

Znalec:

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): písomná OTS2103682, zo dňa 06.10.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 31/2021

Vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov registra E-KN parc. č. 17008 a parc. č. 22246/1, k. ú. Nové Mesto, okres Bratislava III., za účelom uzatvorenia zmluvy o nájme pozemku

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

20 listov formátu A4 (z toho príloh 8 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. OTS2103682, zo dňa 06.10.2021 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov registra E-KN parc. č. 17008 a parc. č. 22246/1, k. ú. Nové Mesto, okres Bratislava III., Bratislavský kraj.

2. Účel znaleckého posudku: uzatvorenia zmluvy o nájme pozemku.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 25.11.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.11.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS2103682, zo dňa 06.10.2021, doručená dňa 22.11.2021, SNM/21/077/EP, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 62492/2021-458098, Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 13.10.2021, 4xA4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 5567, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, zo dňa 23.11.2021, 39xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, zo dňa 29.11.2021, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií, www.nehnuteľnosti.sk
- Údaje z internetu: www.katasterportal.sk, www.geoportal.sk
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 25.11.2021
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa 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 platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- Zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

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 pohádzkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (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),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení môžu byť použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \quad [Eur],$$

kde M - výmera pozemku v m²

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

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} \quad [Eur/m^2],$$

kde V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky - Klasifikácia obce vyhlášky č. 213/2017 Z. z. v platnom znení.

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

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

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00),

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00),

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

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

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00),

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

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

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99),

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na Výpise z listu vlastníctva č. 5567, Parcela registra "E" evidovaná na mape určeného operátu, okres Bratislava III., obec BA-m.č. Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto nasledovne:

ČASŤ A. MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELA registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest. pozemku
17008	1757	Orná pôda	0		1
22246/1	295	Zastav. plocha a nádvorie	0		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1
Titul nadobudnutia	podľa LV	

ČASŤ C: ŤARCHY

podľa LV bez zápisu pre parc. č. 17008 a 22246/1

Iné údaje:

podľa LV bez zápisu pre parc. č. 17008 a 22246/1

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti pozemku. Pred obhliadkou boli použité podklady získané a dodané zadávateľom. Pri obhliadke spoza oplotenia boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku a okolia pozemku. Obhliadkou bol zistený stav pozemku, prístup na pozemok rozsah technických sietí a okolia pozemku. Predmetné pozemky podľa LV neboli na mieste vymedzené farebným značením, zrejme bolo len vyznačenie polohou oplotenia a boli identifikované len formou vizuálneho začlenenia do okolia. Popis pozemkov je pri jednotlivých pozemkoch v časti posudku 2.1. Pozemky.
- Využívanie pozemku parc. č. 17008 nie je súhlasné s popisnými údajmi KN, kde pre parcelu je evidovaný druh pozemku - orná pôda, ale pri obhliadke bol zistený stav - zastavaná plocha a nádvorie. Pri obhliadke predmetných pozemkov a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok, a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Bol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov KN so zisteným skutočným stavom.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený zo zbernej komunikácie na pozemku parc. č. 2304/1 (parcela registra "C" na katastrálnej mape) pre ktorú LV nie je založený, resp. parc. č. 17008/100 (parcela registra "E" na katastrálnej mape) ktorú má podľa LV č. 5109 vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava.

V popisných údajoch je stav pozemkov reg. KNE nasledujúci:

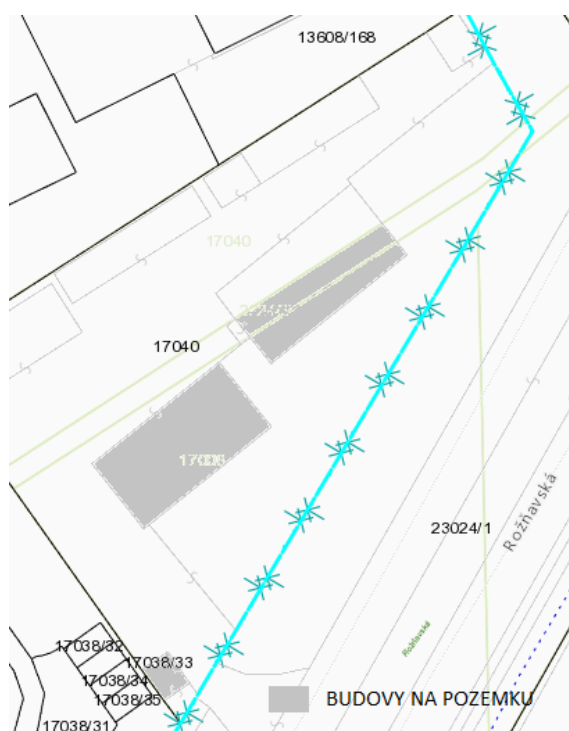
Pozemok parc. č. 17008, výmera 1757 m², druh pozemku orná pôda, k. ú. Nové Mesto
parc. č. 22246/1, výmera 295 m², druh pozemku zast. plochy a nádvorja, k. ú. Nové Mesto

