

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa ust. § 13a ods. 1 a 2 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky
Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
IČO: 00 151 866
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK 49 8180 0000 0070 0017 9866
V zastúpení: plk. Mgr. Simona Vanková, riaditeľka Centra podpory Banská Bystrica, na základe plnomocenstva č. p.: SL-OPS-2021/001914-088 zo dňa 20.04.2021
Adresa pre doručovanie: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
Centrum podpory v Banská Bystrica
Ul. 9. mája 1, 974 86 Banská Bystrica

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Bystrická dopravná spoločnosť a.s.
Sídlo: Partizánska cesta 115, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 36 041 777
DIČ: 2020093845
IČ DPH: SK2020093845
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK14 0200 0000 0014 0776 5157
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka číslo: 618/S
V zastúpení: PhDr. Adrian Polóny, predseda predstavenstva
Mgr. Mariana Ondrejčáková Šeligová, člen predstavenstva

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Článok I. Predmet nájmu

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom a Ministerstvo vnútra SR je správcom nehnuteľného majetku štátu - pozemku parcela C KN č. 1936/22 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 545 m², nachádzajúceho sa v k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres

Banská Bystrica, vedeného v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica na liste vlastníctva č. 6904 v podiele 1/1 (ďalej len „pozemok“).

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu pozemok za odplatu, a to časť pozemku špecifikovaného v bode 1 tohto článku o výmere 405 m² za podmienok dojednaných v tejto zmluve (ďalej len „predmet nájmu“), podľa priloženého grafického znázornenia, ktoré tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s druhom, charakterom, výmerou a hranicami predmetu nájmu a tieto skutočnosti berie na vedomie a bude ich rešpektovať pri výkone nájmu.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ dočasne prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom **zriadenia a prevádzkovania zariadenia staveniska na predmete nájmu** počas búrania telocvične a následnej výstavby bytového domu na parcele C KN č. 1936/7. Rozsah zamýšľaného využitia parcely C KN č. 1936/22 je ohraničený na mapke (príloha č. 1).
2. Nájomca je oprávnený používať predmet nájmu výlučne za účelom uvedeným v bode 1. tohto článku.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú - nevyhnutne potrebnú (na dobu počas zhotovenia bytového domu) ale maximálne na 5 rokov od účinnosti zmluvy.

Článok IV. Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné za predmet nájmu podľa Čl. I bod 2 na základe Znaleckého posudku č. 60/2022 zo dňa 11.07.2022 vypracovaného autorizovaným znalcom pre odbor stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Štefanom Pastierovičom, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica, ev. číslo: 912652. Výška nájomného v zmysle znaleckého posudku, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy je **1 260,00 €/rok** (slovom: jedentisícdivestošesťdesiat eur ročne).
2. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvne dohodnuté nájomné ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Vystavenú faktúru prenajímateľ doručí nájomcovi písomne na adresu jeho sídla. Platba nájomného sa realizuje bezhotovostným prevodom.
3. Výška nájomného na ďalšie roky môže byť upravovaná v zmysle štátom uznanej výšky inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR.
4. S užívaním predmetu nájmu nie sú spojené žiadne prevádzkové náklady.

Článok V. Zmluvná pokuta

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% za každý deň omeškania s platením nájomného.

