

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 31. 05. 2012

Návrh
na určenie ceny pozemku pre vlastníkov bytov Záhradnícka 62 a 64.

Predkladateľ:

JUDr. Dušana Višňovská, v.r.
riaditeľka magistrátu
hlavného mesta SR Bratislavy

Zodpovedný:

Ing. František Griščík, v.r.
vedúci oddelenia technického
zabezpečenia budov

Spracovateľ:

Beáta Orthová, v.r.
oddelenie technického
zabezpečenia budov

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť vlastníkov B a NP Záhradnícka 62, 64
4. Vyjadrenie znalca Ing. Petra Kapustu
5. Stanovisko Ústavu stavebnej ekonomiky k ZP
6. Kópiu z katastrálnej mapy
7. Výpis z komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ zo dňa 15. 05. 2012
8. Uznesenie MsR č. 550/2012 zo dňa 16. 05. 2012

kód uznesenia 5.2.
5.2.4.

N á v r h u z n e s e n i a

Mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta SR Bratislava

s c h v a ľ u j e

prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku:

parc.č. 10736/12 – ostatné plochy o výmere 571 m², katastrálne územie Nivy
pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Záhradnícka ul.č. 62
v Bratislave **za cenu vo výške 204,93 €/m²**

a

parc.č. 10736/11 – ostatné plochy o výmere 638 m²,
pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Záhradnícka ul.č. 64
v Bratislave
za cenu vo výške 204,93 €/m²

s tým, že správe poplatky za vklad vlastníckeho práva znášajú kupujúci.

Dôvodová správa.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov Záhradnícka 62 a 64 nás požiadali o prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku registra „C“ parc.č. 10736/11 a 10736/12, zastavané bytovým domom Záhradnícka 62 a 64 do vlastníctva v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Uvedené bytové domy boli vybudované komerčným spôsobom. V takýchto prípadoch zákon neurčil cenu pozemku pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Na určenie ceny pozemku nachádzajúceho sa pod týmito bytovými domami sme dali vypracovať znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty majetku. Znalec Ing. Peter Kapusta určil v znaleckom posudku č. 64/2011 zo dňa 17.5.2011 cenu pozemkov vo výške **204,93 €/m²** formou polohovej diferenciacie.

Takýmto spôsobom postupujeme od roku 2010, od kedy vstúpila do platnosti novela zákona č. 138//91 o majetku obcí. Prevody vlastníctva majetku obce sa vykonávajú najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku, stanovenej podľa znaleckého posudku.

Do roku 2009 sa v domoch postavených komerčným spôsobom navrhovala kúpna cena pozemkov vo výške 82,98 €/m² (t.j. 2.500,- Sk/m² pri prepočte konverzným kurzom 1€ = 30,1260 Sk).

Vlastníci bytov a nebytových priestorov Záhradnícka 62 a 64 vzniesli námietku voči stanovenej cene pozemku určenej znalcom Ing. Petrom Kapustom vo výške 204,93 €/m². Námietku odôvodňujú tým, že ich žiadosť o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu na pozemku bola podaná 11.9.2003, keď bola cena pozemkov radovo 3x nižšia. Z uvedeného dôvodu si dali vypracovať nový znalecký posudok č. 279/2011 znalcom Ing. Oldřichom Jarabicom zo dňa 27.11.2011. Tento znalec však použil porovnávaciu metódu na určenie ceny pozemkov s porovnaním kúpnych zmlúv z rokov 2007 a 2009, kde v tej dobe obec prevádzala spoluvlastnícke podiely na pozemkoch v domoch komerčne postavených za cenu vo výške **84,22 €/m²**.

Vzhľadom k tomu, že sme mali dva znalecké posudky a každý s inou cenou pozemku:

- | | | |
|-------------------|---|--------------------------------|
| 1/ ZP č. 64/2011 | použitá metóda polohovej diferenciacie | cena 204,93 €/m ² , |
| 2/ ZP č. 279/2011 | použitá porovnávací metóda z rokov 2007-9 | cena 84,22 €/m ² |

požiadali sme Ústav stavebnej ekonomiky o posúdenie správnosti postupu pri určení výšky stanovených cien v jednotlivých posudkoch. Na základe tejto žiadosti nám Ing. Juraj Nagy, PhD, osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti a štatutárny zástupca znaleckej organizácie Ústavu stavebnej ekonomiky zaslal vyjadrenie, v ktorom uvádza, že „po preverení dostupných ponúk na realitnom trhu je možné povedať, že posudzovaná lokalita patrí do frekventovanej časti mestskej časti Ružinov. Nachádza sa v nej množstvo lukratívnych stavebných objektov, ktoré majú vysokú bonitu, hodnota pozemku je priamo úmerná hodnote možnej zástavby, jedná sa o tzv. „dobrú adresu“. Na základe týchto faktov sa prikláňame k odhadu hodnoty pozemku formou polohovej diferenciacie“.

