

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
Saratovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava
tel.: 0903 404 301 e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com
evidenčné číslo: 911 517

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

Číslo spisu/objednávka: písomná objednávka OTS2104497 SNM/21/103/EP, zo dňa 23.11.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 167/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov registra "C" KN parc.č.5088/14, 5088/15, 5088/22, 5081/31, 5083/26, 5083/27 v MČ Bratislava - Petržalka, okres Bratislava V, v k.ú.Petržalka (pozemky zapísané v katastri nehnuteľností na listoch vlastníctva číslo 1748, 2644).

Počet strán (z toho príloh): 32 (19)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov registra "C" KN parc.č.5088/14, 5088/15, 5088/22, 5081/31, 5083/26, 5083/27 v MČ Bratislava - Petržalka, okres Bratislava V, v k.ú.Petržalka (pozemky zapísané v katastri nehnuteľností na listoch vlastníctva číslo 1748, 2644).

2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie hodnoty nájmu pozemkov.

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

06.12.2021

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

06.12.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hl.mesta SR Bratislava - sekcia územného rozvoja, odd.obstarávania územnoplánovacích dokumentov, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava, pod č.: MAGS OOUUPD 62555/2021-447139, zo dňa 06.10.2021

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1748, k.ú.Petržalka, zo dňa 19.12.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2644, k.ú.Petržalka, zo dňa 19.12.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú.Petržalka, zo dňa 19.12.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Poznanky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti 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 znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Webové stránky: www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk

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 pohnútkou.

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

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí 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, stanovená metódou polohovej diferenciácie, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = M \cdot V\dot{S}H_{\text{MJ}} \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V \dot{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{\text{MJ}} = V\text{HMJ} \cdot k_{\text{PD}} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

V H_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}},$$

kde

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

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,0)

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

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

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

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,0 – 3,00)

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

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{\text{NP}} = V\dot{S}H_{\text{PMJ}} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_{\text{N}} \text{ [€/m}^2\text{/rok]}$$

kde:

V \dot{S} H_{PMJ} – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

k – diskontná sadzba, 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 vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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 diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie 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 relevantné podkladové materiály na porovnanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacjej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný 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; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

-podľa listu vlastníctva **č.1748**, k.ú. Petržalka

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 5083/27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 257 m² 22 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

22 - pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám.č.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO: 603481
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Viď kópiu LV č.1748 v prílohách znaleckého posudku

C. Ťarchy:

- Viď kópiu LV č.1748 v prílohách znaleckého posudku

Iné údaje:

- Viď kópiu LV č.1748 v prílohách znaleckého posudku

-podľa listu vlastníctva **č.2644**, k.ú. Petržalka

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 5081/31 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 575 m² 22 1
- parc.č.: 5083/26 - ostatná plocha o výmere 323 m² 37 1
- parc.č.: 5088/14 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 866 m² 22 1
- parc.č.: 5088/15 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2362 m² 22 1
- parc.č.: 5088/22 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 105 m² 22 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

22 - pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý účinok

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám.č.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO: 603481
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Vid' kópiu LV č.1748 v prílohách znaleckého posudku

C. Ťarchy:

- Vid' kópiu LV č.1748 v prílohách znaleckého posudku

Iné údaje:

- Vid' kópiu LV č.1748 v prílohách znaleckého posudku

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.12.2021.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.12.2021.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie bola poskytnutá územnoplánovacia informácia na posudzované pozemky. Pozemky sú posudzované podľa súčasnej intenzity využívania, ako ostatné plochy.

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

Popisné a geodetické údaje katastra sú v súlade so zisteným skutočným stavom. Pozemok registra "C KN parc.č.5083/27 je zapísaný v katastrí nehnuteľností (KN) na liste vlastníctva (LV) číslo 1748. Pozemky registra "C" KN parc.č.5081/31, 5083/26, 5088/14, 5088/15, 5088/22 sú zapísané v KN na LV č.2644. Všetky pozemky sú zakreslené vo vektorovej mape KN v obrysoch, ktoré korešpondujú so skutočným stavom.

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 :**1. Pozemky:**

- *parc.č.: 5081/31 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 575 m²*
- *parc.č.: 5083/26 - ostatná plocha o výmere 323 m²*
- *parc.č.: 5083/27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 257 m²*
- *parc.č.: 5088/14 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 866 m²*
- *parc.č.: 5088/15 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2362 m²*
- *parc.č.: 5088/22 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 105 m²*

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

Nie sú žiadne.

