

**Znalec:** **Ing. Peter Kapusta**

evidenčné číslo 911 517

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** písomná objednávka č. OTS1300698 ONN/13/05/JI zo dňa 27.3.2013

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 45/2013**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemku parc.č. 2824/2 o výmere 1 148m<sup>2</sup>, pod objektom domu služieb súp.č.1979, na ulici M.Sch.Trnavského č.4, v Bratislave - mestskej časti Dúbravka, v k.ú.Dúbravka, pre účely finančného vysporiadania.

**Počet listov (z toho príloh):** ..... (z toho ..... príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu pozemku parc.č. 2824/2 o výmere 1 148m<sup>2</sup>, pod objektom domu služieb súp.č.1979, na ulici M.Sch.Trnavského č.4, v Bratislave - mestskej časti Dúbravka, v k.ú.Dúbravka.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

2.4.2013

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

8.4.2013

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

obdobie 1.1.2008 až 10.3.2013

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia z katastrálnej mapy s orientačným vyznačením plochy pozemku, ktorá je predmetom posúdenia

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka, zo dňa 16.4.2013, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2423, k.ú. Dúbravka, zo dňa 17.4.2013, vytvorený cez katastrálny portál
- Infomatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 16.4.2013, vytvorená cez katastrálny portál
- Poznatky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z. a vyhl.č. 605/2008 Z.z.

## 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 novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.( ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z. a vyhl.č. 33/2009 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a/ stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Stanoviť výšku prenájmu za pozemok za obdobie od 1.1.2008 do 10.3.2013.

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

- Pre účely finančného vysporiadania.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :**

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii podkladové materiály na porovnanie (kúpne zmluvy a pod.).

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :**

- podľa listu vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka

**A. Majetková podstata:****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

- parc.č.: 2824/2 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1148 m<sup>2</sup> 16 1 5

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2824/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2423.

**Legenda:**

Kód spôsobu využívania pozemku

16 - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah

5 - vlastníkom pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:****Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO: 00603 481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Titul nadobudnutia:**

Viď kópiu LV priloženú v prílohe posudku

**C. Ťarchy:**

Viď kópiu LV priloženú v prílohe posudku

**Iné údaje:**

Viď kópiu LV priloženú v prílohe posudku

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.3.2013.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 11.3.2013.

**d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:**

Technická dokumentácia pre ohodnocovaný druh nehnuteľnosti nie je potrebná, nakoľko sa jedná iba o pozemok.

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

- nehnuteľnosť - pozemok parc.č.2824/2 je zakreslený v kópii z katastrálnej mapy, je zapísaný na LV č.847 v registri "C" ako zastavané plochy a nádvorcia, čo zodpovedá skutočnému stavu

- na ohodnocovanom pozemku sa nachádza stavba - Dom služieb - súp.č.1979

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :**

- pozemok parc.č. 2824/2 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1148m<sup>2</sup>

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

- stavba postavená na dotknutom pozemku - Dom služieb - súp.č.1979

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok - parc.č.2824/2 je situovaný na ulici M.Sch.Trnavského, v Bratislave-mestskej časti Dúbravka. Pozemok je situovaný v lokalite, kde sa nachádza zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti. Dopravné napojenie na príslušné komunikačné ťahy - ulicu M.Sch.Trnavského je bezproblémové. Cesta autom do centra mesta trvá cca 15 minút. Pozemok je situovaný vedľa hlavného komunikačného ťahu v MČ Dúbravka (rušivý faktor z hľadiska hlučnosti), v susedstve pozemku sú situované zástavky MHD- autobus, električka. Vedľa domu služieb je situované nákupné stredisko (na parc.č.2824/1,3,5). V blízkom okolí sú situované pobočky bánk, čerpacích staníc, zimný štadión a ostatné objekty OV. Z hľadiska situovania a jeho súčasného využitia sa jedná o lukratívny pozemok vo vzťahu k podnikateľskej činnosti.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je v súčasnosti zastavaný stavbou - Dom služieb - súp.č.1979. Iný stupeň využitia neprichádza v súčasnosti do úvahy.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Pozemok je prístupný z verejnej komunikácie - ulice M.Sch.Trnavského, cez pozemok parc.č.2822 (vlastníkom je Hl.mesto SR Bratislava-podľa LV č.847). Pozemok je zastavaný stavbou - Domom služieb - súp.č.1979, ktorej vlastníci sú citovaní v LV č.2423. Žiadne iné riziká v súvislosti s využívaním dotknutej nehnuteľnosti z predložených a dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