O tejto skutočnosti sme informovali zástupcu vlastníkov Záhradnícka 62 a 64 JUDr. Ivana Beláka s tým, že obec hodlá pripraviť prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov s určením ceny na základe odporúčania Ústavu stavebnej ekonomiky, t.j. 204,93 €/m². Zástupca vlastníkov i naďalej nesúhlasí s navrhovanou cenou pozemku.

Pri určovaní poradia prevodov sa hlavné mesto riadilo ustanoveniami § 18a ods. 3 zákona č.182/1993 Z.z. kde sa uvádza, že obec má povinnosť previesť vlastníctvo zastavaného a príľahlého pozemku na vlastníka bytu, ktorý nadobudol byt do vlastníctva z vlastníctva bytového družstva.

Na základe uvedeného, odporúčame schváliť návrh uznesenia na prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov Záhradnícka 62 a 64 s cenou vo výške **204,93 €/m²**, ktorá bola stanovená formou polohovej diferenciacie.



MAG0P00B7DM0

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súp.č. 5846, Záhradnícka 64, Bratislava

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
pán Ing. Viktor Stromček, riaditeľ magistrátu

Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava

54804

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SR BRATISLAVY	
7 8 - 05 - 2011	
34 364570	skup.
	vybavuje

V Bratislave dňa 22.09.2011

**Vec: Odkúpenie pozemku parc.č. 10736/11 podľa LV č. 797 k.ú. Nivy, Bratislava-Ružinov,
- oznámenie nesúhlasu s návrhom výšky kúpnej ceny**

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp.č. 5846, vchod Záhradnícka 64, Bratislava, zapísaní na liste vlastníctva č.3432 k.ú. Nivy (ďalej len „vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu“), postavenom na pozemku parc.č.10736/11, ostatné plochy o výmere 638 m², zapísanom na LV č. 797 k.ú. Nivy (ďalej len „pozemok“), boli prostredníctvom obchodnej spoločnosti H-PROBYT spol. s r.o. Bratislava listom 18.7.2011 vyzvaní na predloženie dokladov v súvislosti so zámerom vlastníka Hlavného mesta SR Bratislavy odpredať tento pozemok do ich vlastníctva.

Pri požiadaní o bližšie vysvetlenie podmienok predaja spoločnosť H-PROBYT, spol. s r.o. uviedla, že odpredaj pozemku za oddelenie technického zabezpečenia budov vybavuje pani Beáta Orthová s tým, že kúpna cena pozemku parc.č. 10736/11 za 1m² je 204,93 eur, ktorá bola určená znaleckým posudkom č.64/2011 zo 17.05.2011, vyhotoveným znalcom Ing. Petrom Kapustom (ďalej len „navrhovaná kúpna cena pozemku podľa znaleckého posudku“).

Po prerokovaní na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu, postaveného na parc.č. 10736/11 k.ú. Nivy, konanej dňa 12.09.2011, oznamujeme Vám, že s výškou navrhovanej kúpnej ceny pozemku nesúhlasíme najmä z týchto dôvodov :