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

Pozemok: parc. č. 17008, výmera 1757 m², druh pozemku orná pôda, k. ú. Nové Mesto
parc. č. 22246/1, výmera 295 m², druh pozemku zast. plochy a nádvorja, k. ú. Nové Mesto

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Na pozemku reg. KNE parc. č. 17008 je zbúranisko a štítová stena dvojpodlažnej nebytovej budovy súp. č. 1407, prízemná budova pôvodnej vrátnice pri vjazde do oploteného areálu, časť zdevastovanej trojposchodovej nebytovej budovy so suterénom, ktorá je aj na pozemku reg. KNE parc. č. 22246/1 a 17040.



2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Nové Mesto, v mestskej časti Bratislava–Nové Mesto v okrese Bratislava III., v hlavnom meste SR v lokalite pri ulici Rožňavská pri križovatke s ulicou Nová Rožňavská. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou. Predmetný pozemok je v lokalite s prevahou výroby, obchodu, skladov a administratívy. Pozemok je rovinný.

V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť a dostatočná možnosť športového využitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 5-10 min. (autobus, električka). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza pri mestskej radiále - Rožňavská ulica. V lokalite je kompletná technická infraštruktúra.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov v danej lokalite príležitostne prebývajú v predmetnom areály.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú súčasťou pôvodného areálu na pozemku KNC parc. č. 1704 s dvomi prevádzkovými budovami a inými nebytovými budovami. Areál je oplotený, prístupný vjazdom z Rožňavskej ulice.

Podľa územnoplánovacej informácie z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov sú predmetné pozemky súčasťou rozvojového územia vnútorného mesta určeného ako zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, s priestorovým usporiadaním - zástavba areálového charakteru, komplexy, kód funkcie 502, kód regulácie intenzity využitia rozvojového územia "H". Pre územie sú stanovené regulatívy: max. index zastavaných plôch 0,35; min. koeficient zelene 0,20. (Územnoplánovacia informácia je v prílohe posudku).

Nepredpokladá sa iná zmena využitia pozemku.

V komunikácií sú vedené kompletne inžinierske siete.

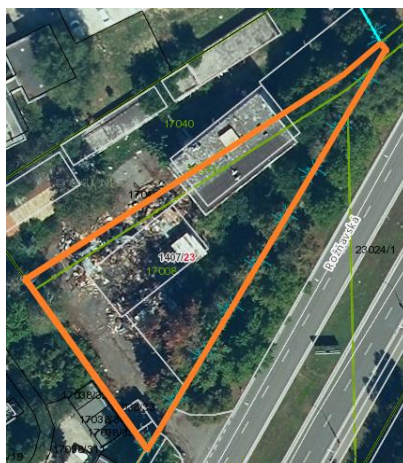
c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Vlastníctvo nebytových budov na pozemkoch nie je evidované v katastri nehnuteľností.

Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami.

2.1 POZEMKY

Predmetné pozemky reg. KNE parc. č. 17008 a 22246/1 sú z časti zastavané pozemky. Pozemky sú rovinné a prístupné sú z verejného priestoru a tvoria spolu ucelený pozemok kompaktného tvaru abstrahovaného trojuholníka.



Spolu s pozemkom reg. KNE parc. č. 17040 tvoria oplotený areál. Spolu pozemky sú na katastrálnej mape označené ako pozemok KNC parc. č. 1704 s nezaloženým LV.

Kompletné inžinierske siete sú lokalizované v komunikácii Rožňavská ulica pri hranici pozemkov, ako aj na pozemkoch.