## 2.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1. POZEMKY

#### 2.1.1.1. Zastavané plochy a nádvorcia

#### POPIS

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok parc.č.2824/2 o výmere 1148 m<sup>2</sup> je situovaný na ulici M.Sch.Trnavského v Bratislave - mestskej časti Dúbravka. Pozemok je zastavaný stavbou - Dom služieb súp.č.1979. Pozemok parc.č.2824/2 má rovinný charakter, nachádzajú sa na ňom všetky druhy inžinierskych sietí. Prístupný je z ulice M.Sch.Trnavského cez verejné priestranstvo - pozemok parc.č.2822 (ktorý je vo vlastníctve Hl.mesta SR Bratislava-vid'.LV č.847). Pri dome služieb sú situované zástavky MHD- električka a autobus. Jedná sa o lukratívny pozemok z hľadiska podnikateľských aktivít. Pre celé posudzované obdobie uvažujem s rovnakou VŠH pozemku, vychádzajúc z poznatkov vývoja cien stavebných pozemkov v danej MČ. Pri výpočte VŠH nájmu vychádzam z týchto okrajových podmienok: doba prenájmu-20 rokov, úroková miera platná pre jednotlivé obdobia, daň z príjmu 19%. Pri stanovovaní doby prenájmu som vychádzal z ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2824/2	zastavaná plocha a nádvorie	1148	1148,00	1/1	1148,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,15

$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,40
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,85

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,15 * 0,90 * 1,40 * 1,40 * 1,20 * 0,85$	2,8968
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8968$	192,32 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\ 148,00 \text{ m}^2 * 192,32 \text{ €/m}^2$	220 783,36 €

### 3. NÁJOM POZEMKOV

-výpočet nájmu pozemku robím po obdobiach, v ktorých sa menila výška základnej úrokovej sadzby podľa NBS (obdobie od 1.1.2008 do 31.12.2008) resp. ECB (obdobie od 1.1.2009 do 10.3.2013):

od 25.04.2007 - do 28.10.2008	4,25%
od 29.10.2008 - do 11.11.2008	3,75%
od 12.11.2008 - do 09.12.2008	3,25%
od 10.12.2008 - do 20.01.2009	2,50%
od 21.01.2009 - do 10.03.2009	2,00%
od 11.03.2009 - do 07.04.2009	1,50%
od 08.04.2009 - do 12.05.2009	1,25%
od 13.05.2009 - do 12.04.2011	1,00%
od 13.04.2011 - do 12.07.2011	1,25%
od 13.07.2011 - do 08.11.2011	1,50%
od 09.11.2011 - do 13.12.2011	1,25%
od 14.12.2011 - do 10.07.2012	1,00%
od 11.07.2012 - do 10.03.2013	0,75%

-roky 2008 a 2012 sú priestupné a majú 366 dní, roky 2009, 2010, 2011, 2013 majú 365 dní

#### 3.1. Zastavané plochy a nádvorí-1.1.2008 až 28.10.2008

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciaciou:	192,320 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20
Úroková miera:	4,25 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1 148,00 m <sup>2</sup>

$$\text{Nájom za rok na m}^2: V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] + k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 192,320 * \left[ \frac{(1 + 0,0425)^{20} * 0,0425}{(1 + 0,0425)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 17,215 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

počet dní nájmu: 302

Nájom za 302 dní spolu:  $V\dot{S}H_{NP} = V\dot{S}H_{NPMJ} * M * 302/366 = 302/366 * 17,215 * 1148 = \underline{16\,307,03 \text{ Eur}}$

### 3.2. Zastavané plochy a nádvorí-29.10.2008 až 11.11.2008

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	192,320 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20
Úroková miera:	3,75 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1 148,00 m <sup>2</sup>

$$\text{Nájom za rok na m}^2: V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1 + k)^n * k}{(1 + k)^n - 1} \right] + k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 192,320 * \left[ \frac{(1 + 0,0375)^{20} * 0,0375}{(1 + 0,0375)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 16,469 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

počet dní nájmu: 14

Nájom za 14 dní spolu:  $V\dot{S}H_{NP} = V\dot{S}H_{NPMJ} * M * 14/366 = 14/366 * 16,469 * 1148 = \underline{723,20 \text{ Eur}}$

