

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): OTS2001489, písomná zo dňa 12.05.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 11/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok parc. č. 10450/32, zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 18 m², LV č. 1, k. ú. Nivy, za obdobie rokov 2017-2019, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II., pre účel súdneho sporu.

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

23 listov formátu A4 (z toho príloh 11 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Podľa objednávky OTS2001489 zo dňa 12.05.2020 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok parc. č. 10450/32, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 18 m², LV č. 1, k. ú. Nivy, za obdobie rokov 2017-2019, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

2. Účel znaleckého posudku: súdny spor medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 24.05.2020.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.05.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka OTS2001489, SNM/20/052/ZP, zo dňa 12.05.2020, 1xA4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, okres Bratislava II., Obec BA- m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 15.05.2020, 12xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 1139, okres Bratislava II., Obec BA- m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 15.05.2020, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA- m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 15.05.2020, 1xA4
- Vývoj cien pozemkov na podklade - www.nehnuteľnosti.sk, www.trh.sk/statistiky-cien-nehnuteľnosti/bratislava
- Úrokové miery z vkladov na podklade - www.nbs.sk
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 01.04.2020 a 24.05.2020
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- 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. 228/2018 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. 228/2018 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 objektizovaná 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 neprimeranou pohnútkou.

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 boli 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.

Porovnávací 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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

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

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

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 redukovujúcich 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 redukovujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 1, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie k. ú. Nivy:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELA registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
10450/32	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 10450/32 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1139.

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

16 – pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 – Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.číslo	Vlastník	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1

Podľa LV č. 1 pre 10450/32:

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľnosti. V čase obhliadky bol predmetný pozemok zastavaný nebytovou budovou - garážou. Hranice pozemku od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe stavby a susedných stavieb. Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická projektová 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. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra a so zisteným skutočným stavom.

K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

Prístup k 10450/32 je zabezpečený z verejnej komunikácie – Jelačičova ulica parc. č. 21895, ktorý má podľa LV č. 797 vo vlastníctve Hl. mesto SR Bratislava a prilahlý pozemok parc.č. 10450/45, ktorý má podľa LV č. 1 vo vlastníctve Hl. mesto SR Bratislava.

Podľa LV č. 1 je stav nehnuteľností nasledujúci:

- **Pozemok**
parc. č. 10450/32, o výmere 18 m², druh zastavaná plocha, k. ú. Nivy

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

Pozemok v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Nivy:

- parc. č. 10450/32

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

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Nivy, v mestskej časti BA - Ružinov, v okrese Bratislava II, v hlavnom meste SR. Jedná sa o obľúbenú časť Bratislavy Nivy s polyfunkčnou zástavbou - bývanie, občianska vybavenosť.



V mestskej časti je dobre rozvinutá základná a vyššia občianska vybavenosť. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 5 min. (autobus, trolejbus, električka). Vďaka svojej polohe predmetná lokalita svojim obyvateľom ponúka aj ľahkú a rýchlu dostupnosť kultúry, pretože cesta do centra mesta, kde sa nachádza veľká časť úradov, kín, divadiel a klubov opäť netrvá (MHD) viac ako štvrt hodinu.

Dobré je aj napojenie na diaľnicu vzhľadom na blízkosť mestských radiál a dopravného okruhu mesta.

V lokalite sú všetky inžinierske siete - elektrina, vodovod, kanalizácia, plyn, telefón, káblová televízia, internet.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú, Pozemky sa nachádzajú pri Jelačičovej ulici. V budúcnosti sa už nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