Článok VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel určený touto zmluvou.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
3. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za porušenie svojich povinností vyplývajúcich zo zmluvy a právnych predpisov a je povinný odstrániť poškodenia predmetu nájmu na svoje náklady, ktoré z takéhoto porušenia vznikli.
4. Nájomca nie je oprávnený zriaďovať stavby na predmete nájmu a nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v deň skončenia nájmu v pôvodnom neporušenom stave.
6. Náklady na uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu znáša nájomca.
7. Nájomca je povinný kedykoľvek na požiadanie umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu na dohodnutý účel a riadnym spôsobom.
8. Nájomca je povinný využívať pozemok v súlade s platnými Všeobecne záväznými nariadeniami mesta, Územným plánom mesta Banská Bystrica a inými platnými právnymi predpismi mesta Banská Bystrica.
9. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť starostlivosť o predmet nájmu spočívajúcu v zabezpečovaní a udržiavaní poriadku na stavenisku aj v jeho okolí a prípadné iné nevyhnutné práce, a to v ktoromkoľvek ročnom období.
10. Nájomca sa zaväzuje zabrániť vzniku skládky odpadu na predmete nájmu, ak napriek tomu nelegálna skládka vznikne, odstráni ju na vlastné náklady.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si počas trvania zmluvy ani po skončení zmluvy nebude od prenajímateľa nárokovať preplatenie akýchkoľvek nákladov, ktoré vynaložil v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
12. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojich identifikačných údajov, ako i iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť zmluvný vzťah.
13. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní predmetu nájmu na vlastné náklady dodržiavať platné predpisy na ochranu životného prostredia, pôdy, vodných zdrojov, ovzdušia, prírody a krajiny, požiarnej ochrany, BOZP. Pri porušení uvedených podmienok je nájomca povinný znášať vzniknuté škody.
14. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia vlastných zamestnancov a tretích osôb zdržujúcich sa na predmete nájmu.

Článok VII. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na bežné a dohodnuté užívanie. O prenechaní predmetu nájmu do užívania sa spíše odovzdávajúci a preberací protokol, ktorý podpíšu poverení zástupcovia oboch zmluvných strán. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu s faktickým stavom predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi prístup k predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je oprávnený na výkon kontroly predmetu nájmu po predchádzajúcom oznámení nájomcovi.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, aj bez udania dôvodu.
2. Výpovedná doba je jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca môže zmluvu vypovedať ak:
 - a) prenajatá vec je odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie,
 - b) prenajatá vec sa stane nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie bez zavinenia nájomcu,
 - c) nájomcovi sa odníme taká časť veci, ktorá vo svojom dôsledku znamená zmarenie zmluvy.
4. Prenajíateľ môže zmluvu vypovedať ak:

Nájomca napriek predchádzajúcej písomnej výzve, v ktorej bola poskytnutá minimálne tridsať (30) dňová lehota na nápravu:

 - užíva naďalej predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - naďalej mešká s úhradou nájomného,
 - nájomca poruší inú povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy medzi prenajíateľom a nájomcom, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve sa spravujú zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len so súhlasom oboch zmluvných strán formou číslovaných písomných dodatkov, ktoré budú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a ktoré musia byť podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, inak sú neplatné.
3. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je príloha č. 1 a príloha č. 2.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedeným Úradom vlády SR. Zmluvu zverejní prenajíateľ a zároveň sa zaväzuje písomne oznámiť nájomcovi dátum zverejnenia zmluvy.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých dva (2) rovnopisy obdrží prenajíateľ a dva (2) rovnopisy nájomca.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a že zmluvu uzatvárajú na základe svojej slobodnej, vážnej, určitej a zrozumiteľnej vôle, že táto zmluva nebola uzatvorená pod nátlakom, v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho ju vlastnoručne podpisujú.

V Banskej Bystrici, dňa

Prenajímateľ:

.....
plk. Mgr. Simona Vanková
riaditeľka
Centrum podpory Banská Bystrica

V Banskej Bystrici, dňa

Nájomca:

.....
PhDr. Adrian Polóny
predseda predstavenstva
Bystrická dopravná spoločnosť, a.s.

.....
Mgr. Mariana Ondrejčáková Šeligová
člen predstavenstva
Bystrická dopravná spoločnosť, a.s.

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

Bystrická dopravná spoločnosť a.s., Partizánska cesta 115, 974 01 Banská Bystrica, IČO 36041777

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 06.07.2022



ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 60/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za časť z pozemku KN-C parc.č. 1936/22 o výmere 405 m², k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

Počet strán /z toho príloh/: 16 /z toho 7 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za časť z pozemku KN-C parc.č. 1936/22 o výmere 405 m², k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre uzatvorenie zmluvy o nájme.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:

07.07.2022

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 11.07.2022

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6904, k.ú. Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 04.07.2022.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 04.07.2022.
- Mapový podklad zamerania plochy záberu na nájom pozemku.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 20.00 firmy KROS s.r.o. Žilina.

