

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Materiál na 1. zasadnutie
Miestnej rady
dňa 17.01.2023

Návrh

na predaj spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 3632/314782 na zastavanom pozemku pod bytovým domom, parc. č. 3168, k. ú. Dúbravka vo výmere 351 m² Ing. Zuzane Bojnovej a JUDr. Ing. Ivanovi Bojnovi, ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedná:

JUDr. Jarmila Machajdíkova
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
4. Žiadosť o kúpu
5. Znalecký posudok
6. Kópia z katastrálnej mapy so širšími vzťahmi

Spracovateľ :

JUDr. Ivana Krišková
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku pod bytovým domom Bilíkova 22 súpisné číslo 1869 v Bratislave, parcela registra „C“ parc. č. 3168, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 351 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 3181, k.ú. Dúbravka, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3632/314782 prislúchajúci k bytu č. 41 nachádzajúcemu sa na 10.p. v bytovom dome Bilíkova 22 v Bratislave, spisné číslo 1869, vedený na liste vlastníctva č. 1751, k.ú. Dúbravka, za cenu **1 830,- EUR** za celý predmet predaja, Ing. Zuzane Bojnovej, trvale bytom Polianky 7G, Bratislava v podiele 3/5 a JUDr. Ing. Ivanovi Bojnovi, trvale bytom Polianky 7G, Bratislava v podiele 2/5, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

1. Kúpna zmluva bude kupujúcimi podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia tohto uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcimi v tejto lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Kupujúci uhradia celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Skutkový stav:

Listom zo dňa 18.04.2022, ktorý bol mestskej časti Bratislava-Dúbravka doručený dňa 18.04.2022, požiadali p. Ing. Zuzana Bojnová a p. JUDr. Ing. Ivan Bojna o kúpu spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku pod bytovým domom Bilíkova 22, parcela registra „C“ parcela číslo 3168 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 351 m², k. ú. Dúbravka.

Žiadatelia sú vlastníkami bytu č. 41 nachádzajúceho sa na 10. p. v bytovom dome Bilíkova 22 v Bratislave, súpisné číslo 1869, vedený na liste vlastníctva č. 1751, k.ú. Dúbravka. Spoluvlastnícky podiel na pozemku prislúchajúci k bytu o veľkosti 3632/314782 nebol v roku 1986 odpredaný pôvodnému nájomcovi spolu s bytom, je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy (zverené do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka zverovacím protokolom č. 44/92). Žiadatelia kúpili byt v roku 2022, následne si požiadali o kúpu podielu na pozemku prislúchajúceho k bytu.

Znaleckým posudkom č. 187/2022 zo dňa 25.08.2022 bol pozemok parc. č. 3168, k. ú. Dúbravka ocenený na sumu **451,72 EUR/m² (t.j. 1 830,- EUR za celý predmet predaja)**. Posudok vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár (ev. číslo znalca: 911297).

Dňa 28.10.2022 bol mestskej časti Bratislava-Dúbravka doručený **predchádzajúci súhlas primátora** zo dňa 13.10.2022, na prevod spoluvlastníckeho podielu do vlastníctva vlastníkov bytu.

Mestskej časti Bratislava-Dúbravka pripadne z predaja 60% z kúpnej ceny, t.j. 1 098,- EUR a hlavnému mestu Slovenskej republiky pripadne 40% z kúpnej ceny, t.j. 732,- EUR.

Odôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa:

Žiadatelia sa v roku 2022 stali vlastníkmi bytu, ku ktorému doposiaľ nebolo vysporiadané vlastníctvo pozemku, o kúpu ktorého prejavili záujem.

Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom:

Vzhľadom na termín zasadnutia komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom (16.01.2023), stanovisko tejto komisie miestneho zastupiteľstva bude rozdané priamo na zasadnutí miestnej rady.

Ing. Zuzana Bojnová, JUDr. Ing. Ivan Bojna, Polianky 7G, 841 01 Bratislava, email: byt@akib.sk

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA
Žatevná 2, 844 02 Bratislava

Bratislava 18. 4. 2022

VEC: Žiadosť o prevod spoluvlastníckeho podielu pozemku k bytu

Ako podieloví spoluvlastníci bytu č. 41, nachádzajúceho sa na 10 p. bytového domu, súp. číslo 1869, vchod Bilíkova 22 týmto žiadame o odpredaj spoluvlastníckeho podielu na pozemku – parc. reg. „C“ č. 3168 o výmere 351 m², evidovaný na LV č. 3181 pre k. ú. Dúbravka.

V prílohe prikladáme LV č. 3181 (pozemok) a čiastočný LV č. 1751 (byt).

V danej veci Vás prosíme o kontaktovanie emailom na adresách: zuzana.bojnova@gmail.com a byt@akib.sk, prípadne cez naše elektronické schránky.