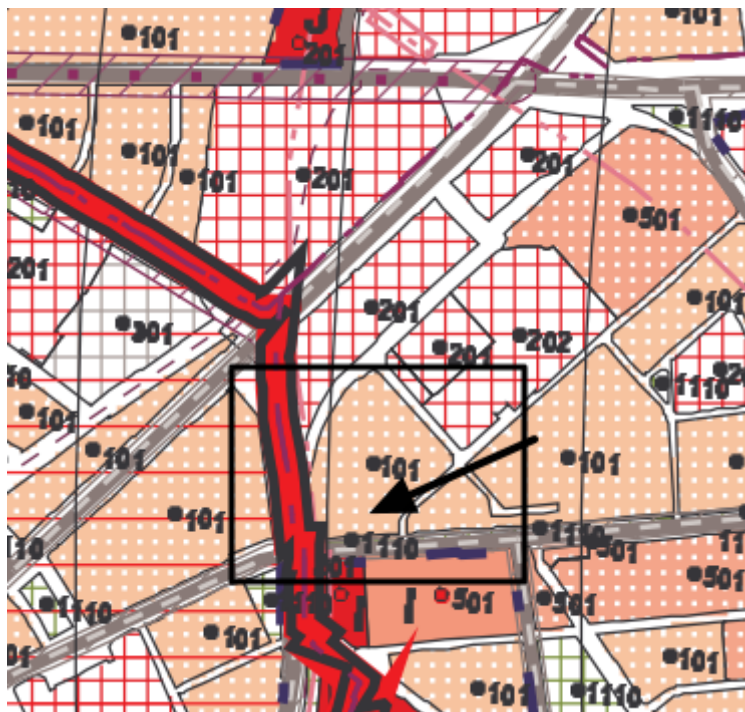
V danej lokalite je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, ako aj vyššia občianska vybavenosť - nákupné centrum CENTRUM, mestský trh a tržnica, kultúrne zariadenie Istropolis, krajský súd, nemocnica s poliklinikou, zimný štadión, športové haly. V okolí je aj dostatočná možnosť športového vyžitia a rekreačných aktivít.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bol pozemok užívaný ako zastavaná plocha nebytovou budovou - garážou.

Podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov sú predmetné pozemky súčasťou územia vnútorného mesta určeného pre funkčné využitie územia viacpodlažná zástavba obytného územia hlavne s prevládajúcou zástavbou viacpodlažnými obytnými domami (číslo funkcie 101) v stabilizovanom území.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti. Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnotenia nehnuteľnosti, jej ďalšie užívanie nie je spojené s rizikami. Prístup na pozemky je z verejného priestoru - miestnych komunikácií (Jelačičova ulica) a z príslušného pozemku.

Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku.

Na pozemku neviaznu tarchy.

2.1 POZEMKY

Priemerná ponuková cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava II. podľa inzercie oscilovala v predmetnom období hodnoty cca:

200 €/m² v roku 2017, 200 €/m² v roku 2018 a 215 €/m² v roku 2019.

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov a stavebných pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatých grafoch z realitných kancelárií v prílohe posudku - VÝVOJ CIEN POZEMKOV PODĽA REALITNÝCH KANCELÁRIÍ. Podľa prehľadu vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností ceny pozemkov v období rokov 2017, 2018 a 2019 vykazujú ustálenú priemernú cenovú úroveň s miernymi odchýlkami

počas roku. Táto cenová úroveň prešla aj do roku 2020. Určená všeobecná hodnota pozemku 230,04 €/m² tak vystihuje všeobecnú hodnotu pozemku pre danú lokalitu v období rokov 2017, 2018 a 2019, čo znamená, že všeobecná hodnota pozemku pre predmetné obdobie možno považovať za konštantnú.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: parc. č. 10450/32 k. ú. Nivy

POPIS

Pozemok je rovinný. Pozemok parc. č. 10450/32 má kompaktný tvar obdĺžnika so stranami dĺžky cca 6 a 3 metre. Pozemok je zastavaný stavbou.

Kompletné inžinierske siete sú lokalizované v komunikácii ulice Jelačičova. Pozemok sa nachádza pri hranici centra mesta – Karadžičova ulica.

