

Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: peter@skakala.sk

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

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS1802547, SNM/18/073/MR, zo dňa 25.07.2018

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 69/2018

Vo veci: Stanovenie výšky bežného (trhového) nájomného, resp. odplaty za užívanie pozemkov v Bratislave, vo vlastníctve hlavného mesta - parc. č. 2520/3 v k.ú. Dúbravka a parc. č. 2525/2 v k.ú. Karlova Ves, na ktorých je stavba s.č. 3096, za obdobie od 13.05.2013 do 31.10.2017.

Počet strán (z toho príloh): 24 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie výšky bežného (trhového) nájomného, resp. odplaty za užívanie pozemkov v Bratislave, vo vlastníctve hlavného mesta - parc. č. 2520/3 v k.ú. Dúbravka a parc. č. 2525/2 v k.ú. Karlova Ves, na ktorých je stavba s.č. 3096, za obdobie od 13.05.2013 do 31.10.2017.

2. Účel znaleckého posudku

Posudok bol vyžiadaný pre účel súdneho konania.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný k požadovanému termínu, od 13.05.2013 do 31.10.2017.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená k požadovanému termínu, od 13.05.2013 do 31.10.2017.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS1802547, SNM/18/073/MR, zo dňa 25.07.2018

b) podklady získané znalcom

- List vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka, zo dňa 10.08.2018
- List vlastníctva č. 46, k.ú. Karlova Ves, zo dňa 10.08.2018
- List vlastníctva č. 2499, k.ú. Dúbravka, zo dňa 10.08.2018
- List vlastníctva č. 2428, k.ú. Karlova Ves, zo dňa 10.08.2018
- Kópie z katastrálnej mapy, zo dňa 10.08.2018
- Situácia lokality podľa mapy ÚGKK SR
- Situácia okolia podľa satelitnej mapy
- Údaje o ponukových cenách pozemkov a nájmoch v danej lokalite
- Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov
- Sadzby dane z nehnuteľností pre Bratislavu
- Zistenia a fotografie z miestnej obhliadky, zo dňa 11.08.2018

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v platnom znení

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi - Vyparina, Tomko, Tóth - 2008
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnotu.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním.

Podkladom pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku výpočtom je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku.

Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku sa všeobecná hodnota nájmu pozemku stanoví nasledujúcim výpočtom:

$$\text{VŠH nájmu} = \text{VŠH poz} \times \left[\frac{(1+k)^n \times k}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [€/m^2/rok]$$

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

Pri výpočte výšky nájmu spolupôsobia parametre hodnota pozemku a úroková miera, pričom z hľadiska časového vývoja v danom období ceny pozemkov narastali, naproti tomu úrokové sadzby klesali.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním. Vzhľadom na špecifiká hodnoteného pozemku, nie sú dostupné prijateľné podklady pre použitie porovnávacej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

Podkladom pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku výpočtom je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku. Všeobecná hodnota pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciacie. Výnosová metóda nie je vhodná z dôvodu, že ako vstupný parameter používa výnos z prenájmu (inverzný postup výpočtu). Pre použitie porovnávacej metódy nie sú dostupné použiteľné podklady, pri podobných komerčných pozemkoch predajcovia uvádzajú cenu dohodou. Všeobecná hodnota nájmu pozemku bola následne stanovená výpočtom, na základe stanovenej všeobecnej hodnoty pozemku.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

- Výpis z LV č. 847 - čiastočný, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (len hodnotená parcela)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parcelné číslo 2520/3, výmera 1210 m², zastavané plochy a nádvoría

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2520/3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2499.

Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch).

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č. Názov

Spoluvlastnícky podiel

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

1/1

ČASŤ C: ĎARCHY, Iné údaje a Poznámka: Pre hodnotenú parcelu nie sú zapísané.

- Výpis z LV č. 46 - čiastočný, k.ú. Karlova Ves, okres Bratislava IV

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (len hodnotená parcela)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parcelné číslo 2525/2, výmera 255 m², zastavané plochy a nádvoría

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2525/2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2499.

Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom.

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce.

Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch).

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č. Názov

Spoluvlastnícky podiel

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

1/1

ČASŤ C: ĎARCHY, Iné údaje a Poznámka: Pre hodnotenú parcelu nie sú zapísané.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 11.08.2018. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti a bola vyhotovená fotodokumentácia.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom

Predmetom posudzovania je pozemok, nebola posudzovaná žiadna stavebno-technická, resp. projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom

Údaje uvedené v evidencii katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

- parcela č. 2520/3, výmera 1210 m², zastavané plochy a nádvoría
- parcela č. 2525/2, výmera 255 m², zastavané plochy a nádvoría

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

Bez záznamu.