### 3.3. Zastavané plochy a nádvorí-12.11.2008 až 9.12.2008

počet dní nájmu: 28	
VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	192,320 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20
Úroková miera:	3,25 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1 148,00 m <sup>2</sup>

$$\text{Nájom za rok na m}^2: V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1 + k)^n * k}{(1 + k)^n - 1} \right] + k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 192,320 * \left[ \frac{(1 + 0,0325)^{20} * 0,0325}{(1 + 0,0325)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 15,741 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

počet dní nájmu: 28

Nájom za 28 dní spolu:  $V\dot{S}H_{NP} = V\dot{S}H_{NPMJ} * M * 28/366 = 28/366 * 15,741 * 1148 = \underline{1\,382,46 \text{ Eur}}$

### 3.4. Zastavané plochy a nádvorí-10.12.2008 až 20.1.2009

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	192,320 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20
Úroková miera:	2,50 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1 148,00 m <sup>2</sup>

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] + k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 192,320 * \left[ \frac{(1+0,0250)^{20} * 0,0250}{(1+0,0250)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 14,681 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

počet dní nájmu: 42

(z toho v roku 2008 - 22, v roku 2009 - 20)

počet dní nájmu: 22

Nájom za 22 dní spolu:  $V\dot{S}H_{NP} = V\dot{S}H_{NPMJ} * M * 22/366 = 22/366 * 14,681 * 1148 = \underline{1\,013,07 \text{ Eur}}$ 

počet dní nájmu: 20

Nájom za 20 dní spolu:  $V\dot{S}H_{NP} = V\dot{S}H_{NPMJ} * M * 20/365 = 20/365 * 14,681 * 1148 = \underline{923,50 \text{ Eur}}$ 

### 3.5. Zastavané plochy a nádvorí-21.1.2009 až 10.3.2009

VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou: 192,320 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20

Úroková miera: 2,00 %

Daň z príjmu: 19 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19

Počet MJ pozemku: 1 148,00 m<sup>2</sup>

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] + k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 192,320 * \left[ \frac{(1+0,0200)^{20} * 0,0200}{(1+0,0200)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 13,996 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

počet dní nájmu: 49

Nájom za 49 dní spolu:  $V\dot{S}H_{NP} = V\dot{S}H_{NPMJ} * M * 49/365 = 49/365 * 13,996 * 1148 = \underline{2\,156,99 \text{ Eur}}$ 

### 3.6. Zastavané plochy a nádvorí-11.3.2009 až 7.4.2009

VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou: 192,320 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20

Úroková miera: 1,50 %

Daň z príjmu: 19 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19

Počet MJ pozemku: 1 148,00 m<sup>2</sup>

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] + k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 192,320 * \left[ \frac{(1+0,0150)^{20} * 0,0150}{(1+0,0150)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 13,330 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

počet dní nájmu: 28

Nájom za 28 dní spolu:  $V\dot{S}H_{NP} = V\dot{S}H_{NPMJ} * M * 28/365 = 28/365 * 13,330 * 1148 = \underline{1\,173,92 \text{ Eur}}$ 

### 3.7. Zastavané plochy a nádvorí-8.4.2009 až 12.5.2009

VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou: 192,320 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20

Úroková miera: 1,25 %

Daň z príjmu: 19 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19  
 Počet MJ pozemku: 1 148,00 m<sup>2</sup>

Nájom za rok na m<sup>2</sup>:  $V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] + k_n$

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 192,320 * \left[ \frac{(1+0,0125)^{20} * 0,0125}{(1+0,0125)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 13,004 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

počet dní nájmu: 35

Nájom za 35 dní spolu:  $V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{NPMJ} * M * 35/365 = 35/365 * 13,004 * 1148 = \underline{1\,431,51 \text{ Eur}}$

### 3.8. Zastavané plochy a nádvorcia-13.5.2009 až 12.4.2011

VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou: 192,320 €  
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20  
 Úroková miera: 1,00 %  
 Daň z príjmu: 19 %  
 Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19  
 Počet MJ pozemku: 1 148,00 m<sup>2</sup>