1.6 Použitie právne predpisy a literatúra::

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciacie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciácie. Východisková hodnota pozemkov je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

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. Pre výpočet hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciacie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie výnosovej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez primeraného výnosu z nájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch obdobných nehnuteľností.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 6904, k.ú. Banská Bystrica

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 1936/22, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 545 m²

B. Vlastníci:

Vlastník

- Slovenská republika, v spoluvlastníckom podiele 1/1

Správca

- Ministerstvo vnútra SR, Pribinova 2, Bratislava, PSČ 812 72, SR, IČO 151866

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 07.07.2022 za účasti zástupcu zadávateľa posudku. Pri obhliadke bolo zistené, že hodnotená časť pozemku podľa mapového podkladu predloženého zadávateľom tvorí nevyužívané územie ležiace za oplotením areálu vlastníka zapísaného na liste vlastníctva č.6904 pod názvom Štátne archívy č.súp. 701 na parc.č. 1936/28, v tomto posudku sa ohodnocuje časť pozemku o výmere 405 m².

d/ Technická dokumentácia :

K hodnotenému pozemku sa technická dokumentácia nenachádza.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený pozemok je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č.6904 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica pre k.ú. Banská Bystrica, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 1936, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 545 m², z tejto výmery sa ohodnocuje časť pozemku veľkosti 405 m² podľa priloženého zamerania

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

Nie sú žiadne.

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený pozemok sa nachádza v severnej okrajovej zóne krajského mesta Banská Bystrica, na Komenského ulici č.26, za oplotením areálu Štátne archívy č.súp. 701 na parc.č. 1936/28, areál je situovaný v severnej časti mesta, v lokalite Jesenský vršok /Kačica/, východne od Komenského ulice vychádzajúcej z mesta severným smerom na

Donovaly a Ružomberok. V susedstve ležia z južnej strany areál Univerzity Mateja Bela Banská Bystrica, budúca stavba bytového komplexu vo vlastníctve Bystrická dopravná spoločnosť, a.s. a zo severnej strany je nezastavané územie a ďalej diaľničný severný obchvat mesta a mestská časť Karlovo, na druhej strane Komenského ulice aj výstavba rodinných domov. Hodnotená časť pozemku je tvorená nevyužívanou plochou umiestnenou za oplotením areálu, terén je mierne svahovitý, zvažujúci sa na západnú stranu ku Komenského ulici, hodnotená časť pozemku nie je priamo prístupná z verejnej cestnej komunikácie, zadávateľ by ju využíval dočasne na umiestnenie zariadenia staveniska budúcej výstavby bytového komplexu na parc.č. 1936/7, 1936/25 a na pozemok by vstupoval cez vlastné pozemky.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotený pozemok je na liste vlastníctva charakterizovaný ako zastavaná plocha a nádvorie. Časť pozemku o výmere 405 m², ktorá je predmetom tohto ohodnotenia tvorí nevyužívané územie umiestnené za oplotením areálu Štátne archívy č.súp.701 na jeho východnej strane.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil prípadné právne riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1936/22 - časť	zastavaná plocha a nádvorie	405,00	1/1	405,00

Obec:

Banská Bystrica

Východisková hodnota:

V_{HMI} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľ'ov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľ'ov	1,20
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,9656
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,9656$	52,21 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 1936/22 - časť	$405,00 \text{ m}^2 * 52,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	21 145,05
Spolu		21 145,05

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU**4.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty****4.1.1 Pozemky**

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	52,210 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,01 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	405,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 52,210 * \left[\frac{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}{(1+0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 3,110 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 405,00 \text{ m}^2 * 3,110 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 1\,259,55 \text{ €/rok}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za časť z pozemku KN-C parc.č. 1936/22 o výmere 405 m², k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	1936/22 - časť	405,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciacie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 1936/22 - časť (405 m ²)	21 145,05
Všeobecná hodnota celkom	21 145,05
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	21 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťjedentisícsto Eur	

b/ Rekapitulácia nájmu :