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

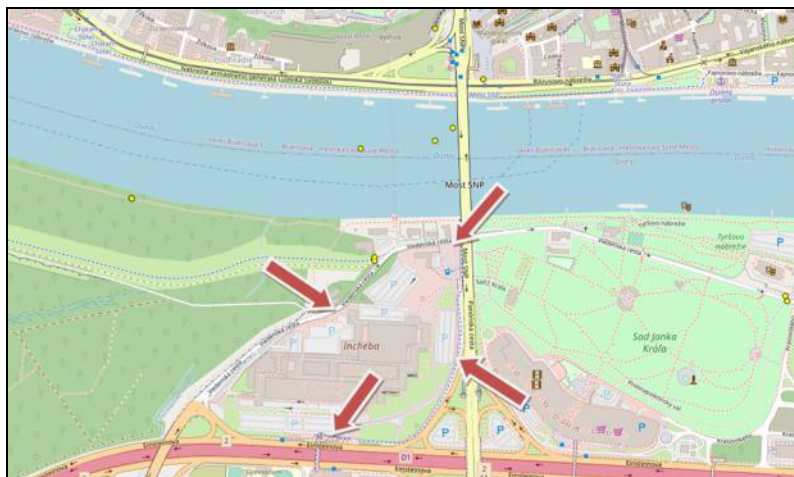
Posudzované pozemky sa nachádzajú na dotyku ulíc Einsteinova, Viedenská cesta a Panónska cesta, ktoré predstavujú hlavný komunikačný ťah v MČ Bratislava - Petržalka, v k.ú.Petržalka, . Petržalka je mestská časť Bratislavy s najväčším počtom obyvateľov a jedna z najhustejšie obývaných oblastí na Slovensku i v strednej Európe. Nachádza sa na pravom brehu rieky Dunaj a v súčasnosti má okolo 100 000 obyvateľov. S ľavým brehom Dunaja ju spája 5 mostov (Starý most, Most SNP, Prístavný most, Most Lafranconi a Most Apollo).

Podstatná časť Petržalky je zastavaná panelovými obytnými domami. Nachádzajú sa tu aj dve prírodné jazerá: štrkový Veľký Draždiak a malý Draždiak. Centrálnu zónu tvorí Chorvátske rameno, vodohospodársky kanál odvádzajúci spodnú vodu a časti kopírujúce trasu niekdajšieho ramena Dunaja, po ktorom má meno. Nechýba ani obchodné a zábavné centrum Aupark, obchodná zóna Danubia, priemyselná zóna v priestoroch bývalej továrne Matador a taktiež dostihová dráha.

Petržalka bola budovaná ako sídlisko, nemá teda jasne definované centrum. Za centrum Petržalky ako mestskej časti je možné považovať napríklad Námestie hraničiarov. V posledných rokoch však v Petržalke prebieha intenzívna výstavba, ktorej cieľom je premeniť Petržalku na plnohodnotné mesto. Vybudované je Petržalské korzo, chodník pre chodcov a cyklistov, spájajúci ľavobrežné centrum Bratislavy od Nového mosta s petržalskou medzinárodnou železničnou stanicou. „Korzo“ prechádza aj cez Nobelovo námestie, ktoré patrí medzi najznámejšie a najkrajšie petržalské námestia. Do Petržalky patrí aj nové Námestie Jána Pavla II. neďaleko ulice Markova.

Dopravná infraštruktúra v okolí pozemkov je veľmi dobrá - dopravné napojenie na okolité hlavné komunikácie (Einsteinova, Viedenská cesta a Panónska cesta) je bezproblémové, v blízkosti prechádza diaľnica D1. Inžinierske siete v danej lokalite sú všetky druhy - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprád. Cesta autom do centra mesta je 4,2km a trvá cca 9 minút. Prístup k pozemkom je po spevnenej komunikácii s asfaltovým kobercom. V bezprostrednom okolí sa nenachádzajú žiadne konfliktné skupiny obyvateľstva.

Poloha posudzovaných pozemkov, v MČ Bratislava - Petržalka, k.ú.Petržalka:



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky boli v čase obhliadky využívané ako parkovacie plochy, obslužné komunikácie, plochy s parkovou zeleňou, plochy pod stavbou v obchodno-prevádzkovom areáli Incheba a.s.. Využitie hodnotených pozemkov je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako súčasť stabilizovaného územia. V území je podľa územného plánu prípustné umiestňovať najmä integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia. Iné využitie sa v súčasnosti nedá predpokladať.