Nájom za rok na m<sup>2</sup>:  $V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] + k_n$

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 192,320 * \left[ \frac{(1+0,0100)^{20} * 0,0100}{(1+0,0100)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 12,682 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

počet dní nájmu: 700

(z toho v roku 2009 - 233, v roku 2010 - 365, v roku 2011-102)

počet dní nájmu: 233

Nájom za 233 dní spolu:  $V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{NPMJ} * M * 233/365 = 233/365 * 12,682 * 1148 = \underline{9\,293,79 \text{ Eur}}$

počet dní nájmu: 365

Nájom za 365 dní spolu:  $V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{NPMJ} * M * 365/365 = 365/365 * 12,682 * 1148 = \underline{14\,558,94 \text{ Eur}}$

počet dní nájmu: 102

Nájom za 102 dní spolu:  $V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{NPMJ} * M * 102/365 = 102/365 * 12,682 * 1148 = \underline{4\,068,52 \text{ Eur}}$

### 3.9. Zastavané plochy a nádvorcia-13.4.2011 až 12.7.2011

VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou: 192,320 €  
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20  
 Úroková miera: 1,25 %  
 Daň z príjmu: 19 %  
 Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19  
 Počet MJ pozemku: 1 148,00 m<sup>2</sup>

Nájom za rok na m<sup>2</sup>:  $V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] + k_n$

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 192,320 * \left[ \frac{(1+0,0125)^{20} * 0,0125}{(1+0,0125)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 13,004 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

počet dní nájmu: 91

Nájom za 91 dní spolu:  $V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{NPMJ} * M * 91/365 = 91/365 * 13,004 * 1148 = \underline{3\,721,92 \text{ Eur}}$

### 3.10. Zastavané plochy a nádvorcia-13.7.2011 až 8.11.2011



VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	192,320 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20
Úroková miera:	1,50 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1 148,00 m <sup>2</sup>

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1 + k)^n * k}{(1 + k)^n - 1} \right] + k_n$$

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 192,320 * \left[ \frac{(1 + 0,0150)^{20} * 0,0150}{(1 + 0,0150)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 13,330 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

počet dní nájmu: 119

$$\text{Nájom za 119 dní spolu: } V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{NPMJ} * M * 119/365 = 119/365 * 13,330 * 1148 = \underline{\underline{4\,989,15 \text{ Eur}}}$$

### 3.11. Zastavané plochy a nádvorcia-9.11.2011 až 13.12.2011

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	192,320 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20
Úroková miera:	1,25 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1 148,00 m <sup>2</sup>

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1 + k)^n * k}{(1 + k)^n - 1} \right] + k_n$$

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 192,320 * \left[ \frac{(1 + 0,0125)^{20} * 0,0125}{(1 + 0,0125)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 13,004 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

počet dní nájmu: 35

$$\text{Nájom za 35 dní spolu: } V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{NPMJ} * M * 35/365 = 35/365 * 13,004 * 1148 = \underline{\underline{1\,431,51 \text{ Eur}}}$$

### 3.12. Zastavané plochy a nádvorcia-14.12.2011 až 10.7.2012

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	192,320 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20
Úroková miera:	1,00 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1 148,00 m <sup>2</sup>

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1 + k)^n * k}{(1 + k)^n - 1} \right] + k_n$$

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 192,320 * \left[ \frac{(1 + 0,0100)^{20} * 0,0100}{(1 + 0,0100)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 12,682 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

počet dní nájmu: 210

(z toho v roku 2011 - 18, v roku 2012 - 192)

počet dní nájmu: 18

Nájom za 18 dní spolu:  $V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{NPMJ} * M * 18/365 = 18/365 * 12,682 * 1148 = \underline{717,97 \text{ Eur}}$ 

počet dní nájmu: 192

Nájom za 192 dní spolu:  $V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{NPMJ} * M * 192/366 = 192/366 * 12,682 * 1148 = \underline{7\,637,47 \text{ Eur}}$ **3.13. Zastavané plochy a nádvorí-11.7.2012 až 10.3.2013**

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	192,320 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20
Úroková miera:	,75 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1 148,00 m <sup>2</sup>