Prosíme o potvrdenie prijatia našej žiadosti a uvedenia kontaktnej osoby na MiÚ, ktorá má našu vec vybavovať.

S pozdravom

Zuzana Bojnová a Ivan Bojna, obaja podpísaní KEP

Znalec: Dr. Ing. Roman Chotár, Hečkova č.8, 831 51 Bratislava,
č. tel: 0903-711858, e-mail: rchotar@yahoo.com

Zadávateľ: Miestna úrad, mestská časť Bratislava - Dúbravka
Žatevná 2, 844 02 Bratislava IČO: 00 603 406

Číslo spisu (objednávky): 187/2022

685/2022

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 187/2022

Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: spoluvlastnícky podiel 3632/314782 na pozemku parc. č. 3168 zapísaný vo výpise z LV č. 1751 v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevod vlastníckeho práva.

Počet strán (z toho príloh): 13 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Rovnopis č. 1 znaleckého úkonu č. 187/2022

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Zistiť všeobecnú hodnotu: spoluvlastnícky podiel 3632/314782 na pozemku parc. č. 3168 zapísaný vo výpise z LV č. 1751 v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevod vlastníckeho práva.

2. Účel znaleckého posudku : Katastrálne konanie - prevod vlastníckeho práva k ohodnocovanému spoluvlastníckemu podielu na pozemku.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 11.7.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.8.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 11.7.2022 - originál.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3381, kat. ú. Dúbravka zo dňa 2.8.2022, vyhotovený prostredníctvom katasterportálu.sk - originál.

5.2 Podklady získané znalcom:

- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. neuvedené, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 23.8.2022, vyhotovený prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
- Fotodokumentácia zo dňa 22.8.2022 - originál.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. STN 73 4055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení. Opatrenie štatistického úradu č. 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb. Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Z.z. zo dňa 15.7.2010. Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Marián 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:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Použitá bola Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie porovnávacej a kombinovanej metódy pre stanovenie všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2022.

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3181 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. 3168 - zastavané plochy a nádvoria - 351 m²

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1869 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3168 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1751

B. Vlastníci:

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481

spoluvlastnícky podiel 21006/314782

Titul nadobudnutia: Zákon č. 138/1991 Zb. § 2 ods. 1 - VZ 167/92

C. Ľarchy: Bez zápisu k vlastníkovi pod č. 1.

Iné údaje: Bez zápisu k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.8.2022 za účasti znalca.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.8.2022.

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

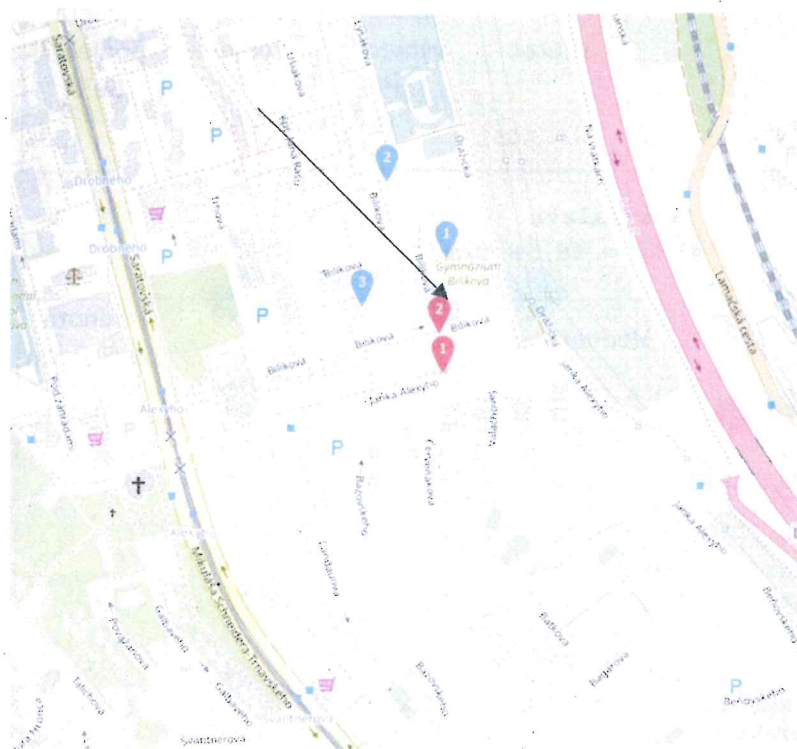
Pozemky: spoluvlastnícky podiel 3632/314782 na parc. č. 3168, kat. ú. BA - Dúbravka.