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

Podľa výpisov z LV č.1748 a 2644 nie je na posudzované pozemky zapísaná žiadna ťarcha a ani vecné bremeno. Žiadne iné prípadné riziká v spojitosti s užívaním bytu z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Pozemky LV č.1748-parc.č.5083/27

POPIS

Posudzovaný pozemok je bližšie popísaný pri pozemkoch parc.č.5088/14, 5088/15, 5088/22, 5083/26.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5083/27	zastavané plochy a nádvoria	257,00	1/1	257,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
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)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,05
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,05 * 0,95$	2,8279
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8279$	187,74 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5083/27	$257,00 \text{ m}^2 * 187,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	48 249,18
Spolu		48 249,18

3.1.1.2 Pozemky LV č. 2644-parc.č.5088/14,5088/15,5088/22,5083/26

POPIS

Posudzované pozemky sú situované na severozápadnej strane MČ Bratislava-Petržalka, na ulici Viedenská cesta, v obchodnoprevádzkovom areáli Incheba a.s.Bratislava.

Ohodnocované pozemky registra C-KN parc.č.5088/14, 5088/15 sú podľa Územnoplánovacej informácie(ďalej len ÚPI) č.j.MAGS OOUPD 62555/2021-447139 zo dňa 06.10.2021, vydanéj Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného rozvoja, oddelením obstarávania územnoplánovacích dokumentov, v časti situované v stabilizovanom území a v časti v rozvojovom území.Pozemky sú zapísané v KN na LV č. 2644 ako "zastavaná plocha a nádvorie" a zakreslené vo vektorových mapách katastra.Pozemky majú prevažne rovinný charakter.Pozemky sú využívané prevažne ako parkovacie plochy, spevnené komunikácie a parková zeleň v areáli Incheba a.s. Pozemky majú nepravidelný tvar, tvoria úzke pásy-vid' kópia z katastrálnej mapy.Pozemky registra C-KN parc.č.5083/26, 5083/27, 5081/31 sú v zmysle vydanej ÚPI situované v stabilizovanom území.Pozemok parc.č.5088/22, 5083/26 je v časti využívaný ako verejná zelená plocha a v časti ako spevnená plocha, ktorá je súčasťou prístupovej obslužnej plochy pred samotným vstupom do areálu Incheba a.s. Pozemok parc.č.5088/22 je zapísaný v KN na LV č.2644 ako "zastavaná plocha a nádvorie".Pozemok parc.č.5083/26 je zapísaný v KN na LV č.2644 ako "ostatná plocha"

Pozemok parc.č.5081/31 je využívaný ako súčasť spevnenej plochy-parkoviska v areáli Incheba a.s. Pozemok je zapísaný v KN na LV č.2644 ako "zastavaná plocha a nádvorie".

Pozemok parc.č.5083/27 je využívaný ako plocha, zastavaná stavbou charakteru estakády, tvoriacej súčasť nadchodu pre peších ponad diaľničný obchvat. Pozemok je zapísaný v KN na LV č.1748 ako "zastavaná plocha a nádvorie".

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov sú dotknuté pozemky situované v území, ktoré je určené na funkčné využitie-plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu(číslo funkcie 201).

Spôsob využívania pozemkov je predurčený ich situovaním-v uzavretom obchodnoprevádzkovom areáli(okrem pozemkov parc.č.5088/22, 5083/26-situované mimo areálu) . Pozemky sú prístupné zo samotného areálu ako aj z Viedenskej cesty a ulice Einsteinova. Na Viedenskej ceste sú okrem areálu Incheby a.s. situované prevádzkové areály niekoľkých firiem, zariadenia služieb, oddychová zóna Sad Janka Kráľa.