Nájom za rok na m<sup>2</sup>:  $V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] + k_n$

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 192,320 * \left[ \frac{(1+0,0075)^{20} * 0,0075}{(1+0,0075)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 12,365 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

počet dní nájmu: 243

(z toho v roku 2012 - 174, v roku 2013 - 69)

počet dní nájmu: 174

Nájom za 174 dní spolu:  $V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{NPMJ} * M * 174/366 = 174/366 * 12,365 * 1148 = \underline{6\,748,45 \text{ Eur}}$ 

počet dní nájmu: 69

Nájom za 69 dní spolu:  $V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{NPMJ} * M * 69/365 = 69/365 * 12,365 * 1148 = \underline{2\,683,44 \text{ Eur}}$ **REKAPITULÁCIA NÁJMU PRE JEDNOTLIVÉ OBDOBIA**

Obdobie	Nájomné [Eur]
302/366*17,215*1148	16 307,03
14/366*16,469*1148	723,20
28/366*15,741*1148	1 382,46
22/366*14,681*1148	1 013,07
20/365*14,681*1148	923,50
49/365*13,996*1148	2 156,99
28/365*13,330*1148	1 173,92
35/365*13,004*1148	1 431,51
233/365*12,682*1148	9 293,79
365/365*12,682*1148	14 558,94
102/365*12,682*1148	4 068,52
91/365*13,004*1148	3 721,92
119/365*13,330*1148	4 989,15
35/365*13,004*1148	1 431,51
18/365*12,682*1148	717,97
192/366*12,682*1148	7 637,47
174/366*12,365*1148	6 748,45
69/365*12,365*1148	2 683,44
<b>Nájom celkom</b>	<b>80 962,84</b>

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

##### Rekapitulácia :

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 220 783,36 €  
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Pozemok parc.č.2824/2	6 014 729,38
<b>Pozemky</b>	
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 2824/2 (1 148 m <sup>2</sup> )	220 783,36
<b>Spolu VŠH</b>	<b>6 235 512,74</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>6 240 000,00</b>
<b>SKK</b>	<b>187 986 240,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **6 240 000,00 €**

Slovom: **Šesťmiliónovdvestoštyridsaťtisíc Eur**

#### 3. REKAPITULÁCIA NÁJMU POZEMKOV

Obdobie	Nájom/m <sup>2</sup> [€/rok]	Nájomné [Eur]
1.1.2008 až 28.10.2008	17,215	16 307,03
29.10.2008 až 11.11.2008	16,469	723,20
12.11.2008 až 9.12.2008	15,741	1 382,46
10.12.2008 až 31.12.2008	14,681	1 013,07
1.1.2009 až 20.1.2009	14,681	923,50
21.1.2009 až 10.3.2009	13,996	2 156,99
11.3.2009 až 7.4.2009	13,330	1 173,92
8.4.2009 až 12.5.2009	13,004	1 431,51
13.5.2009 až 31.12.2009	12,682	9 293,79
1.1.2010 až 31.12.2010	12,682	14 558,94
1.1.2011 až 12.4.2011	12,682	4 068,52
13.4.2011 až 12.7.2011	13,004	3 721,92
13.7.2011 až 8.11.2011	13,330	4 989,15
9.11.2011 až 13.12.2011	13,004	1 431,51
14.12.2011 až 31.12.2011	12,682	717,97
1.1.2012 až 10.7.2012	12,682	7 637,47
11.7.2012 až 31.12.2012	12,365	6 748,45
1.1.2013 až 10.3.2013	12,365	2 683,44
<b>Vypočítaný nájom celkom</b>		<b>80 962,84</b>
<b>Zakrúhlene nájom</b>		<b>80 960,00</b>
<b>SKK</b>		<b>2 439 000,00</b>

Slovom: **Osemdesiatisícdeväťstošesťdesiat Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

#### **4. MIMORIADNE RIZIKÁ**

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti, ako sú uvádzané v posudku.

V Bratislave, dňa: 19.4.2013

Ing. Peter Kapusta  
znalec

## **IV. PRÍLOHY**

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy
4. List vlastníctva č. 847, 2423
5. Fotodokumentácia
6. Znalecká doložka

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 45/2013 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.45/2013.

Ing. Peter Kapusta