Na pozemku parc. č. 10450/32 je stavba, ktorej vlastníkom nie je vlastník pozemku. Právny vzťah k stavbe súp. č. 4833 – garáž evidovanej na pozemku 10450/32 je na LV č. 1139. Vlastníkom stavby podľa LV je Matejka Ondrej, JUDr., Nám. M. R. Štefánika 46, Myjava, SR.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,5 z nasledujúcich dôvodov: pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,50 z nasledujúcich dôvodov: malá výmera pozemku a jeho poloha, stabilizované územie.

V zmysle vyhlášky č. 213/2017 Z. z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov ak sa jedná o stavbu na cudzom pozemku 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.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
10450/32	zastavaná plocha a nádvorie	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	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 <i>Územie obytné a občianska vybavenosť</i>	1,40
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>Bytové a nebytové budovy so štandardným vybavením</i>	1,10
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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania</i>	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Je kompletná technická infraštruktúra.</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>Pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti</i>	2,50

k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,50
	Malá výmera pozemku a jeho poloha, stabilizované územie	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,40 * 1,10 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,50 * 0,50	3,4650
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = V _{HMJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 3,4650	230,04 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 10450/32	18,00 m ² * 230,04 €/m ² * 1/1	4 140,72
Spolu		4 140,72

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV**3.1 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKU**

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnaním alebo výpočtom. Pre určenie všeobecnej hodnoty ročného nájmu za pozemok porovnaním nie je k dispozícii dostatočne objektívna údajová databáza.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok stanovujem výpočtom podľa vzťahu:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

VŠH_{POZMJ} – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

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, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

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 vychádzajúcej 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 rokov 2017, 2018, 2019 v priemere vo výške **0,24%**.

Úrokové miery z vkladov za jednotlivé roky 2017, 2018, 2019 sú v prílohe posudku.

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 diferenciacie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciacie 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.

3.1.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

3.2.1.1 Pozemok parc. č. 10450/32 k. ú. Nivy

Odborným odhadom v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na 20 rokov pri dolnej hranici intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálenú základnú úrokovú sadzbu ECB a základnú úrokovú mieru. Do výpočtu je prebratá VŠH pozemku určená metódou polohovej diferenciacie.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	230,040 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,24 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	18,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 230,040 * \left[\frac{(1+0,0024)^{20} * 0,0024}{(1+0,0024)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 11,794 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 18,00 \text{ m}^2 * 11,794 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{212,29 \text{ €/rok}}$$

Nájom za obdobie troch rokov (roky 2017, 2018 a 2019) spolu: 3roky * 212,29 €/rok = 636,87 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu za pozemok parc. č. 10450/32, zastavané plochy a nádvorí vo výmere 18 m², LV č. 1, k. ú. Nivy, za obdobie rokov 2017-2019, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

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

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
parc. č. 10450/32 k. ú. Nivy, (18 m ²)	4 140,72
Všeobecná hodnota celkom	4 140,72
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	4 140,00

Slovom: Štyritisícstoštyridsať Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok parc. č. 10450/32 k. ú. Nivy, (18 m ²)	11,794	212,29
Spolu		212,29
Zaokrúhlene		210,00

Slovom: Dvestodesať Eur/rok

Za obdobie rokov 2017-2019 je všeobecná hodnota nájmu za pozemok 636,87 €.

Za obdobie rokov 2017-2019 je všeobecná hodnota nájmu za pozemok zaokrúhlene 640,00 €.

Slovom: Šesťstoštyridsať Eur/tri roky.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka OTS2001489, SNM/20/052/ZP, zo dňa 12.05.2020, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, okres Bratislava II., Obec BA- m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 15.05.2020, 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 1139, okres Bratislava II., Obec BA- m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 15.05.2020, 1xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA- m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 15.05.2020, 1xA4
5. Vývoj cien pozemkov podľa realitných kancelárií, 4xA4
6. Úrokové miery z vkladov, 1xA4
7. Územný plán hl. mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov TAB. C.2. Regulácia funkčného využitia plôch – Obytné územia 101, str. 39, 1xA4
8. Fotodokumentácia, 1xA4

Prílohy spolu: 11 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 v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 11/2020.

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

Ing. arch. Milan Haviar