Priemerná cena pozemkov v okrese Bratislava III. k obdobiu ohodnotenia je cca 260 €/m². A k obdobiu ohodnotenia je cena stavebných pozemkov v okrese pre predmetné vybraté využitie podľa inzercie v rozmedzí cca 55 € až 400 €/m².

Všeobecne cena stavebných pozemkov v preluche v rozvojovej ploche podľa územnoplánovacej dokumentácie dosahuje vyššiu cenu ako je priemerná cena. Takéto ponuky sú zväčša inzerované ako cena dohodou.

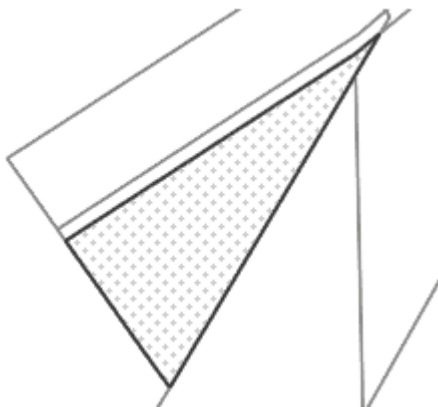
Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu www.nehnuteľnosti.sk v prílohe posudku - Ponuky realitných kancelárií.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

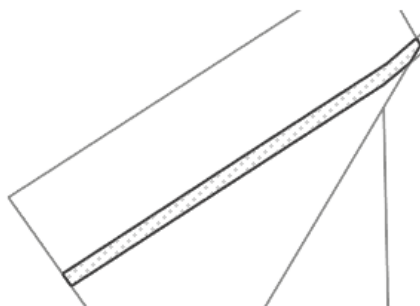
2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok registra "E" KN k.ú. Nové Mesto

POPIS

Pozemok parc. č. 17008 má kompaktný tvar pravouhlého trojuholníka s preponou rovnobežnou s komunikáciou. Odvesny trojuholníka majú dĺžku cca 85,00 a 41,00m, odvesna cca 92,00m. Na SZ hranici pozemok susedí s parc. č. 22246/1. Na pozemku je zbúranisko a ponechaná štítová stena dvojpodlažnej nebytovej budovy súp. č. 1407. Na pozemku je prízemná budova pôvodnej vrátnice pri vjazde do oploteného areálu a aj pozemok je zastavaný časťou pôdorysu zdevastovanej trojposchodovej nebytovej budovy so suterénom, ktorá je aj na pozemku reg. KNE parc. č. 22246/1 a 17040, spevnená betónová plocha. Ostatná časť pozemku je nespevnená plocha s vegetáciou vysokými stromami a s náletovou zeleňou. Pozemok je prístupný priamo z Rožňavskej ulice vjazdom.



Pozemok parc. č. 22246/1 má kompaktný tvar abstrahovaného pruhu rozmeru cca 87,00 x 3,00 m, ktorý je orientovaný v smere dlhšej strany vzhľadom na svetové v smere JZ-SV, pozdĺž severozápadnej hranice parc. č. 17008. . Pozemok je zastavaný časťou pôdorysu zdevastovanej trojposchodovej nebytovej budovy so suterénom, ktorá je aj na pozemku reg. KNE parc. č. 22246/1 a 17040. Na pozemku je spevnená betónová plocha a nespevnená plocha s vegetáciou vysokými stromami a s náletovou zeleňou. Pozemok je prístupný cez pozemok parc. č. 17008.



Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,6 z nasledujúcich dôvodov: pozemok je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti, pozemok je v rozvojovom území a pozemky sú s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, kompaktný tvar pozemku. Koeficient redukujúcich faktorov sa nevyskytuje.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
17008	orná pôda	1757,00	1/1	1757,00
2246/1	zastavaná plocha a nádvorie	295,00	1/1	295,00
Spolu výmera				2 052,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>Priemyslová oblasť mesta nad 50000obyvateľov</i>	1,20
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia <i>Nebytové stavby pre priemysel, veľ'kosklady, administratívu s nadštandardným vybavením</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>Sklady, veľ'koobchod, výroba, administratíva, obchod</i>	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť pripojenia sa na viac ako tri druhy inžinierskych sietí.</i>	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>Pozemok, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.</i>	2,60
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 2,60 * 1,00	4,9140
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{H_{MJ}} = V _{H_{MJ}} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 4,9140	326,24 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 17008	1 757,00 m ² * 326,24 €/m ² * 1/1	573 203,68
parcela č. 2246/1	295,00 m ² * 326,24 €/m ² * 1/1	96 240,80
Spolu		669 444,48

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok registra "E" KN k.ú. Nové Mesto

Sadzba **hlavné refinančné operácie** (obchody) sa považuje za **základnú úrokovú sadzbu ECB** podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR). Od 16.03.2016 je základná úroková sadzba ECB vo výške 0,00%.