Názov	Nájom/M] [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky	3,110	1 259,55
Spolu		1 259,55
Zaokrúhlene		1 260,00

Slovom: Jedentisícdvestošestdesiat Eur/rok

V Banskej Bystrici dňa 11.07.2022

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 List vlastníctva
- 4.2 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.3 Situácia širších vzťahov
- 4.4 Zameranie hodnotenej časti pozemku
- 4.5 Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 601 Banská Bystrica
 Obec : 508438 Banská Bystrica
 Katastrálne územie : 801062 Banská Bystrica

Dátum vyhotovenia : 4.7.2022
 Čas vyhotovenia : 20:57:46
 Údaje platné k : 1.7.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6904

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1936/22	11545	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1936/28	2267	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 701 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1936/28							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
701	1936/28	20	Štátne archívy		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Slovenská republika, Dátum narodenia: -	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Zmluva. č. 258/2003/212 o prevode správy majetku štátu zo dňa 26.9.2003 -1526/2003 Protokol o prechode práv k nehnuteľnosti k majetku zo dňa 21.1.2003 -1458/2005	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Pribinova ul. 2, Bratislava, PSČ 812 72, SR, IČO: 151866	
	Titul nadobudnutia	
	Zmluva. č. 258/2003/212 o prevode správy majetku štátu zo dňa 26.9.2003 -1526/2003 Protokol o prechode práv k nehnuteľnosti k majetku zo dňa 21.1.2003 -1458/2005	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

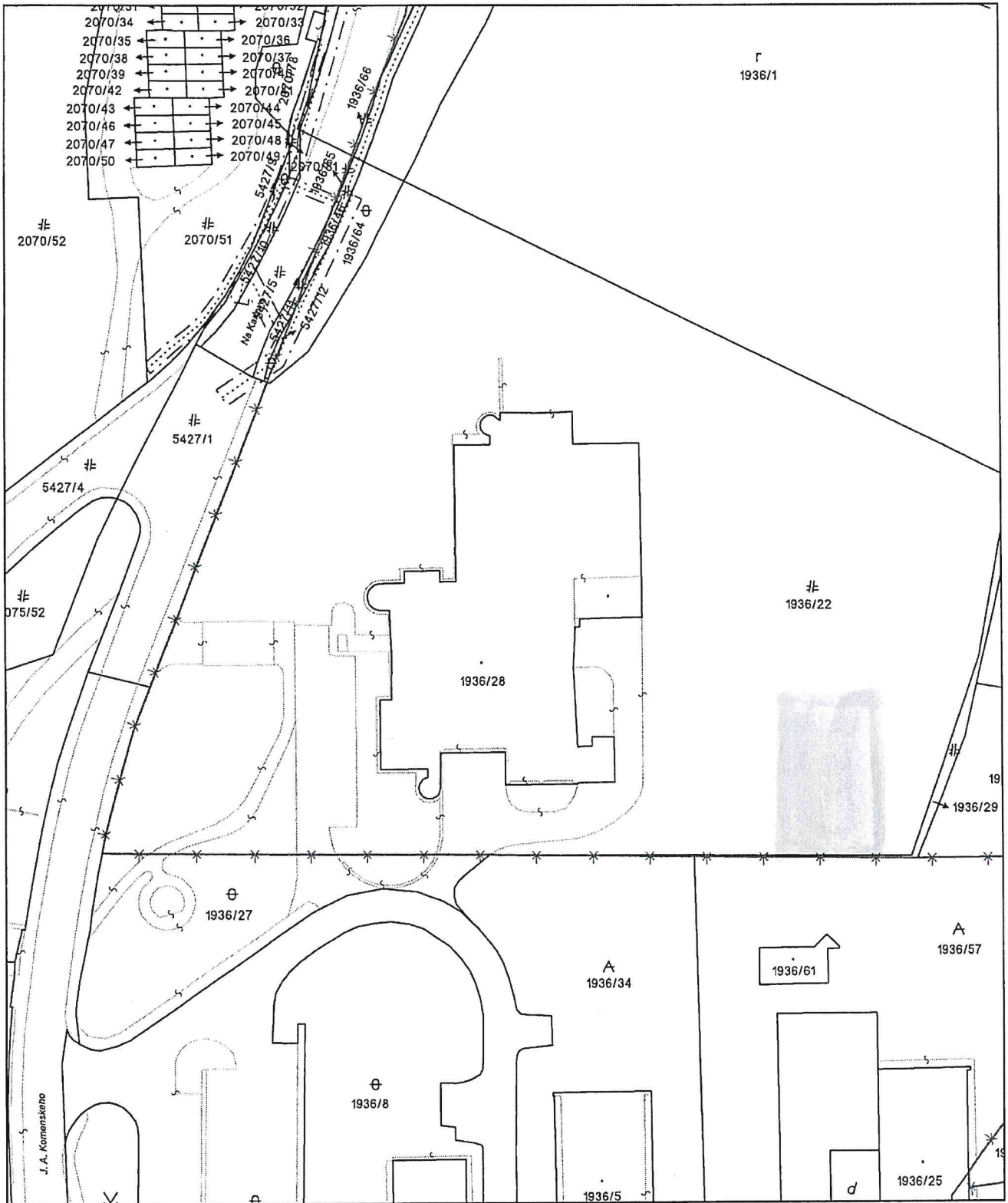
Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

