**Znalec:** Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby
evidenčné číslo 913 776

**Zadávateľ znaleckého posudku:** Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, PSČ 932 91, Bratislava
oddelenie podnikateľské, právne a správy majetku.
IČO 00603317

**Číslo spisu (objednávky):** písomná objednávka č. 463/2016.

# ZNALECKÝ POSUDOK

**číslo 361/2016**

**vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty "obvyklého" nájmu pozemku na parc. KN č. 11285/3 evidovanom na LV č. 2382-čiastočný, pri ulici Viktora Tegelhoffa, v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel stanovenia výšky "obvyklého" nájmu za 1,00 m$^2$ za užívanie pozemkov.**

**Počet listov (z toho príloh):** 23 (12)
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Bratislave dňa 05.12.2016.

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:**
Stanovenie všeobecnej hodnoty "obvyklého" nájmu pozemku na parc. KN č. 11285/3 evidovanom na LV č. 2382-čiastočný, pri ulici Viktora Tegelhoffa, v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

**2. Dátum vyžiadania posudku:**
24.10.2016. - písomná objednávka.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):**
30.11.2016.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:**
05.12.2016.

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**
**5.1 Dodané zadávateľom:**
- Objednávka Znaleckého posudku č. 463/2016 zo dňa 24.10.2016.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 09.11.2016.

**5.2 Získané znalcom :**
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2382-čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 04.12.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 04.12.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 30.11.2016.
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja a prenájmu pozemkov.

**6. Použitý právny predpis:**
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

**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
- 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- 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 znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej 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
- Zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách ...
- Zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike ...

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**
- Neboli vznesené.

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

- Stanovenie výšky "obvyklého" nájmu za 1,00 $m^2$ za užívanie pozemkov...

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a.) Výber použitej metódy:**
Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože pozemok neprináša primeraný výnos formou prenájmu... Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu, rozlohu, využitie a typ pozemkov.

**b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

- podľa listu vlastníctva č. 2382-čiastočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

**A. Majetková podstata:**
*Parcely registra "C"*
...
Parc. č. 11285/3 o výmere 263 $m^2$ Zastavané plochy a nádvoria 16 1 5
*Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11285/ 3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3680.*

***Legenda:***
Kód využívania pozemku
16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom.
...

Kód umiestnenia pozemku
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Kód právneho vzťahu
5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch).

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**
Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO ...
spoluvlastnícky podiel: 1/1

***Poznámka:***
Poznamenáva sa začatie súdneho konania o určenie vlastníckeho práva na pozemky parc.č. 15115/9,17,30,31 zo dňa 19.09.2012, P-3365/12

***Titul nadobudnutia:***
Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0174 13 00 zo dňa 27.06.2013 na pozemok registra C KN parc.č.21970, Z-12343/13.

Účastník právneho vzťahu: Správca

4 Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 831 04, SR
IČO ...
spoluvlastnícky podiel: /

***Titul nadobudnutia:***
Viď LV v prílohe ZP

**C. Ťarchy:**
Viď LV v prílohe ZP

**Iné údaje:**
Viď LV v prílohe ZP

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.11.2016.

**d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**
Technická dokumentácia mi bola poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z LV, z kópie z katastrálnej mapy. Na predmetnom pozemku je postavená stavba, ktorej vlastník nie je vlastníkom pozemku postavenej na nej..., a teda nie je predmetom ohodnotenia.

**e.) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:**
Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 2382-čiastočný, z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto.

**f.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia resp. stanovenia "obvyklého nájmu:**

- Pozemok na parc. č. 11285/3, umiestnenom v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto.

**g.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia resp. stanovenia "obvyklého nájmu:**

- Ostatné stavby a pozemky evidované na LV č. 2382, k.ú. Nové Mesto.
- Iné nie sú známe.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a.) Analýza polohy nehnuteľností:**
Pozemok sa nachádza v Hl. meste SR Bratislava, na okraji mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Nové Mesto pri ulici Viktora Tegelhoffa. Predmetom ohodnotenia je pozemok na parc. KN č. 11285/3, evidovaný na LV č. 2382-čiastočný. Na hodnotenom pozemku je postavená stavba, ktorá nie predmetom ohodnotenia resp. stanovenia nájmu. Hodnotený pozemok je rovinatý. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 5-10 min mestskou hromadnou dopravou... Pozemok ako celok tvorí parcela KN č. 11285/3 - zastavané plochy a nádvoria, ktorého plocha predstavuje rozlohu o celkovej výmere 263,00 $m^2$ a tvorí ju plocha pravidelného tvaru...,
Je rovinatého charakteru, s prístupom k pozemku po spevnenom chodníku a komunikácii. Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru.

