie predložený materiál: „**Návrh** na prevod spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku parcela číslo 11233/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 365 m², parcela číslo 11233/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 356 m², parcela číslo 11233/3, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 365 m², bytovým domom Trnavská cesta 12, 14, 16 súpisné číslo 154 v Bratislave, katastrálne územie Nivy, obec Bratislava – m. č. Ružinov, okres Bratislava II v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.“

2/ odporúča MZ návrh schváliť

Ing. Gunter Furin, v.r.
predseda KFPČaI

Zapísala:
Emilie Sihelníková, tajomníčka KFPČaI