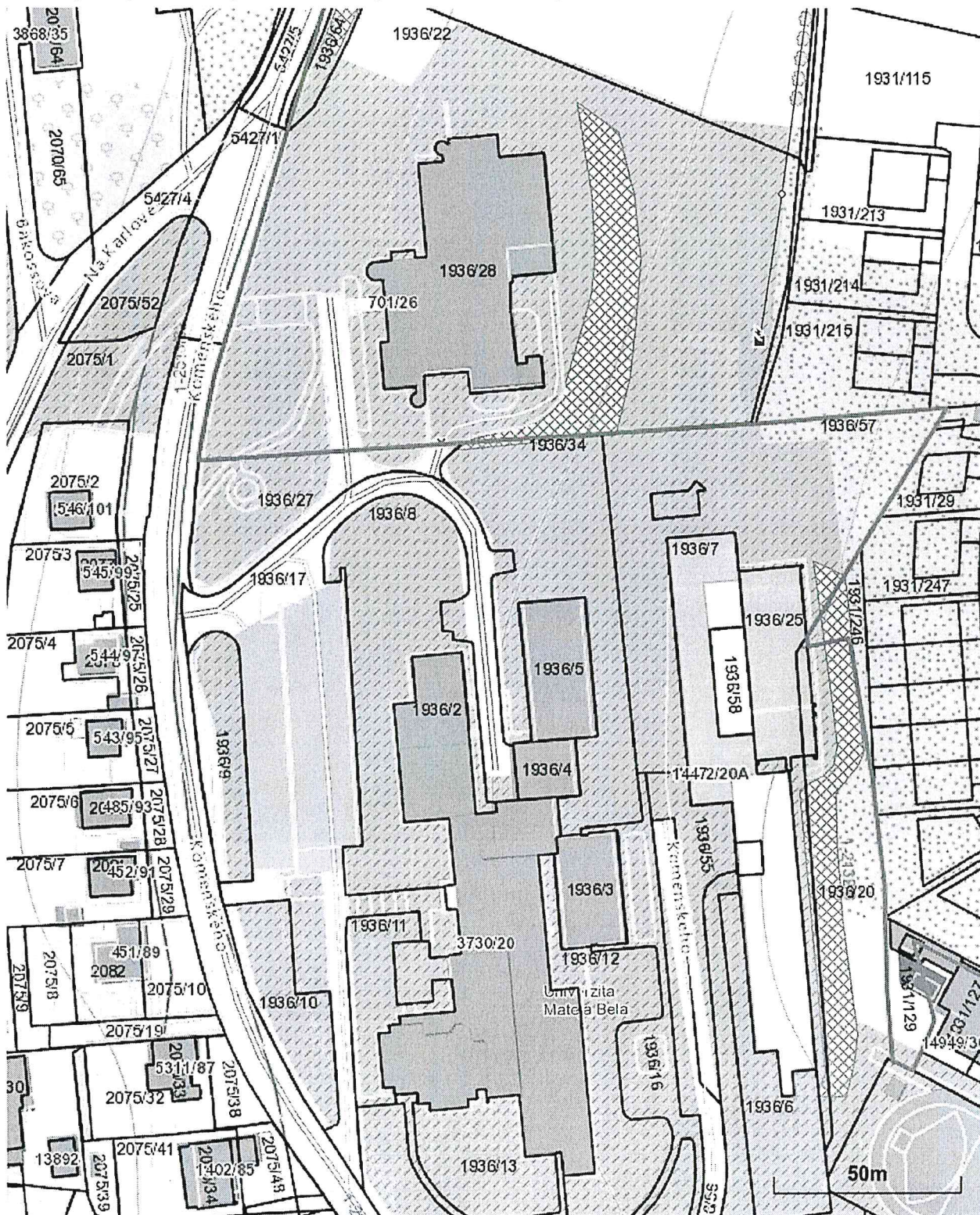
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Banská Bystrica	Obec	Banská Bystrica	Katastrálne územie	Banská Bystrica
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1936/28 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	4.7.2022 20:56:21					
Údaje platné k	1.7.2022 18:00:00					