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku je možné stanoviť na báze všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnú hodnotu nájmu pozemku je možné stanoviť aj porovnávaním.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKU

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok leží v zastavanom území mesta na Poliankach, na hranici katastrálnych území Dúbravka a Karlova Ves, s dobrou občianskou vybavenosťou. Dopravnú dostupnosť umožňuje rýchle napojenie na diaľničný obchvat mesta, na diaľnicu D2 a na miestne komunikácie s mestskou hromadnou dopravou. Pozemok sa nachádza pri uliciach Polianky a Pod brehmi v Bratislave IV. Bratislava je hlavné, najľudnatejšie a rozlohou najväčšie mesto Slovenska. Mesto je aj sídlom Bratislavského samosprávneho kraja, sídli tu prezident, parlament, vláda, ministerstvá, veľvyslanectvá a rôzne úrady. V Bratislave má svoje sídlo niekoľko univerzít, vysokých škôl, divadiel, múzeí a iných kultúrnych ustanovizní, napríklad

Slovenská filharmónia, Slovenská národná galéria, Slovenské národné múzeum, Slovenské národné divadlo, mnoho galérií, veľvyslanectiev, konzulátov a štátnych úradov a inštitúcií.

Hodnotený je ucelený zastavaný pozemok, skladajúci sa z dvoch vzájomne susediacich parciel:

- parcela číslo 2520/3 v k.ú. Dúbravka, s výmerou 1210 m², zastavaný budovou s.č. 3096,
- parcela číslo 2525/2 v k.ú. Karlova Ves, s výmerou 255 m², zastavaný budovou s.č. 3096.

Pozemok je vo vlastníctve HMSR Bratislava a leží v lokalite medzi ulicami Polianky a Pod brehmi. V súčasnosti hodnotený pozemok nie je vlastníkom využívaný a je na ňom postavená administratívno - prevádzková budova, vo vlastníctve SR - Regionálna veterinárna a potravinová správa Bratislava - mesto, Polianky 8, Bratislava. Pozemok má celkovú výmeru 1465 m² a umiestnený je v rovinnom teréne, s možnosťou prístupu k budove z verejnej komunikácie cez vlastný dvor (pozemok tiež vo vlastníctve HMSR Bratislava).

Podľa územného plánu mesta sa jedná o zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie. Na pozemku, resp. v jeho okolí, sú možnosti pripojenia na inžinierske a komunikačné siete. V blízkom okolí sú prevádzkové budovy, energetické stavby, pôvodné záhrady, areál futbalového štadióna s ihriskami a supermarket s potravinami na Harmincovej ulici. V širšom okolí prebieha výstavba nových bytových, resp. polyfunkčných budov.

Ohodnotenie pozemku zohľadňuje zadané časové obdobie, od mája 2013 do októbra 2017, jedná sa o kvalifikovaný odhad všeobecnej hodnoty v danom období. Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,0 z dôvodu trvale zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov v tejto lokalite, s ohľadom na prebiehajúcu výstavbu obytných i obchodných budov v okolí a budúce vyššie využitie územia. Redukujúce faktory boli vyjadrené v ostatných koeficientoch, ktoré boli zadané na spodnej hranici prípustného intervalu. Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom ako zastavaný pozemok administratívno - prevádzkovou budovou iného vlastníka (cudzí stavba na pozemku).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Cudzí stavba obmedzuje vlastníka pozemku v jeho využívaní v rozsahu 100 %.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2520/3	zastavané plochy a nádvoria	1210,00	1/1	1210,00
2525/2	zastavané plochy a nádvoria	255,00	1/1	255,00
Spolu výmera				1 465,00



Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, <u>nebytové budovy pre obchod, administratívu</u> , ubytovanie, kultúru <u>so štandardným vybavením</u>	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,10 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	4,1184
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,1184$	273,42 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,465,00 \text{ m}^2 * 273,42 \text{ €/m}^2$	400 560,30 €

3.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

3.2.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

3.2.1.1 Pozemok pod stavbou s.č. 3096

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním. Vzhľadom na špecifiká hodnoteného pozemku, nie sú dostupné prijateľné podklady pre použitie porovnávacej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku sa všeobecná hodnota nájmu pozemku stanoví nasledujúcim výpočtom:

$$\text{VŠH nájmu} = \text{VŠH poz} \times \left[\frac{(1+k)^n \times k}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

Pri stanovení výšky hodnoty ročného nájmu uvažujem dobu návratnosti investície 30 rokov, teda takmer v strede možného intervalu. Dôvodom pre stanovenie takejto doby je pomerne dobrá poloha pozemku, na druhej strane je tu však negatívny vplyv dlhodobého účelu využitia. Vyhláška č. 492/2004 uvádza obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. Pod pojmom investícia uvažujeme kúpnu cenu pozemku. Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), umiestnené v dobrej polohe (spravidla v centre sídla) a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti (očakávaný nízky až žiadny výnos), umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho (spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných, polohách) a s nevhodnými fyzickými charakteristikami (žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby). Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu na základe zistených publikovaných aktuálnych úrokových sadziieb komerčných bánk, podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). Vo výpočte je použitá aktuálna sadzba dane z príjmu.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	273,420 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,67 %

Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	1 465,00 m ²

Nájom za rok na m²: $V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 273,420 * \left[\frac{(1+0,0067)^{30} * 0,0067}{(1+0,0067)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 12,210 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1\,465,00 \text{ m}^2 * 12,210 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{17\,887,65 \text{ €/rok}}$

Prepočet nájmu na požadované obdobie:

Obdobie	Od	13.05.2013	Do	31.10.2017	1632	dni
Nájomné		17887,65	:	365	49,01	€/deň
Spolu za obdobie					79 979,85	€
Zaokrúhlene					80 000,00	€

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie výšky bežného (trhového) nájomného, resp. odplaty za užívanie pozemkov v Bratislave, vo vlastníctve hlavného mesta - parc. č. 2520/3 v k.ú. Dúbravka a parc. č. 2525/2 v k.ú. Karlova Ves, na ktorých je postavená stavba s.č. 3096, za obdobie od 13.05.2013 do 31.10.2017, pre účel súdneho konania.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Podkladom pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku výpočtom bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku, metódou polohovej diferenciácie. Výnosová metóda nie je v tomto prípade vhodná z dôvodu, že ako vstupný parameter používa výnos z prenájmu (inverzný postup výpočtu). Pre použitie porovnávacej metódy neboli dostupné použiteľné podklady, pri podobných komerčných pozemkoch predajcovia uvádzajú cenu dohodou. Všeobecná hodnota nájmu pozemku bola následne stanovená výpočtom, na základe stanovenej všeobecnej hodnoty pozemku. Ohodnotenie pozemku zohľadňuje zadané časové obdobie, od mája 2013 do októbra 2017, jedná sa o kvalifikovaný odhad všeobecnej hodnoty v danom období. Úroková miera je vo výpočte použitá v priemernej hodnote pre požadovaný časový interval. Pri výpočte výšky nájmu spolupôsobia parametre hodnota pozemku a úroková miera, pričom z hľadiska časového vývoja v danom období ceny pozemkov narastali, naproti tomu úrokové sadzby klesali.

REKAPITULÁCIA

Názov	Hodnota/MJ	Výsledná hodnota
Všeobecná hodnota pozemku		
Pozemok pod stavbou s.č. 3096 (1 465 m ²)	273,42 €/ m ²	400 560,30 €
Zaokrúhlene		401 000,00 €
Všeobecná hodnota nájmu pozemku		
Pozemok pod stavbou s.č. 3096 (1 465 m ²)	12,21 €/ m ² /rok	17 887,65 €/rok
Zaokrúhlene		17 900,00 €/rok

Prepočet nájmu na požadované obdobie:

Obdobie	Od	13.05.2013	Do	31.10.2017	1632	dni
Nájomné		17887,65	:	365	49,01	€/deň
Spolu za obdobie					79 979,85	€
Zaokrúhlene					80 000,00	€

Slovom: Osemdesiattisíc Eur.

Výsledná všeobecná hodnota sa zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých päť eur, nad 500 eur do 5000 eur na celých desať eur, nad 5000 eur do 100.000 eur na celých sto eur, nad 100.000 eur do 1.000.000 eur na celých tisíc eur, nad 1.000.000 eur na celých desaťtisíc eur.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení).

Výška bežného (trhového) nájomného, resp. odplaty za užívanie pozemkov v Bratislave, vo vlastníctve hlavného mesta - parc. č. 2520/3 v k.ú. Dúbravka a parc. č. 2525/2 v k.ú. Karlova Ves, na ktorých je postavená stavba s.č. 3096, za obdobie od 13.05.2013 do 31.10.2017, je 80.000 Eur.

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov a §15 vyhlášky č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov: Ing. Peter Skákala, PhD.
.....

V Bratislave, dňa 14.08.2018

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č. Popis	počet strán
1. Objednávka č. OTS1802547, SNM/18/073/MR, z 25.07.2018	1
2. List vlastníctva č. 847 (1 strana), k.ú. Dúbravka, z 10.08.2018	1
3. List vlastníctva č. 46 (1 strana), k.ú. Karlova Ves, z 10.08.2018	1
4. Kópie z katastrálnej mapy, zo dňa 10.08.2018	2
5. List vlastníctva č. 2499, k.ú. Dúbravka, zo dňa 10.08.2018	1
6. List vlastníctva č. 2428, k.ú. Karlova Ves, zo dňa 10.08.2018	1
7. Situácia okolia podľa mapy mesta	1
8. Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov	1
9. Fotografie z miestnej obhliadky	2
Spolu	11