Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
Papraďová 9, 821 01 Bratislava
tel.: 0903 404 301 **e-mail:** kapusta.znalec55@gmail.com
evidenčné číslo: 911 517

Zadávateľ: Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka č.1, 832 91 Bratislava

Číslo spisu/objednávka: písomná objednávka č.0758/2024 zo dňa 05.011.2024
IČO: 00 603 317

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 63/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty spätného nájomného za pozemok registra "C" KN parc.č.11258/5, v k.ú.Nové Mesto za roky 2024 a 2023, situovaného pod stavbou súp.č.3167, na ul.Vajnorská, v MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III.

Počet strán (z toho príloh): 21 (10)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:
Stanoviť všeobecnú hodnotu spätného nájomného za pozemok registra "C" KN parc.č.11258/5, v k.ú.Nové Mesto za roky 2024 a 2023, situovaného pod stavbou súp.č.3167, na ul.Vajnorská, v MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku:
Pre účely finančného vysporiadania.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
07.11.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
07.11.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:
5.a Podklady dodané zadávateľom:
- Informácie o ohodnocovanej nehnuteľnosti

5.b Podklady získané znalcom:
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5567, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 08.11.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 08.11.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Poznatky z miestnej obhliadky
- Fotodokumentácia
- Prehľad vývoja cien pozemkov v MČ Nové Mesto

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
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č.228/2018 Z.z.
- 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
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Webové stránky: www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

<u>Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu</u> 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:

$VŠHpoz = M . VŠH_{MJ}$ [Eur]
kde
M – výmera pozemku v m^2,
$VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m^2.
Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠH_{MJ}$ = VHMJ . k_{PD} [Eur/m^2],
kde
VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur
k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa 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 – 2,0)
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 m^2 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

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

kde:
$VŠH_{PMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/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, spravidla 15 - 40 rokov.

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 diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.
Metódu polohovej diferenciácie 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 dispozícií relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľníc 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. **5567**, k.ú. Nové Mesto
ČASŤ A: Majetková podstata:
PARCELY registra " E " evidované na katastrálnej mape
- parc.č.: 11259 - záhrada o výmere 754 m^2 1
1

Legenda:
Umiestnenie pozemku
1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Spoločná nehnuteľnosť
1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:
Vlastník
Por.č.1 - Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO: 603481
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:
Viď.LV

ČASŤ C: Ťarchy:
Vlastník por.č.1 - Viď.LV

Iné údaje:
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :
- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.11.2024.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 07.11.2024.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:
Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: objednávka

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:
Geodetické údaje katastra sú v súlade so skutočným stavom, pozemok je zakreslený v mapových podkladoch katastra. Popisné údaje katastra nie sú v súlade so skutočným stavom. Pozemok nemá založený LV v operáte registra "C". Pozemok má založený LV č.5567 v operáte registra "E".

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. Pozemok parc.č.11258/5 - záhrada o výmere 103 m^2

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

h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný :
(internetová stránka-územné plány miest)
V zmysle územného plánu mesta Bratislavy z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je posudzovaná nehnuteľnosť situovaná v území s funkčným kódom 101-stabilizované územie viacpodlažnej zástavby obytného územia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok parc.č.11258/5 - rok 2024

POPIS

Posudzovaný pozemok registra "C" KN parc.č.11258/5 (podľa registra "E" KN sa jedná o časť parc.č.11259 - je zapísaná na LV č.5567) - nemá založený LV. Pozemok je prístupný autom z ul.Vajnorská, cez pozemok parc.č.11258/4-po spevnenej komunikácií. Pozemok je situovaný v k.ú.Nové Mesto, MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemok je situovaný v vnútroblokovom priestore bytových domov.Je zastavaný stavbou-objektom s.č.3167. Pozemok má rovinatý charakter. V Dotknutej lokalite sú situované všetky inžinierske siete. Pozemok je situovaný na okraji širšieho centra mesta.
Podľa prehľadu cien v MČ Nové Mesto v roku 2024 sa priemerná cena pozemkov pohybovala v reláciach od 250,- do 357,-Eur/m^2.V roku 2023 sa priemerná cena pozemkov pohybovala v reláciach od 240,- do 335,-Eur/m^2.
Cenový nárast u pozemkov medziročne sa obvykle pohybuje v rozpätí 3-4%, u iných typov nehnuteľností (napr.byty,domy) sa obvykle pohybuje v rozpätí 5-7%.
Pri stanovovaní výšky jednotlivých koeficientov sa vychádzalo z týchto okrajových podmienok:
- pozemok je situovaný na ul.Vajnorská, v blízkosti Trnavského mýta, jedná sa o okraj širšieho centra mesta, od centra mesta je pozemok vzdialený cca 2,6 km
- pozemok je zastavaný stavbou s.č.3167
-pozemok je rovinatého charakteru, prístupný zo spevnenej miestnej komunikácie s asfaltovým povrchom
-pozemok je situovaný v bytovej zóne
- v blízkosti sú situované zástavky MHD (električka, autobus)
-v susedstve pozemku sú situované všetky inžinierske siete