Export

Banskobystrický > Banská Bystrica > Banská Bystrica > k.ú. Banská Bystrica



Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.

Meranie 8

Vodorovná dĺžka **82 m** Obvod **83 m**

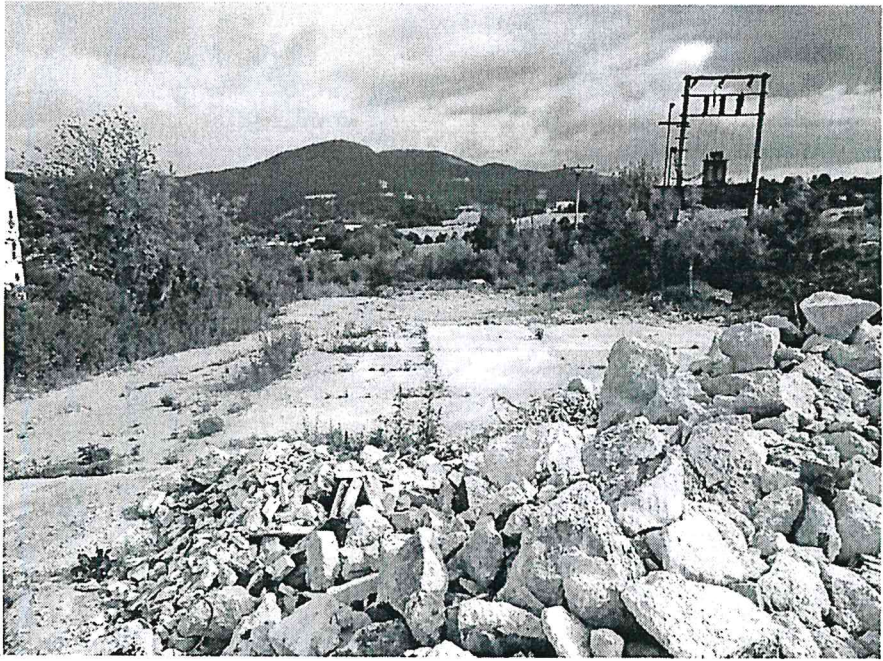
Plocha **405 m²**

Výškový profil (Bpv, DMR3)

S-JTSK	X	Y	H
Bpv, DMR3			
1.	1227324	417619	406 m n.m.
2.	1227307	417615	405 m n.m.
3.	1227299	417614	404 m n.m.
4.	1227298	417630	403 m n.m.
5.	1227324	417634	404 m n.m.
6.	1227324	417619	406 m n.m.

Úseky (6)

Pre vyhľadanie v katastru.



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 60/2022.

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

Ing. Štefan Pastierovič

Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Majerská cesta 65. Ban. Bystrica