

**Znalec:** Ing. Peter Kapusta  
Papraďová 9, 821 01 Bratislava

**evidenčné číslo:** 911 517

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

**Číslo spisu/objednávka:** písomná objednávka č.0217/2025 zo dňa 25.03.2025  
IČO: 00 603 317

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 34/2025**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemku parc.č.11518/2, v k.ú.Nové Mesto, situovaného pod stavbou súp.č.10938 na ulici Budyšínska, v MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III a spätného nájomného za roky 2023 a 2024.

**Počet strán (z toho príloh):** 34 ( 21 )

**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu pozemku parc.č.11518/2, v k.ú.Nové Mesto, situovaného pod stavbou súp.č.10938 na ulici Budyšínska, v MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III a spätného nájomného za roky 2023 a 2024.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely finančného vyporiadania.

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

14.04.2025

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

14.04.2025

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Informácie o ohodnocovanej nehnuteľnosti
- Územnoplánovacia informácia MČ Bratislava-Nové Mesto, oddelenie stratégie a územného plánovania č.j.47082/10898/2024/RUP/LUKA zo dňa 13.12.2024

### 5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2382, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 16.04.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2207, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 18.04.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 16.04.2025, 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.
- Zák.č.25/2025 z 5.2.2025 stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- 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](http://www.reality.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk)

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojení územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, stanovená metódou polohovej diferenciácie, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{\text{poz}} = M \cdot VŠH_{\text{MJ}} [\text{Eur}]$$

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠH_{MJ} = VHMJ \cdot k_{PD}$  [Eur/m<sup>2</sup>],

kde

VH<sub>MJ</sub> – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

k<sub>PD</sub> je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$ ,

kde

k<sub>S</sub> – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k<sub>V</sub> – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,0)

k<sub>D</sub> – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k<sub>F</sub> – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

k<sub>I</sub> – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

k<sub>Z</sub> – koeficient povyšujúcich faktorov (1,0 – 3,00)

k<sub>R</sub> – 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<sup>2</sup> 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

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

[€/rok]

kde:

VŠH<sub>PMJ</sub> – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],

k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k<sub>N</sub> – 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 dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacjej metódy.

b) **Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:** ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic 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. 2382, k.ú. Nové Mesto

**ČASŤ A: Majetková podstata:**

**PARCELY registra " C" evidované na katastrálnej mape**

- parc.č.: 11518/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 363 m<sup>2</sup> 16 1 1 5

**Legenda:**

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

**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:**

Vid'.LV

**ČASŤ C: Ťarchy:**

Vlastník por.č.1 - Vid'.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 14.4.2025.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 14.4.2025.

d) **Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: územnoplánovacia informácia

e) **Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Geodetické a popisné údaje katastra sú v súlade so skutočným stavom. Pozemok je zakreslený v mapových podkladoch katastra v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnému stavu. Pozemok je zapísaný v KN ako "zastavaná plocha a nádvorie", čo zodpovedá skutočnému stavu-pozemok je zastavaný stavbou.nebytovou budovou súp.č.10938.

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.11518/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 363 m<sup>2</sup>

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

Stavba-budova so súp.č.10938, situovanou na pozemku parc.č.11518/2.

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. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

a) **Analýza polohy nehnuteľností:**

Posudzovaná nehnuteľnosť - pozemok parc.č.11518/2 je situovaný v k.ú.Nové Mesto, na ul.Budyšínska, v MČ Bratislava-Nové Mesto, v lokalite zastavanej bytovými budovami a budovami občianskej vybavenosti. Nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.2382 ako zastavaná plocha a nádvorie.

Mestská časť BA - Nové Mesto má dve katastrálne územia - "Nové Mesto" a "Vinohrady". Katastrálne územie Vinohrady tvorí zhruba severnú polovicu mestskej časti a zaberá severovýchodnú časť hlavného mesta. Na severovýchode ju ohraničuje mestská časť Rača, na juhovýchode Račianska ulica. Nachádza sa tu železničná zastávka Bratislava - Vinohrady. Jej územie tvorí na severe a severozápade horský masív Malých Karpát a na severovýchode a juhu nížinné územie Podunajskej roviny, ležiace medzi úpätím pohoria a bývalým ramenom Dunaja. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, dostatočné možnosti športového využitia.

Dopravné spojenie s centrom mesta je dobré, zástavky MHD(električka, autobus) sú v dostupnej vzdialenosti - na ul.Vajnorská resp.Trnavské Mýto. V lokalite sú všetky inžinierske siete - vychádzajú z charakteru okolitej zástavby. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. Pozemok je prístupný pešo aj motorovým vozidlom z miestnej-verejnej spevnenej komunikácie-parc.č.11518/1, 21988.

**Poloha pozemku parc.č.11518/2, v k.ú.Nové Mesto, na ul.Budyšínska, v MČ Bratislava-Nové Mesto:**



**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Posudzovaná nehnuteľnosť je využívaná ako pozemok pod stavbou súp.č.10938.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závary viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:**

Podľa výpisu z LV č.2382 na posudzovanú nehnuteľnosť nie je zapísaná žiadna ťarcha ani vecné bremeno.

Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného pozemku nie sú mi známe z dostupných podkladových materiálov.