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
11258/5	záhrada	103,00	1/1	103,00

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/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	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
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	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,60 * 1,00	4,9920
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m^2 * 4,9920	**331,42 €/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 11258/5	103,00 m² * 331,42 €/m² * 1/1	34 136,26
Spolu		**34 136,26**

2.1.1.2 Pozemok parc.č.11258/5 - rok 2023

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
11258/5	záhrada	103,00	1/1	103,00

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	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
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	1,55
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,55 * 1,00	4,8360
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 4,8360	**321,06 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 11258/5	103,00 m² * 321,06 €/m² * 1/1	33 069,18
Spolu		**33 069,18**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

3.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

3.1.1 Pozemok parc.č.11258/5 - rok 2024

Pri výpočte VŠH nájmu pozemku za rok 2024 sa vychádza z okrajových podmienok:
-predpokladaná doba návratnosti vloženej investície 25 rokov
-daňové zaťaženie sa uvažuje pre právnickú osobu 20%
-v súčasnosti platnej úrokovej miery z nových vkladov v bankách
Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok vychádzam z týchto okrajových podmienok:
-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície(rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **25 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku(jedná sa o pozemok zastavaný stavbou) . Obdobie predpokladanej návratnosti investície sa uvažuje spravidla v rozpätí 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovaných pozemkov.
Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.
-**daň z príjmu** je uvažovaná vo výške **20%**, platná pre právnickú osobu(vlastníkom pozemkov je právnická osoba)
- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **3,31%.** Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 10/2023 až 09/2024 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk) sú 3,65% resp.2,97%. Priemer úrokových mier - (3,65+2,97)/2 = **3,31%**. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 23,635 €/m^2/rok.

VŠH m^2 pozemku polohovou diferenciáciou:	331,420 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	3,31 %
Daň z príjmu:	20 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,20
Počet MJ pozemku:	103,00 m^2

Nájom za rok na m^2:

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

$$VŠH_{NPMJ} = 331{,}420 * \left[\frac{(1+0{,}0331)^{25} * 0{,}0331}{(1+0{,}0331)^{25} - 1}\right] * 1{,}20 = 23{,}635\ €/m^2/rok$$

Nájom za rok spolu: $VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 103{,}00\ m^2 * 23{,}635\ €/m^2/rok =$ **2 434,41 €/rok**

3.1.2 Pozemok parc.č.11258/5 - rok 2023

Pri výpočte VŠH nájmu pozemku za rok 2023 sa vychádza z okrajových podmienok:
-predpokladaná doba návratnosti vloženej investície 25 rokov
-daňové zaťaženie sa uvažuje pre právnickú osobu 20%
-v súčasnosti platnej úrokovej miery z nových vkladov v bankách
Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok vychádzam z týchto okrajových podmienok:
-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície(rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **25 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku(jedná sa o pozemok zastavaný stavbou) . Obdobie predpokladanej návratnosti investície sa uvažuje spravidla v rozpätí 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovaných pozemkov.
Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.
-**daň z príjmu** je uvažovaná vo výške **20%**, platná pre právnickú osobu(vlastníkom pozemkov je právnická osoba)
- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **2,95%.** Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 12/2022 až 11/2023 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk) sú 3,82% resp.2,08%. Priemer úrokových mier -

(3,82+2,08)/2 = **2,95%**. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 22,002 €/m^2/rok.

VŠH m^2 pozemku polohovou diferenciáciou:	321,060 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	2,95 %
Daň z príjmu:	20 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,20
Počet MJ pozemku:	103,00 m^2

Nájom za rok na m^2:

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

$$VŠH_{NPMJ} = 321{,}060 * \left[\frac{(1 + 0{,}0295)^{25} * 0{,}0295}{(1 + 0{,}0295)^{25} - 1}\right] * 1{,}20 = 22{,}002\ €/m^2/rok$$

Nájom za rok spolu: $VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 103{,}00\ m^2 * 22{,}002\ €/m^2/rok =$ **2 266,21 €/rok**

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc.č.11258/5 - rok 2024 - parc. č. 11258/5 (103 m²)	34 136,26
Pozemok parc.č.11258/5 - rok 2023 - parc. č. 11258/5 (103 m²)	33 069,18
Spolu pozemky (206,00 m²)	**67 205,44**
Všeobecná hodnota celkom	**67 205,44**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**67 200,00**
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatsedemtisícdvesto Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok parc.č.11258/5 - rok 2024	23,635	2 434,41
Pozemok parc.č.11258/5 - rok 2023	22,002	2 266,21
Spolu		**4 700,61**
Zaokrúhlene		**4 700,00**

Slovom: Štyritisícsedemsto Eur/rok

V Bratislave, dňa: 08.11.2024

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia katastrálnej mapy-register C,E
4. Výpis z LV č.5567 -register E
5. Prehľad úrokových mier z vkladov v bankách
6. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 v odbore 370000 stavebníctvo, odvetví 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.
Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 63/2024.

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

Ing. Peter Kapusta