- 1) Bytový dom bol integrálnou súčasťou výstavby polyfunkčného komplexu stavby s pôvodným názvom Polyfunkčný objekt Záhradnícka-juh Bratislava sekcii A až G (ďalej len „bytový komplex“), v rámci ktorého na základe jednotlivých zmlúv o výstavbe sa stavebníci ako budúci vlastníci bytov a nebytových priestorov v súčasných bytových domoch a stavbách, a to bytové domy- vchody Zelinárska 2 a 4 a vchody Záhradnícka 68, 66, 64, 62, 60 a vchod Ružová dolina 7, a ďalej objekt SO 02-Garáže (t.j. pozemky parc.č.10736/4, 10736/8, 10736/9, 10736/10, 10736/11, 10736/12, 10736/13, 10736/14 a 10736/2) podielali vlastnými združenými peňažnými prostriedkami tak na vybudovaní inžinierskych sietí, obchodnej aj obytnej zóny nadštandardnej úrovne v danej lokalite.
- 2) Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na Záhradníckej 64 v Bratislave požiadali vlastníka pozemku parc.č. 10736/11 o jeho odpredaj žiadosťou, podanou pod č. 18878 už dňa 29.03.2004, t.j. v čase pred nadobudnutím právnych predpisov o určovaní všeobecnej hodnoty, v ktorom cena za pozemok, zastavaný bytovým domom podľa doterajších predpisov bola pre mesto Bratislava v sume 1650,00 Sk/m², čo pri prepočte konverzným kurzom 1 eur = 30,1260 Sk je 54,77 eur.

- 3) Ďalej namietame, že navrhovaná kúpna cena pozemku je nesprávne určená, pretože :
- znalecký posudok nezohľadňuje skutočnosti, uvedené v bode 1) a 2) tohto oznámenia, a preto nesprávne pri určovaní ceny používa metódu polohovej difenciácie, pri ktorej stanovenu východiskovú hodnotu 66,39 eur/m² násobí koeficientom 3,0867,
 - zo znaleckého posudku je zrejme, že zo strany vlastníka pozemku neboli znalcovi poskytnuté podklady na ocenenie pozemku aj porovnávacou metódou, napriek tomu, že vlastníkoví pozemku muselo byť známe, že susedné pozemky daného bytového komplexu v minulom období, naposledy parc.č. 10736/10, na ktorom je umiestnený bytový dom, vchod Záhradnícka 66, Bratislava, boli vlastníkom bytov a nebytových priestorov tohto bytového domu odpredané za kúpnu cenu vo výške 2500,-Sk/m² t.j. za 82,98 eur/m².
 - pozemok parc.č. 10736/11, na ktorom je postavený bytový dom, vchod Záhradnícka 64, je v celom rozsahu zastavaným pozemkom, na ktorý dňom kolaudácie bytového domu 15.1.2003 vzniklo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov zákonné vecné bremeno v zmysle ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a tento pozemok nemožno využiť na akýkoľvek iný účel, čo je rozhodne dôvod na výrazne zníženie kúpnej ceny aj pri primeranom použití ustanovení § 11 ods.5 Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č.6/1995 v znení neskorších zmien a doplnení,
 - s prihliadnutím na všetky uvedené skutočnosti a v tejto dobe, keď sa výrazne a dlhodobo prejavuje recesia aj na trhu s nehnuteľnosťami, sa nám vlastníkom bytov a nebytových priestorov, súčasná ponuka zo strany Hlavného mesta SR Bratislavy na odkúpenie pozemku za cenu takmer trojnásobne vyššiu cenu ako susednému bytovému domu javí neserióznou a v rozpore s dobrými mravmi.

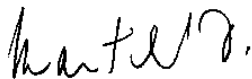
Z uvedených dôvodov žiadame o prepracovanie znaleckého posudku, prehodnotenie pôvodného návrhu a odsúhlasenie odpredaja pozemku parc.č. 10736/11 k.ú. Nivy, zapísaného na LV č.797 k.ú. Nivy v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súp.č. 5846, vchod Záhradnícka 64, Bratislava, zapísaných na liste vlastníctva č.3432 k.ú. Nivy, za kúpnu cenu 82,98 eur/m².

Vaše stanovisko očakávame čo najskôr, pokiaľ to bude možné v lehote do 15.10.2011.

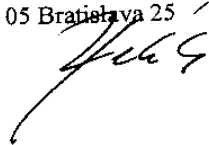
S úctou

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súp.č. 5846, Záhradnícka 64, Bratislava
v zast. podľa splnomocnenia zo schôdze vlastníkov zo dňa 12.09.2011

JUDr. Dana Martinková
vlastník bytu v dome
Záhradnícka 64
821 08 Bratislava



JUDr. Ivan Belák
vlastník nebytového priestoru v dome
Záhradnícka 64, P.O.Box 16
820 05 Bratislava 25



Prílohy:

- 1) Žiadosť o odpredaj pozemku z 29.3.2004
- 2) Zápisnica zo schôdze vlastníkov zo dňa 12.09.2011