V dostupnej vzdialenosti sú situované IS-voda, kanalizácia, elektrina, plyn.Podľa poznatkov z internetového portálu www.reality.sk sa pohybujú ponukové predajné ceny stavebných pozemkov v MČ Petržalka v prevažujúcich reláciách od 250,- do 500,-Eur/m² pozemku. Dotknuté pozemky sú posudzované ako ostatné plochy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5088/14	zastavané plochy a nádvorcia	866,00	1/1	866,00

5088/15	zastavané plochy a nádvoria	2362,00	1/1	2362,00
5088/22	zastavané plochy a nádvoria	105,00	1/1	105,00
5083/26	ostatná plocha	323,00	1/1	323,00
Spolu				3 656,00
výmera				

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
 $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
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)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,05
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 0,80 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,05 * 0,95$	2,5137
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5137$	166,88 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 5088/14	$866,00 \text{ m}^2 * 166,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$	144 518,08
parc. č. 5088/15	$2 362,00 \text{ m}^2 * 166,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$	394 170,56
parc. č. 5088/22	$105,00 \text{ m}^2 * 166,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 522,40
parc. č. 5083/26	$323,00 \text{ m}^2 * 166,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$	53 902,24
Spolu		610 113,28

3.1.1.3 Pozemky LV č.2644-parc.č.5081/31

POPIS

Posudzovaný pozemok je bližšie popísaný pri pozemkoch parc.č.5088/14, 5088/15, 5088/22, 5083/26.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5081/31	zastavané plochy a nádvoria	575,00	1/1	575,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
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)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,05
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,05 * 0,95$	2,8279
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8279$	187,74 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 5081/31	$575,00 \text{ m}^2 * 187,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	107 950,50
Spolu		107 950,50

3.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

3.2.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

3.2.1.1 Pozemky LV č.1748-parc.č.5083/27

Pri stanovovaní VŠH nájmu sa vychádza z okrajových podmienok:

- predpokladaná doba návratnosti investície 30 rokov
- priemerná úroková miera z vkladov v bankách - 0,68%
- daň z príjmu vo výške 21%

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciaciou:	187,740 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,68 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	257,00 m ²

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

$V\dot{S}H_{NPMJ} = 187,740 * \left[\frac{(1+0,0068)^{30} * 0,0068}{(1+0,0068)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 8,396 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu: $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 257,00 \text{ m}^2 * 8,396 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{2\ 157,77 \text{ €/rok}}$

3.2.1.2 Pozemky LV č. 2644-parc.č.5088/14,5088/15,5088/22,5083/26

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	166,880 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,68 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	3 656,00 m ²

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

$V\dot{S}H_{NPMJ} = 166,880 * \left[\frac{(1+0,0068)^{30} * 0,0068}{(1+0,0068)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 7,463 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu: $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 3\ 656,00 \text{ m}^2 * 7,463 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{27\ 284,73 \text{ €/rok}}$

3.2.1.3 Pozemky LV č.2644-parc.č.5081/31

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	187,740 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,68 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	575,00 m ²

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

$V\dot{S}H_{NPMJ} = 187,740 * \left[\frac{(1+0,0068)^{30} * 0,0068}{(1+0,0068)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 8,396 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu: $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 575,00 \text{ m}^2 * 8,396 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{4\ 827,70 \text{ €/rok}}$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky LV č.1748-parc.č.5083/27 - parc. č. 5083/27 (257 m ²)	48 249,18
Pozemky LV č. 2644-parc.č.5088/14,5088/15,5088/22,5083/26 - parc. č. 5088/14 (866 m ²)	144 518,08
Pozemky LV č. 2644-parc.č.5088/14,5088/15,5088/22,5083/26 - parc. č. 5088/15 (2 362 m ²)	394 170,56
Pozemky LV č. 2644-parc.č.5088/14,5088/15,5088/22,5083/26 - parc. č. 5088/22 (105 m ²)	17 522,40
Pozemky LV č. 2644-parc.č.5088/14,5088/15,5088/22,5083/26 - parc. č. 5083/26 (323 m ²)	53 902,24
Pozemky LV č.2644-parc.č.5081/31 - parc. č. 5081/31 (575 m ²)	107 950,50
Spolu pozemky (4 488,00 m²)	766 312,96
Všeobecná hodnota celkom	766 312,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	766 000,00

Slovom: Sedemstošestdesiatšesťtisíc Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky LV č.1748-parc.č.5083/27	8,396	2 157,77
Pozemky LV č. 2644-parc.č.5088/14,5088/15,5088/22,5083/26	7,463	27 284,73
Pozemky LV č.2644-parc.č.5081/31	8,396	4 827,70
Spolu		34 270,20
Zaokrúhlene		34 300,00

Slovom: Tridsaťštyritisícristo Eur/rok

V Bratislave, dňa: 19.12.2021

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. Listy vlastníctva č.1748, 2644
5. Územno-plánovacia informácia
6. Fotodokumentácia
7. Prehľad úrokovej miery z vkladov v bankách