

Znalec: Ing. Monika Nitková, Čsl. parašutistov 25, 831 03 Bratislava
č. tel.: 0907 / 60 71 53
Znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností
evidenčné číslo 915 013

Zadávatel': Hl. mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č.OTS1501467 SNM/15/28/MM - písomná

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 38 / 2015

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky v hl. meste Bratislava, parcely s parc.č. 1669/6 v k.ú. Bratislava - Staré mesto, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 36 m², parc.č. 9867/4 v k.ú. Bratislava - Nivy, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 19 m², parc.č. 1240/136 v k.ú. Bratislava - Ružinov, o výmere 23 m², parc.č. 17562/18 v k.ú. Bratislava - Rača druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m².

Počet listov (z toho príloh):

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x tlač, 1 x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Účel znaleckého posudku:

Nájomná zmluva

1.2 Dátum vyžiadania posudku: 5.8.2015

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 17.08.2015

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.OTS1501467 SNM/15/28/MM

Územno plánovacia informácia pre k.ú. Staré mesto, k.ú. Nivy, k.ú. Ružinov, k.ú. Rača

Snímka z katastrálnej mapy pre jednotlivé katastrálne územia

Širšia situácia a označenie predmetu ohodnotenia pre jednotlivé katastrálne územia

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností pre parcelu s parc.č. 1669/6, č. 9867/4, č. 1240/136, č. 17562/18

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 17.08.2015 pre jednotlivé katastrálne územia

Fotodokumentácia

1.5 Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené.

1.6 Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

1.7. 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 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.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

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 platnom znení.

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.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrt'rok 2015, podľa Ústavu súdneho znelectva v Bratislave (www.usz.sk)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1656, č. 1, č. 1628

Príloha č.2 znaleckého posudku obsahuje výpisy parciel z katastra nehnuteľností nasledovne:

Parcela registra „C,, evidovaná na katastrálnej mape

parc.č.: 1669/6

výmera: 36 m²

druh: Zastavané plochy a nádvorcia

spôsob využitia: Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku: pozemok je umiestnený v zastavanom území mesta

Stavba:

súp.č. 103312 Garáž

iný údaj: parcela na LV 1656

LV č. 1656

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

parc.č.: 9867/4

výmera: 19 m²

druh: Zastavané plochy a nádvorcia

spôsob využitia: Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku: pozemok je umiestnený v zastavanom území mesta

Stavba:

súp.č. 7425 Garáž

iný údaj: parcela na LV 1

LV č. 1

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

parc.č.: 1240/136

výmera: 23 m²

druh: Zastavané plochy a nádvorcia

spôsob využitia: Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku: pozemok je umiestnený v zastavanom území mesta

Stavba:

súp.č. 6177 Garáž

iný údaj: parcela na LV 1

LV č. 1

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

parc.č.: 17562/18

výmera: 18 m²

druh: Zastavané plochy a nádvoría

spôsob využitia: Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku: pozemok je umiestnený v zastavanom území mesta

Stavba:

súp.č. 9303 Garáž

iný údaj: parcela na LV 1628

LV č. 1628

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.8.2015

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.8.2015

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom poskytnutá technická dokumentácia bola porovnaná so skutočným stavom.

Rozdiely sa nevyskytujú

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra sa nevyskytujú (v prípade k.ú. Nivy a k.ú. Ružinov chýba súpisné číslo stavby)

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

Pozemky:

- parc. KN č. 1669/6, parc. KN č. 9867/4, parc. KN č. 1240/136, parc. KN č. 17562/18

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

Stavby: nevyskytujú sa

Pozemky: nevyskytujú sa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

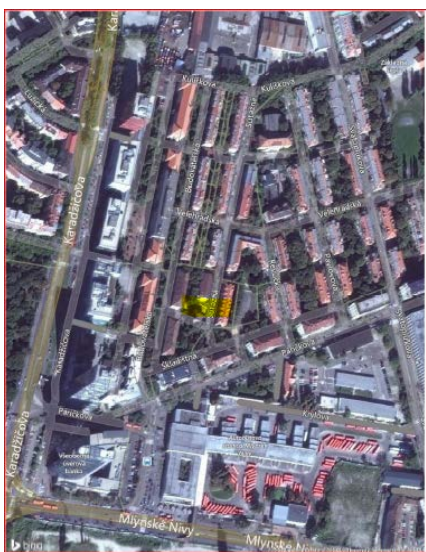
Pozemky s parc. č. 1669/6, č. 9867/4, č. 1240/136, č. 17562/18, sa nachádzajú v intraviláne hl. mesta Bratislava, v štyroch rôznych katastrálnych územiach, ako sú k.ú. Staré mesto, k.ú. Nivy, k.ú. Ružinov, k.ú. Rača. Pozemky sa nachádzajú v obytných zónach v blízkosti rodinných a bytových domov.