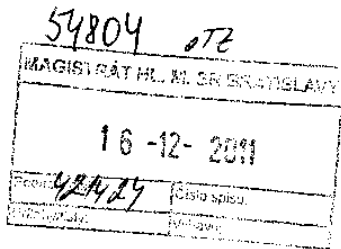
Co:

H-PROBYT, spol. s r.o., pracovisko Blagoevova 9, 851 04 Bratislava /pán Supek/
a pani Ing. Libuša Šoltészová, konateľka spoločnosti



MAG0P00921S9

Ing. Peter KAPUSTA, Silvánska č.15, 841 04 Bratislava
 znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a
 pozemné stavby



Pr. Ondrej Kopa
 23. 12. 2011

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

Vec: Podanie stanoviska.

Listom č.i.MAGS-OTZ-54804/11-412698 zo dňa 2.12.2011 ste ma požiadali o vyjadrenie k problematike, súvisiacej so stanovením výšky VŠH (všeobecnej hodnoty) pozemkov parc.č.10736/11,10736/12,k.ú.Nivy, ktorú som stanovil vo svojom znaleckom posudku č.64/2011 zo dňa 17.5.2011.V posudku som stanovil VŠH za 1 m2 pozemkov vo výške 204,93 Eur.K vypracovanému posudku podávam nasledovné vysvetlenie:

pre výpočet VŠH pozemkov som zvolil metódu polohovej diferenciacie, vychádzajúc z charakteru predložených podkladových materiálov ako aj podkladových materiálov, ktoré som si vedel sám zabezpečiť. Rozsah podkladových materiálov bol podľa môjho uváženia postačujúci pre použitie už citovanej metódy na stanovenie VŠH. Použitie inej metódy-napríklad porovnávacjej metódy som vylúčil z dôvodu, že pre jej použitie som nemal k dispozícii také podkladové materiály, ktoré by mi umožňovali takúto metódu použiť v súlade s prílohou č.3 vyhl.č.492/2004 Z.z. v znení neskorších noviel. VŠH pozemkov som stanovil metódou polohovej diferenciacie v danom mieste a čase. Výška VŠH pozemkov v znaleckom posudku je podľa môjho znaleckého odhadu stanovená správne. Pre informáciu uvádzam textáciu pojmu „všeobecná hodnota“ (VŠH) podľa prílohy č.3 vyhl.č.492/2004 Z.z.: Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Pri vypracovaní znaleckého posudku som vychádzal z podkladov, ktoré ste mi predložili.

Na základe Vášho požiadania podávam nasledovné stanovisko k bodu č.4 a 5 listu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Záhradnícka 62 a 64, Bratislava zo dňa 30.11.2011:
k bodu 4-odrážka prvá):

-námietku vlastníkov bytov, že cena pozemku v mojom znaleckom posudku je nesprávne určená, považujem za neopodstatnenú, nepodloženú žiadnym konkrétnym faktom. Tvrdenie, že pri určovaní ceny pomocou metódy polohovej diferenciacie som nezohľadňoval porovnávaciu metódu, považujem za nezmysel. VŠH (cena) sa v znaleckej praxi určuje v zásade skoro vždy metódou polohovej diferenciacie, a keď sú k dispozícii podkladové materiály aj pre porovnávaciu metódu, tak aj touto metódou. Keď som mal k dispozícii podkladové materiály iba pre metódu polohovej diferenciacie, tak som nemohol použiť aj porovnávaciu metódu. Tvrdením, že cena, ktorú som stanovil v posudku je 4-krát vyššia ako cena, za ktorú sa predávajú pozemky, už zastavané bytovými domami v Bratislave a 2,5-krát vyššia oproti už predaným pozemkom susedných bytových domov v predmetnom komplexe, sa nezaobrám, pretože nepoznám spôsob, ktorým bola stanovená výška ceny predmetných pozemkov (či bola stanovená administratívne alebo na základe akej vyhlášky). V znaleckom posudku sú uvádzané skutočnosti-faktory, ktoré som zohľadňoval pri stanovovaní výšky VŠH (zohľadňujú aj skutočnosti uvádzané v bode 1) stanoviska vlastníkov). Skutočnosti uvádzané v bode 2) a 3) stanoviska vlastníkov nemajú nič spoločné s metódou polohovej diferenciacie, ktorú som použil v posudku.