**b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:**
Pozemky sú v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava súčasťou stabilizovaného územia určeného pre parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (**kód 1110**) Teda pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**..., v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

**c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**
Okrem toho, že na predmetnom pozemku je postavená stavba, ktorá nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku..., nepredpokladám žiadne iné riziká spojené s využívaním pozemkov.

## ➢ VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV ($VŠH_{POZ}$) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.t. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

**Metóda polohovej diferenciácie:**
Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí[1], pozemky v zriadených záhradkových osadách[2] a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu[3]
Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [EUR],$$

[1] Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)v znení neskorších predpisov.
[2] Zákon č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov.
[3] § 43h zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z.

kde
M – výmera pozemku v $m^2$,
$VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v $EUR/m^2$.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

**Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu**

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [EUR/m^2],$$

kde
$VH_{MJ}$ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

| **Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov** | | **$VH_{MJ}$ $EUR/m^2$** |
|---|---|---|
| a) | Bratislava | 66,39 |
| b) | Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice | 26,56 |
| c) | Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin | 16,60 |
| d) | Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov | 9,96 |
| e) | Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov | 6,64 |
| f) | Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov | 4,98 |
| g) | Ostatné obce do 5 000 obyvateľov | 3,32 |

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu **do 80 %** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu **do 60 %** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu **do 50%** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

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

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \quad [–],$$

kde
$k_S$ – koeficient všeobecnej situácie (0,50–2,00) sa stanoví takto:

| **Všeobecná situácia** | | **$k_S$** |
|---|---|---|
| 1. | záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, | 0,50 – 0,70 |
| 2. | poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí, | 0,70 – 0,80 |
| 3. | stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,80 – 0,90 |
| 4. | obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov | 0,90 – 1,10 |
| 5. | centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,00 – 1,30 |
| 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 | 1,20 – 1,60 |
| 7. | veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami | 1,50 – 1,80 |
| 8. | prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov | 1,70 – 1,90 |
| 9. | najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov | 1,80 – 2,00 |

$k_V$ – koeficient intenzity využitia (0,90–2,00) sa stanoví takto:

| **Intenzita využitia** | | **$k_V$** |
|---|---|---|
| 1. | veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2–3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí | 0,90 |

| | | |
|---|---|---|
| 2. | rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3–4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby | 0,95 |
| 3. | rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením | 1,00 |
| 4. | nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením | 1,05 – 1,10 |
| 5. | exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5–7-podlažné, vysoké využitie pozemku | 1,10 – 1,15 |
| 6. | obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5–7 podlaží a 1–2 podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku | 1,15 – 1,30 |
| 7. | využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest | 1,30 – 2,0 |

$k_D$ – koeficient dopravných vzťahov (0,80–1,20) sa stanoví takto:

| **Dopravné spojenie s obcou** | | **$k_D$** |
|---|---|---|
| 1. | pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce v trvaní viac ako 30 min. | 0,80 |
| 2. | pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| 3. | pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min. | 0,90 |
| 4. | pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta ~~a~~ | 1,00 |
| 5. | pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus) | 1,05 |
| 6. | pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, autobusy a trolejbusy s hustou premávkou | 1,05 – 1,20 |

$k_P$ – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90–2,00) sa stanoví takto:

| **Obchodná poloha alebo priemyselná poloha** | | **$k_P$** |
|---|---|---|
| 1. | obchodná poloha | 1,50 – 2,00 |
| 2. | obchodná poloha a byty | 1,20 – 1,50 |
| 3. | obytná alebo rekreačná poloha | 1,00 – 1,20 |
| 4. | priemyselná poloha | 0,90 – 1,00 |
| 5. | poľnohospodárska poloha | 0,90 |

$k_I$ – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50) sa stanoví takto:

| **Vybavenie pozemku** | | **$k_P$** |
|---|---|---|
| 1. | bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje) | 0,80 – 1,00 |
| 2. | stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny) | 1,00 – 1,20 |
| 3. | dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 – 1,30 |
| 4. | veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,30 – 1,50 |

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

$k_Z$ – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01–3,00) sa stanoví takto:

| **Povyšujúce faktory** | | **$k_Z$** |
|---|---|---|
| 1. | nevyskytuje sa | 1,00 |
| 2. | pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.), | 1,01 – 3,00 |
| 3. | pozemky na chránených územiach, | |
| 4. | obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente $k_S$, | |
| 5. | pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej VH, | |
| 6. | iné faktory (napríklad: tvar, výmera, druh možnej zástavby, sadové úpravy). | |

Povyšujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich faktorov je 1.