K.ú. Bratislava Staré mesto: pozemok je svahovitý v sklone do 20 %. Pozemky s garážami sa nachádzajú nad ulicou Žižkova pri kameňolome, v blízkosti stavieb rodinných domov a Mikulášskeho cintorína z ľavej strany. Vpravo sa nachádza tunel, časť bytových domov a rozostavaný projekt „zuckerman del“, Pod ulicou Žižkova sa nachádza Dvořákovo nábřeží s novostavbami obytného projektu „Riverpark“. Pozemky s vyžitím ako zastavané plochy sa nachádzajú vo svahovitom teréne v tesnej blízkosti rodinného domu z jednej strany a oblasti kameňolomu zo strany druhej. Vzdialenosť zastávky MHD je vo vzdialenosti do 10 min. od pozemkov.



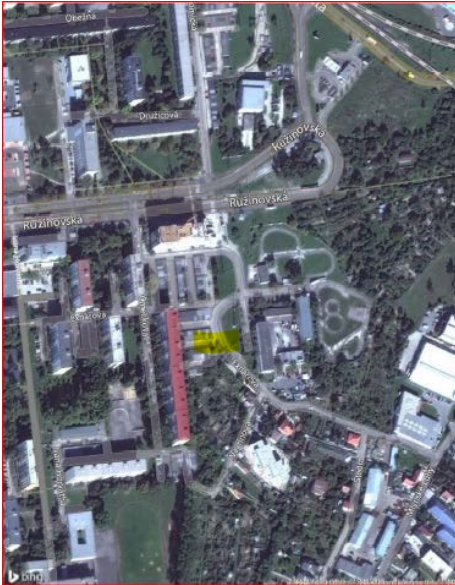
obr.č.1 - k.ú. Staré mesto

K.ú. Bratislava Nivy: pozemok sa nachádza na ul. Súťažná a prislúcha k objektu bytového domu so súp. č. II.1111. Nachádza sa na zníženom teréne spoločného dvora, prislúchajúceho k radovej zástavbe garáží so spevnenou betónovou plochou. Na pozemku sa nachádza stavba garáže so súp. č. 7425. Pozemok osadený v zníženom teréne je rovinatý, možnosť napojenia IS je možná smerom do ul. Súťažná. Vzdialenosť zastávky MHD je do 10 min. V blízkom okolí lokality Nivy sa nachádza hlavné autobusové nádražie a hlavné dopravné tepny mesta ako ul. Karadžičova, na ktorej sa nachádzajú novostavby administratívnych budov. Pozemky sa nachádzajú v uzavretej obytnej zóne tehlových bytových domov. Lokalita je známa zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností. Vzdialenosť do centra mesta je do 10 min.



obr.č.2 - k.ú. Nivy

K.ú. Bratislava Ružinov: pozemok sa nachádza na konci ul. Ružinovská v blízkosti ul. Exnárova - Čmelíkova. Pozemok je rovinatý s možnosťou napojenia na všetky IS. Nachádza sa v obytnej zóne Ružinov v radovej zástavbe garáží, v blízkosti zástavby obytných panelových domov. Na pozemku sa nachádza garáž so súp. č. 6177. Vzdialenosť k zastávke MHD je do 5 min., vzdialenosť do centra mesta MHD je do 20 min.



obr. č.3 - k.ú. Ružinov

K.ú. Bratislava - Rača: pozemok sa nachádza v blízkosti ul. Pekná cesta v mestskej časti Krasňany. Pozemok je rovinný, umiestnený v obytnej zóne medzi bytovými domami, nachádza sa pod stavbou garáže so súp. č. 9303 v radovej zástavbe garáží medzi dvoma obytnými bytovými domami. Možnosť napojenia na IS, vzdialenosť k zastávke MHD je do 10 min., vzdialenosť do centra mesta MHD je do 30 min.



obr.č.4 - k.ú. Rača

b) Analýza využitia nehnuteľností

Využitie pozemkov sú parcely druh zastavaná plocha pod stavbami radových garáží.
Iné využitie pozemkov sa v súčasnosti nepredpokladá.

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

Riziká konštrukčno - technického charakteru nie sú známe, riziká právneho charakteru podľa listov vlastníctva sa nevyskytujú priamo v súvislosti s využitím pozemkov a ako ich prenájom vlastníkom jestvujúcich stavieb garáží.