k bodu 4-odrážka tretia):

tvrdenie, že z vyhl. č. 492/2004 Z.z. a jej prílohy č. 3 vyplýva, že zásadnou metódou je porovnávacía metóda, považujem za nepravdivé, pretože v predmetnej prílohe vyhlášky takéto žiadne ustanovenie nie je citované. V prílohe je iba uvádzané, akými metódami je možné stanoviť VŠH pozemkov-porovnávacou, kombinovanou a polohovej diferenciacie.

k bodu 5):

posudzovanie správnosti stanovenia výšky VŠH pozemkov porovnávacou metódou v znaleckom posudku č. 279/2011 zo dňa 27. 11. 2011 (vyhotovený znalcom Ing. Oldřichom Jarabicom) mi neprináleží. V bode sa uvádza, že znalec použil identické podklady, predpokladám teda, že tie isté, ktoré mi poskytli zástupcovia vlastníkov bytov na stretnutí dňa 25. 10. 2011 - jednalo sa o kúpne zmluvy na pozemky pod susediacimi domami - Zelinárska 2, 4 a Záhradnícka 66 z rokov 2008 a 2009. Po ich preštudovaní som ich listom zo dňa 8. 11. 2011 vrátil JUDr. Belákovi (zástupca vlastníkov bytov) s oznámením, že ich nemôžem použiť pre stanovenie VŠH porovnávacou metódou s odôvodnením, že sa jedná o staré kúpne zmluvy, navyše kúpne zmluvy, v ktorých sa jednalo o administratívne ceny, nie ceny trhové. Vyhl. č. 492/2004 Z.z. pojednáva o trhových hodnotách, ktoré sa po predaji stávajú trhovými cenami.



k poslednému odstavcu na str. 1):

zástupcovia vlastníkov bytov v ňom uvádzajú, že z obsahu môjho listu zo dňa 8. 11. 2011 vyplýva, že som nevypracoval doplnok k môjmu znaleckému posudku č. 64/2011 porovnávacou metódou. Zabudli však uviesť zdôvodnenie, prečo som tak neurobil (zdôvodnenie je uvádzané v mojej odpovedi na bod 5).

Záverom uvádzam, že posúdenie správnosti výšky stanovených VŠH (cien) v jednotlivých posudkoch je možné dosiahnuť, obrátením sa na príslušné znalecké organizácie alebo znalecké ústavy.

S pozdravom

V Bratislave, dňa: 15. 12. 2011


znalec: 

Magistrát Hlavného mesta Slovenskej republiky
Oddelenie technického zabezpečenia budov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Váš list značky/ zo dňa
MAGS-OTZ-32904/12-
9511 / 16.1.2012

Naša značka
Ng/01/2012

Vybavuje/telefón
Ing. Nagy/ 02/64282255

Bratislava dňa
30.1.2012

VEC: Stanovisko k znaleckým posudkom

Na základe Vášho oslovenia podávame nasledovné Odborné stanovisko k postupu stanovenia všeobecnej hodnoty v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Pre ozrejmienie problematiky citujeme vybrané časti z vyhlášky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku:

Príloha č. 3

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

1. Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

E. VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠHPOZ)

E.1 Porovnávací metóda

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávaní:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky reálnych kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

E.3 Metóda polohovej diferenciacie

E.3.1 Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov uvedených vo vyhláške

2) v prílohe č. 1 časti C okrem pozemkov podľa oddielu 3 písm.ch) a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením

vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \text{ [€]},$$

kde

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - 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

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot KPD \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky, z ktorej vyberáme dotknutú obec:

a) Bratislava 66,39 €/m²

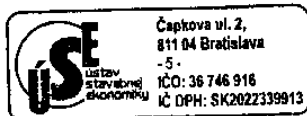
Z uvedeného môžeme konštatovať, že obaja znalci dodržali vyhlášku MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Znalec by mal mať pri podávaní znaleckého posudku vždy základnú definíciu všeobecnej hodnoty: *(Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.)*

Každý znalec vykonáva „svoj“ znalecký odhad, tým že vyhodnotí poskytnuté podklady s realitou na trhu, vylúči také, ktoré môžu skrývať rôzne pohnútky, neprímerané výhody alebo nevýhody. Na tom je založená erudovanosť znalca.