$k_R$ – koeficient redukujúcich faktorov (0,20–0,99) sa stanoví takto:

| **Redukujúce faktory** | | **$k_Z$** |
|---|---|---|
| 1. | nevyskytuje sa | 1,00 |
| 2. | ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz, | 0,20 – 0,99 |
| 3. | spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod., | |

| | | |
|---|---|---|
| 4. | rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach, | |
| 5. | ekologické zaťaženie pozemku, | |
| 6. | ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia, | |
| 7. | pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), | |
| 8. | svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, | |
| 9. | ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera, | |
| 10. | stavba pod povrchom pozemku, | |
| 11. | závady viaznuce na pozemku (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochr. pásmo a pod.), | |
| 12. | iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.). | |

Redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 1.

# 2.1 POZEMKY

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

#### 2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok evidovaný na LV č. 2382-čiastočný, k.ú. Nové Mesto...:

**POPIS**

Pozemok sa nachádza v Hl. meste SR Bratislava, na okraji mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Nové Mesto pri ulici Viktora Tegelhoffa. Predmetom ohodnotenia je pozemok na parc. KN č. 11285/3, evidovaný na LV č. 2382-čiastočný. Na hodnotenom pozemku je postavená stavba, ktorá nie predmetom ohodnotenia resp. stanovenia nájmu. Hodnotený pozemok je rovinatý. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 5-10 min mestskou hromadnou dopravou... Pozemok ako celok tvorí parcela KN č. 11285/3 - zastavané plochy a nádvoria, ktorého plocha predstavuje rozlohu o celkovej výmere 263,00 $m^2$ a tvorí ju plocha pravidelného tvaru...,

Je rovinatého charakteru, s prístupom k pozemku po spevnenom chodníku a komunikácii. Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru.

Pozemky sú v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava súčasťou stabilizovaného územia určeného pre parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (**kód 1110**) Teda pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**..., v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

V redukujúcich faktoroch je zohľadnená funkcia predmetného pozemku v zmysle ÚPI ako i to, že na predmetnom pozemku je postavená stavba, ktorá nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku.....

**ZDOVODNENIE FAKTOROV:**

**Koeficient všeobecnej situácie:** 1,65

*7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami*

**Zdôvodnenie:** Posúdenie lokality je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, v ktorých sa katastrálne územie nachádza. V tomto koeficiente je zohľadnený vplyv Hl. mesta SR Bratislavy. Použitý koeficient je v strednej úrovni z možného intervalu vzhľadom na dostupnosť k centru Hl. mesta SR Bratislavy.

**Koeficient intenzity využitia:** 0,90

*1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2–3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené,* ***nízke nebytové stavby*** *nevyužívané alebo* ***s malým využitím****, poľnohospodárske stavby bez využitia,*

**Zdôvodnenie:** Posúdenie intenzity využitia je vo vzťahu súčasného spôsobu využitia, nakoľko všeobecná hodnota sa určuje v danom mieste a čase.

**Koeficient dopravných vzťahov:** 1,00

*4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta*

**Zdôvodnenie:** Posúdenie dopravných vzťahov je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, alebo vlastným dopravným prostriedkom do centra Hl. mesta SR Bratislavy.

**Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:** 1,20

*3. obytná a rekreačná poloha*

**Zdôvodnenie:** Posúdenie polohy je vo vzťahu k Územnému plánu... polohy pozemku. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu vzhľadom na polohu.

**Koeficient druhu pozemku:** 1,40

*4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)*

**Zdôvodnenie:** Posúdenie druhu pozemku je vo vzťahu k predmetným pozemkom v danom čase a mieste – aj za predpokladu určenia pozemku na stavbu (Územný plán, Územné rozhodnutie resp. Stavebné povolenie), V sumáre sa jedná o pozemky v dosahu napojenia na všetky IS, preto je použitý koeficient v strednej úrovni z možného intervalu.