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV A VŠEOBECNÁ HODNOTA VÝŠKY NÁJMU POZEMKOV PODĽA VYHLÁŠKY MINISTERSTVA SPRAVODLIVOSTI SR č. 492/2004 Z.z.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemkov je počítaná metódou polohovej diferenciacie podľa postupov metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, 2. vydanie z roku 2001 a podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

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 i predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou i predpokladom že cena nieje ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciacie podľa vzťahu:

$$VŠH = VH * M * k$$

VH - východisková hodnota pozemku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

M - počet m² podľa vlastníckeho dokladu (príp. geometrického plánu)

k - celkový koeficient prepočtu polohy, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu

$$k = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_d - koeficient dopravnej situácie

k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

k_i - koeficient druhu pozemku

k_z - koeficient zvyšujúcich alebo redukujúcich faktorov

Výpočtu všeobecnej hodnoty výšky nájmu predchádza výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov.

Výška nájmu sa vypočíta podľa bodu G. vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. nasledovne:

G. VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$VŠH_{NP} = VŠH_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \text{ [Sk/rok]},$$

VŠH_{PMJ} – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [Sk/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)

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Bratislava_Staré mesto

POPIS

Pozemok registra „C,, s parc.č.1669/6 druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 36 m² sa nachádza v hl. meste Bratislava katastrálne územie Staré mesto v blízkosti ul. Žižkova, bližšia lokalizácia kameňolom. Využitie pozemku je zastavaná plocha, na ktorej sa nachádza stavba garáže so súpisným číslom 3312/1 podľa listu vlastníctva č. 1656 a fotodokumentácie skutkového stavu. Nakoľko v lokalite Staré mesto sa nachádzajú pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu, a vzhľadom k zvýšeným trhovým cenám v mestskej šasti Staré mesto, bol vo výpočte všeobecnej hodnoty pozemku použitý koeficient zvyšujúcich faktorov = 2,2. Možnosť napojenia na inžinierske siete ako plyn, elektrina, voda, kanalizácia je v tejto časti intravilánu mesta vyhovujúca, napojenie je možné smerom k hlavnej cestnej komunikácii ul. Žižkova.

Funkčné využitie tohto územia sú podľa územno plánovacej informácie parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie.

Nakoľko pozemok má funkčné využitie ako zastavaná plocha pod stavbou garáže, ktorá je vo vlastníctve iného majiteľa, bol použitý koeficient redukujúcich faktorov = 0,5

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1669/6	zastavaná plocha a nádvorie	36	36,00	1/1	36,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s 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 _v koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 2,50 * 0,50	2,8665
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 2,8665	190,31 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 36,00 m ² * 190,31 €/m ²	6 851,16 €

2.1.1.1.2 Bratislava_Nivy

POPIS

Pozemok registra „C,, s parc.č.9867/4 druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 19 m² sa nachádza v hl. meste Bratislava katastrálne územie Nivy. Využitie pozemku je zastavaná plocha, na ktorej sa nachádza stavba garáže, podľa

LV č. 1 a fotodokumentácie skutkového stavu. Možnosť napojenia na inžinierske siete ako plyn, elektrina, voda, kanalizácia je v tejto časti intravilánu mesta vyhovujúca, napojenie je možné.

Funkčné využitie tohto územia je podľa územno plánovacej informácie viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101.

Nakoľko pozemok má funkčné využitie ako zastavaná plocha pod stavbou garáže, ktorá je vo vlastníctve iného majiteľa, bol použitý koeficient redukujúcich faktorov = 0,5 a koeficient zvyšujúcich faktorov = 1,5 vzhľadom o zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností a zvýšené trhové ceny nehnuteľností v danej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
9867/4	zastavaná plocha a nádvorie	19	19,00	1/1	19,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s 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	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,40
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,30 * 1,50 * 0,50	1,7745
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,7745	117,81 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 19,00 m ² * 117,81 €/m ²	2 238,39 €

2.1.1.1.3 Bratislava_Ružinov

POPIS

Pozemok registra „C., s parc.č.1240/136 druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 23 m² sa nachádza v hl. meste Bratislava katastrálne územie Ružinov bližšia lokalizácia Čmelíkova ulica.. Využitie pozemku je zastavaná plocha, na ktorej sa nachádza stavba garáže podľa fotodokumentácie skutkového stavu. Možnosť napojenia na inžinierske siete ako plyn, elektrina, voda, kanalizácia je v tejto časti intravilánu mesta vyhovujúca, napojenie je možné.

Funkčné využitie tohto územia je podľa územno plánovacej informácie viacpodlažná zástavba obytného územia.