Posúdením predložených znaleckých posudkov č. 279/2011 znalca Ing. Oldficha Jarabicu a 64/2011 Ing. Petra Kapustu a preverení dostupných ponúk na realitnom trhu je možné povedať, že posudzovaná lokalita patrí do frekventovanej časti mestskej časti Ružinov. Nachádza sa v nej množstvo lukratívnych stavebných objektov, ktoré majú vysokú bonitu, hodnota pozemku je priamo úmerná hodnote novej zástavby, jedná sa o tzv. „dobrú adresu“.

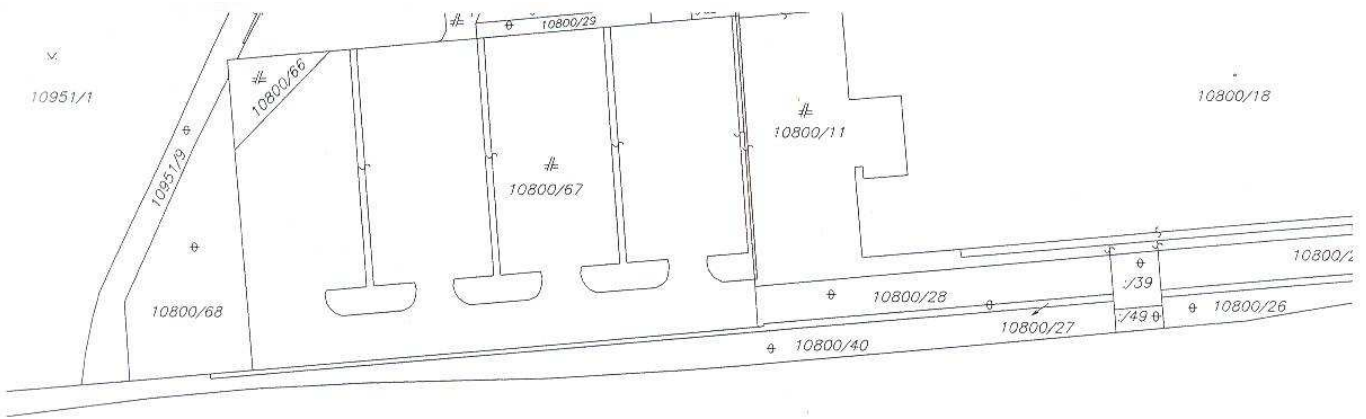
Na základe týchto faktov sa prikláňame k odhadu hodnoty pozemku formou polohovej diferenciacie.

S pozdravom



Ing. Juraj Nagy, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
štatutárny zástupca znaleckej organizácie
Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.



Výpis
zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
konaného dňa 15.05.2012

K bodu č. 55

Návrh na určenie ceny pozemku pre vlastníkov bytov Záhradnícka 62 a 64

Návrh uznesenia:

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ **odporúča MsZ schváliť** prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku:

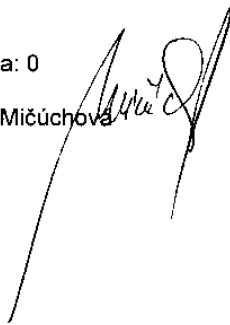
parc.č. 10736/12 – ostatné plochy o výmere 571 m², katastrálne územie Nivy pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Záhradnícka ul.č. 62 v Bratislave za cenu vo výške 204,93 €/m² a parc.č. 10736/11 – ostatné plochy o výmere 638 m², pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Záhradnícka ul.č. 64 v Bratislave za cenu vo výške 204,93 €/m²

s tým, že správe poplatky za vklad vlastníckeho práva znášajú kupujúci.

Hlasovanie:

prítomní: 6, za: 6, proti: 0, zdržal sa: 0

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová
V Bratislave, 15.05.2012



Návrh na určenie ceny pozemku pre vlastníkov bytov Záhradnícka 62 a 64

Kód uzn.: 5.2
5.2.4

Uznesenie č. 550/2012

zo dňa 16. 05. 2012

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť prevod spoluvlastníckych podielov na pozemkoch parc. č. 10736/12 – ostatné plochy vo výmere 571 m², k. ú. Nivy, pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Záhradnícka ul. č. 62 v Bratislave, za cenu 204,93 Eur/m² a parc. č. 10736/11 – ostatné plochy vo výmere 638 m², pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Záhradnícka ul. č. 64 v Bratislave, za cenu 204,93 Eur/m² s tým, že správne poplatky za vklad vlastníckeho práva znášajú kupujúci.