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 pre celé posudzované obdobie v jednotnej výške vychádzajúc z výšky úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok do 2 rokov podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). **Úroková miera** z nových vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou od 1-ého a do 2-och rokov bola za predchádzajúce obdobie jedného roku v priemere vo výške 0,32%.

Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]										
Vklady splatné na požiadanie	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)			
	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s vypovednou lehotou			Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		
	do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace	do 1 roka		nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	
2020 / 11	0,02	0,49	1,12	1,03	0,10	0,01	0,00	0,02	0,92	0,47
2020 / 12	0,02	0,49	1,13	1,07	0,10	0,01	0,00	0,01	0,01	0,14
2021 / 01	0,02	0,52	0,93	1,09	0,10	0,01	-0,01	-0,06	0,30	0,34
2021 / 02	0,02	0,54	1,08	1,00	0,10	0,01	-0,01	-0,03	0,01	0,85
2021 / 03	0,02	0,44	1,08	0,95	0,10	0,01	-0,01	-0,14	0,05	1,19
2021 / 04	0,02	0,45	1,09	1,07	0,10	0,01	0,00	-0,04	0,05	0,02
2021 / 05	0,01	0,54	1,02	0,99	0,11	0,01	0,00	-0,08	0,67	0,45
2021 / 06	0,01	0,46	1,01	0,98	0,11	0,01	-0,01	-0,32	0,93	0,10
2021 / 07	0,01	0,63	0,99	0,93	0,11	0,01	0,00	-0,15	0,13	0,10
2021 / 08	0,01	0,55	0,94	0,83	0,11	0,01	-0,01	-0,24	0,37	0,10
2021 / 09	0,01	0,43	0,81	0,90	0,10	0,01	-0,01	-0,11	0,41	0,21
2021 / 10	0,01	0,52	1,05	0,81	0,10	0,01	-0,01	-0,23	0,07	0,10
									Priemer/rok	0,32

Podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmu sú obce oslobodené od platenia daní z príjmu pri prenájme svojho majetku a dane z nehnuteľnosti. Do výpočtu nevstupujú náklady spojené s platením dane z príjmu (N=0).

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:

$$k_n = (100+N)/100 = 1$$

Obvyklé obdobie predpokladanej návratnosti investície je spravidla 15 až 40 rokov, pričom spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

Odborným odhadom v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory pozemkov určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na 15 rokov pri spodnej hranici intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálenú základnú úrokovú sadzbu ECB a základnú úrokovú mieru. Do výpočtu je prebratá VŠH pozemku určená metódou polohovej diferenciácie.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	326,240 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,32 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	2 052,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 326,240 * \left[\frac{(1+0,0032)^{15} * 0,0032}{(1+0,0032)^{15} - 1} \right] * 1,00 = 22,310 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 2\,052,00 \text{ m}^2 * 22,310 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{45\,780,12 \text{ €/rok}}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov registra E-KN parc. č. 17008 a parc. č. 22246/1, k. ú. Nové Mesto, okres Bratislava III., Bratislavský kraj

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

2. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok registra "E" KN k.ú. Nové Mesto - parc. č. 17008	22,310	39 198,67
Pozemok registra "E" KN k.ú. Nové Mesto - parc. č. 2246/1	22,310	6 581,45
Spolu		45 780,12
Zaokrúhlene		45 800,00

Slovom: Štyridsaťpäťtisícosemsto Eur/rok

V Bratislave, dňa 09.12.2021

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2103682, zo dňa 06.10.2021, doručená dňa 22.11.2021, SNM/21/077/EP, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 5567, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, zo dňa 23.11.2021, 2xA4
3. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, zo dňa 29.11.2021, 1xA4
4. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIIC 62492/2021-458098, Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 13.10.2021, 2xA4
5. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
6. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

Prílohy spolu: 8 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 31/2021.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. arch. Milan Haviar