Nakoľko pozemok má funkčné využitie ako zastavaná plocha pod stavbou garáže, ktorá je vo vlastníctve iného majiteľa, bol použitý koeficient redukujúcich faktorov = 0,5. Koeficient zvyšujúcich faktorov bol použitý 1,2 vzhľadom k zvýšenému záujmu o kúpu nehnuteľností v danej lokalite Ružinov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1240/136	zastavaná plocha a nádvorie	23	23,00	1/1	23,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s 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	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov		1,40
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,40 * 0,50	1,4196
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,4196	94,25 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 23,00 m ² * 94,25 €/m ²	2 167,75 €

2.1.1.1.4 Bratislava_Rača**POPIS**

Pozemok registra „C., s parc.č.17562/18 druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m² sa nachádza v hl. meste Bratislava katastrálne územie Rača bližšia lokalizácia Horná ulica. Využitie pozemku je zastavaná plocha, na ktorej sa nachádza stavba garáže podľa fotodokumentácie skutkového stavu. Možnosť napojenia na inžinierske siete ako plyn, elektrina, voda, kanalizácia je v tejto časti intravilánu mesta vyhovujúca, napojenie je možné.

Funkčné využitie tohto územia je podľa územno plánovacej informácie: viacpodlažná zástavba obytného územia.

Nakoľko pozemok má funkčné využitie ako zastavaná plocha pod stavbou garáže, ktorá je vo vlastníctve iného majiteľa, bol použitý koeficient redukujúcich faktorov = 0,5. Koeficient zvyšujúcich faktorov bol použitý vo výške 1,1.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
17562/18	zastavaná plocha a nádvorie	18	18,00	1/1	18,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s 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	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov		1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,30 * 0,50$	1,2084
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2084$	80,23 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 18,00 \text{ m}^2 * 80,23 \text{ €/m}^2$	1 444,14 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Nakoľko hl. mesto Bratislava nie je platcom dani z príjmu pri prenájme vlastného majetku podľa zákona o dani z príjmu, zákon č. 595/2003 Z.z. je zaťaženie daňou z príjmu = 0.

3.1.1 Bratislava_Staré mesto

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	190,310 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	,05 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	36,00 m ²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 190,310 * \left[\frac{(1+0,0005)^{15} * 0,0005}{(1+0,0005)^{15} - 1} \right] * 1,00 = 12,738 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 36,00 \text{ m}^2 * 12,738 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 458,57 \text{ €/rok}$$

3.1.2 Bratislava_Nivy

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	117,810 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	,05 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	19,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 117,810 * \left[\frac{(1+0,0005)^{15} * 0,0005}{(1+0,0005)^{15} - 1} \right] * 1,00 = 7,885 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 19,00 \text{ m}^2 * 7,885 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{149,82 \text{ €/rok}}$$

3.1.3 Bratislava_Ružinov

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	94,250 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	,05 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	23,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 94,250 * \left[\frac{(1+0,0005)^{15} * 0,0005}{(1+0,0005)^{15} - 1} \right] * 1,00 = 6,308 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 23,00 \text{ m}^2 * 6,308 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{145,08 \text{ €/rok}}$$

3.1.4 Bratislava_Rača

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	80,230 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	,05 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	18,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 80,230 * \left[\frac{(1+0,0005)^{15} * 0,0005}{(1+0,0005)^{15} - 1} \right] * 1,00 = 5,370 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 18,00 \text{ m}^2 * 5,370 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{96,66 \text{ €/rok}}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Bratislava_Staré mesto - parc. č. 1669/6 (36 m ²)	6 851,16
Bratislava_Nivy - parc. č. 9867/4 (19 m ²)	2 238,39
Bratislava_Ružinov - parc. č. 1240/136 (23 m ²)	2 167,75
Bratislava_Rača - parc. č. 17562/18 (18 m ²)	1 444,14

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY VÝŠKY NÁJMU ZA POZEMOK

Názov	Všeobecná hodnota (€/rok)
Pozemky	
Bratislava_Staré mesto - parc. č. 1669/6 (36 m ²)	458,57
Bratislava_Nivy - parc. č. 9867/4 (19 m ²)	149,82
Bratislava_Ružinov - parc. č. 1240/136 (23 m ²)	145,08
Bratislava_Rača - parc. č. 17562/18 (18 m ²)	96,66

V Bratislave dňa 18.8.2015

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Objednávka č. OTS1501467 (1xA4)
Príloha č.2	Výpis z katastra nehnuteľností (4xA4)
Príloha č.3	Informatívna kópia z mapy (4xA4) Územno
Príloha č.4	plánovacia informácia (8xA4) Bližšia
Príloha č.5	lokalizácia pozemkov - mapa (4xA4)
Príloha č.6	Fotodokumentácia (1xA4)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 915013 zo dňa 27.08.2013 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 38/2015

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 39/2015.

Ing. Monika Nitková