**Koeficient povyšujúcich faktorov:** 1,00

*1. nevyskytuje sa*

**Zdôvodnenie:** Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené pre parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (**kód 1110**) a sú súčasťou stabilizovaného územia, čiže Územný plán mesta Bratislava ponecháva súčasné funkčne využitie... ...

**Koeficient redukujúcich faktorov:** 0,90

*12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)*

**Zdôvodnenie:** Stavba postavená na pozemku vo vlastníctve inej osoby... a funkcia v zmysle UP hl. mesta SR Bratislava...

➢ ***Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.***

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m²] | Podiel | Výmera [m²] |
|---|---|---|---|---|---|
| 11285/3 (výmera 263,00 m²) | zastavané plochy a nádvoria | 1,00 | 1,00 | 1/1 | 1,00 |

**Obec:** Bratislava

**Východisková hodnota:** $VH_{MJ}$ = 66,39 Eur/m²

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---|
| $k_S$ koeficient všeobecnej situácie | 7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami | 1,65 |
| $k_V$ koeficient intenzity využitia | 1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí | 0,90 |
| $k_D$ 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 | 1,20 |
| $k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,40 |
| $k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| $k_R$ koeficient redukujúcich faktorov | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.) | 0,90 |

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|---|---|---|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD}$ = 1,65 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 0,90 | 2,2453 |
| Jednotková hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 Eur/m² * 2,2453 | 149,07 Eur/m² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{POZ}$ = M * $VŠH_{MJ}$ = 1,00 m² * 149,07 Eur/m² | 149,07 Eur |

# 3. NÁJMY

- **VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU POZEMKOV ($VŠH_{POZ}$) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.t. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.**

Stanovená všeobecná hodnota pozemkov slúži ako východiskový podklad pre určenie objektívneho nájomného. Nájomné na predmetných pozemkoch je určené za predpokladu základnej úrokovej sadzby ECB (NBS) v danom období, 25 ročnej návratnosti investície (ul. Viktora Tegelhoffa) a 22,00 % daňového zaťaženia.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

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

kde:

$VŠH_{PMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [EUR/m$^2$],

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 (15-40) rokov .

**Základná úroková sadzba:**

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).

| Obdobie (rok) | Váhový priemer základných úrokových sadzieb ECN/NBS |
|---|---|
| 12/2016 | 0,43 % |

## 3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

### 3.1.1 Pozemok evidovaný na LV č. 2382-čiastočný, k.ú. Nové Mesto na

| | |
|---|---|
| **VŠH m$^2$ pozemku polohovou diferenciáciou:** | 149,070 Eur |
| **Obdobie predpokladanej návratnosti investície:** | 25 rokov |
| **Úroková miera:** | 0,43 % |
| **Daň z príjmu:** | 19 % |
| **Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:** | 1,19 |
| **Počet MJ pozemku:** | 1,00 m$^2$ |

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

$$VŠH_{NPMJ} = 149{,}070 * \left[ \frac{(1 + 0{,}0043)^{25} * 0{,}0043}{(1 + 0{,}0043)^{25} - 1} \right] * 1{,}19 = 7{,}499 \text{ Eur/m}^2\text{/rok}$$

**Nájom za rok spolu:** $VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 1{,}00 \text{ m}^2 * 7{,}499 \text{ Eur/m}^2\text{/rok} =$ **7,50 Eur/rok**

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

- ***Všeobecná hodnota nájmu pozemkov bola stanovená výpočtom.***

Vzhľadom na umiestnenie pozemkov, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená **výpočtom** objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu nájmu predmetných pozemkov v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom prenájme v bežnom obchodnom styku.

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU pozemku na 1,00 m$^2$ stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

| Názov | Nájom/MJ [Eur/rok] | Nájom [Eur/rok] |
|---|---|---|
| **Pozemky** | | |
| Pozemok na **1,00 m$^2$** podľa LV č. 2382-čiast., k.ú. Nové Mesto na parc. č. 11285/3 (263,00 m$^2$) | 7,499 | 7,50 |
| | | |
| **Spolu** | | **7,50** |

Slovom: Sedem Eur/50 centov/m$^2$ a rok

V Bratislave dňa 5.12.2016 Ing. Peter Vinkler

# IV. PRÍLOHY

- Objednávka Znaleckého posudku č. 463/2016 zo dňa 24.10.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2382-čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 04.12.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3680, k.ú. Nové Mesto zo dňa 04.12.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 04.12.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 09.11.2016.
- Fotodokumentácia.

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 776.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 361/2016 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 361/2016.