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

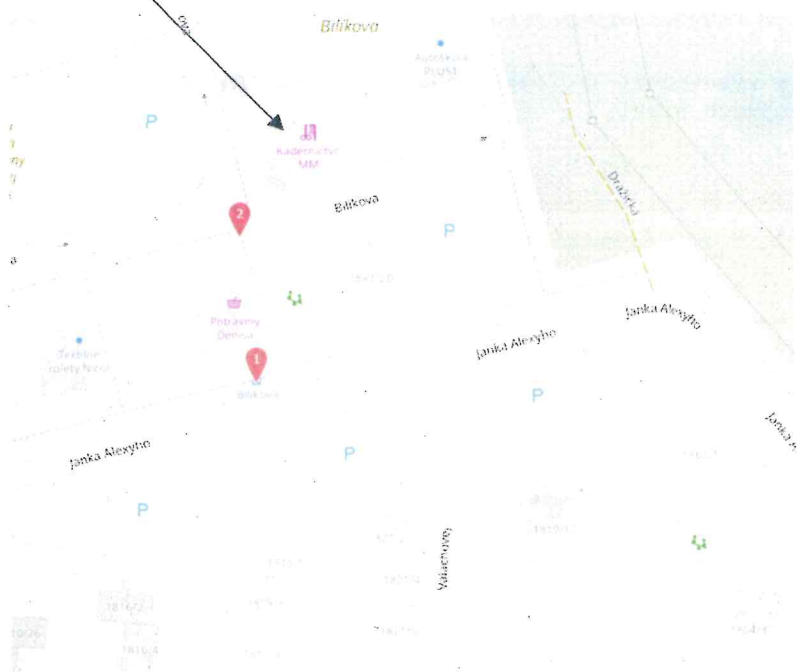
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

pozemok parc. č. 3168 zastavaný bytovým domom súp. č. 1869, sa nachádza na Bilikovej ulici v Bratislave - Dúbravke. Bytové domy v bezprostrednom okolí sú prevažne do 12. NP, s parkovacími plochami pre motorové vozidlá. Od centra m.č. Dúbravka je bytový dom vzdialený približne 1,0 km a dopravné spojenie je mestskou hromadnou dopravou, pričom čas jazdy je približne do 10 min. Vzdialenosť do centra hl. mesta BA je prostriedkom hromadnej dopravy do 30 min. Bytový dom sa nachádza v blízkosti autobusových a električkových zastávok. V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, v dosahu MHD sú pošta, okresný súd, policajné oddelenie, obchody, banky a občianska vybavenosť (úrad) hlavného mesta SR.



znaleckého posudku.



Lokalita sa zaraďuje k m.č. 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:

Pozemok je zastavaný bytovým domom s vybudovanými bytmi na bývanie. Iné využitie sa v blízkej budúcnosti sa predpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závary viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

K ohodnocovanému bytu neboli zistené - viď v časť C výpisu z LV č. 3181 v prílohe

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.2.1.1.1 Spoluvlastnícky podiel na pozemku zapísanom vo výpise z LV č. 3181, kat. ú. Ba - Dúbravka.

Popis: Ohodnocovaný pozemok pod bytovým domom súp. č. 1869, sa nachádza na Bilikovej ulici v Bratislave - Dúbravke. Zastavaný je bytovým domom so 12. NP, s parkovacími plochami

pre motorové vozidlá. Od centra m.č. Dúbravka je vzdialený približne 1,0 km a dopravné spojenie je mestskou hromadnou dopravou, pričom čas jazdy je približne do 10 min. Vzdialenosť do centra hl. mesta BA je prostriedkom hromadnej dopravy do 30 min. Nachádza sa v blízkosti autobusových a električkových zastávok. V ich okolí je kompletná občianska vybavenosť, v dosahu MHD sú pošta, okresný súd, policajné oddelenie, obchody, banky a občianska vybavenosť (úrad) hlavného mesta SR. Lokalita sa zaraďuje k m.č. Dúbravka. Ohodnocovaný pozemok je rovinatý. Napojené sú na inžinierske siete verejný vodovod, elektrina, zemný plyn a kanalizácia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
3168	zastavané plochy a nádvoría	351	351,00	3632/314782	4,05

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_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)	1,20
k_I 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	2,25
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,25 * 1,00$	6,8040
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,8040$	451,72 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 351,00 \text{ m}^2 * 451,72 \text{ €/m}^2$	158 553,72 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 3632/314782 * 158 553,72 \text{ €}$	1 829,47 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 1 829,47 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Pozemky			
Spoluvlastnícky podiel na pozemku zapísanom vo výpise z LV č. 3181, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 3168 (4,05 m ²)	158 553,72	3632/31 4782	1 829,47
Spolu VŠH			1 829,47
Zaokrúhlená VŠH spolu			1 830,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 1 830,00 €

Slovom: Jedentisícosemstotridsať Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 25.8.2022

Dr. Ing. Roman Chotár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 11.7.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3381, kat. ú. Dúbravka zo dňa 2.8.2022, vyhotovený prostredníctvom katasterportálu.sk.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. neuvedené, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 23.8.2022, vyhotovený prostredníctvom zgbisportálu.sk.
- Fotodokumentácia zo dňa 22.8.2022.