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKU

### 3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 Pozemok parc.č.11518/2 - rok 2025

###### POPIS

Posudzovaný pozemok registra "C" KN parc.č.11518/2 je zapísaný na LV č.2382 ako "zastavaná plocha a nádvorie". Pozemok je prístupný autom, peši z ul.Budyšínska, cez pozemok parc.č.11518/1, 21988-po spevnenej komunikácii. Pozemok je situovaný v k.ú.Nové Mesto, MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III.Je zastavaný stavbou-objektom s.č.10938(potraviny TERNO). 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 sa v roku 2025 pohybovala priemerná cena pozemkov v relácií cca 346,-Eur/m<sup>2</sup>. 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.Budyšínska, v dostupnej vzdialenosti odTrnavského mýta, jedná sa o okraj širšieho centra mesta, od centra mesta je pozemok vzdialený cca 2,9 km

- pozemok je zastavaný stavbou s.č.10938
- pozemok je rovinatého charakteru, prístupný zo spevnenej miestnej komunikácie s asfaltovým povrchom
- pozemok je situovaný v bytovej zóne
- v dostupnej vzdialenosti sú situované zástavky MHD (električka ,autobus)-ul.Vajnorská, Trnavské Mýto
- na pozemku resp. v jeho susedstve sú situované všetky inžinierske siete

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
11518/2	zastavaná plocha a nádvorie	363,00	1/1	363,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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 <sub>v</sub> 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 <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,65
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,65 * 1,00$	5,1480
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,1480$	<b>341,78 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 11518/2	$363,00 \text{ m}^2 * 341,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	124 066,14
<b>Spolu</b>		<b>124 066,14</b>

**3.1.1.2 Pozemok parc.č.11518/2 - rok 2024****POPIS**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
11518/2	zastavaná plocha a nádvorie	363,00	1/1	363,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

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 reduktujúcich 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	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,9920$	<b>331,42 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 11518/2	$363,00 \text{ m}^2 * 331,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	120 305,46
<b>Spolu</b>		<b>120 305,46</b>

**3.1.1.3 Pozemok parc.č.11518/2 - rok 2023**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
11518/2	zastavaná plocha a nádvorie	363,00	1/1	363,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

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

	štandardným vybavením	
$k_D$ 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	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,8360$	321,06 €/m <sup>2</sup>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 11518/2	$363,00 \text{ m}^2 * 321,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	116 544,78
<b>Spolu</b>		<b>116 544,78</b>

## 4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKU

### 4.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

#### 4.1.1 Pozemok parc.č.11518/2 - rok 2025

Pri výpočte VŠH nájmu pozemku za rok 2025 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 **2,74%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 03/2024 až 02/2025 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)) sú 2,89%(nefinančné spoločnosti) resp. 2,59%(domácnosti). Priemer úrokových mier -  $(2,89 + 2,59)/2 = 2,74\%$ . Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je **22,876 €/m<sup>2</sup>/rok**.



VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	341,780 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	2,74 %
Daň z príjmu:	20 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,20
Počet MJ pozemku:	363,00 m <sup>2</sup>

Nájom za rok na m<sup>2</sup>:  $V_{SHNPMJ} = V_{SHPOZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$$V_{SHNPMJ} = 341,780 * \left[ \frac{(1+0,0274)^{25} * 0,0274}{(1+0,0274)^{25} - 1} \right] * 1,20 = 22,876 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu:  $V_{SHNP} = M * V_{SHNPMJ} = 363,00 \text{ m}^2 * 22,876 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{8\,303,99 \text{ €/rok}}$

#### 4.1.2 Pozemok parc.č.11518/2 - rok 2024

Pri výpočte VŠH nájmu pozemku za rok 2024 sa vychádza z okrajových podmienok:

-predpokladaná doba návratnosti vlozenej 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** vlozenej 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](http://www.nbs.sk) sú 3,65% resp. 2,97%. Priemer úrokových mier -  $(3,65+2,97)/2 = \mathbf{3,31\%}$ . Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je **23,635 €/m<sup>2</sup>/rok**.

VŠH m <sup>2</sup> 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:	363,00 m <sup>2</sup>

Nájom za rok na m<sup>2</sup>:  $V_{SHNPMJ} = V_{SHPOZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

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

Nájom za rok spolu:  $V_{SHNP} = M * V_{SHNPMJ} = 363,00 \text{ m}^2 * 23,635 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{8\,579,51 \text{ €/rok}}$

#### 4.1.3 Pozemok parc.č.11518/2 - rok 2023

Pri výpočte VŠH nájmu pozemku za rok 2023 sa vychádza z okrajových podmienok:

-predpokladaná doba návratnosti vlozenej 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** vlozenej 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](http://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<sup>2</sup>/rok**.

<b>VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:</b>	321,060 €
<b>Obdobie predpokladanej návratnosti investície:</b>	25 rokov
<b>Úroková miera:</b>	2,95 %
<b>Daň z príjmu:</b>	20 %
<b>Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:</b>	1,20
<b>Počet MJ pozemku:</b>	363,00 m <sup>2</sup>

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad VSH_{NPMJ} &= VSH_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ VSH_{NPMJ} &= 321,060 * \left[ \frac{(1+0,0295)^{25} * 0,0295}{(1+0,0295)^{25} - 1} \right] * 1,20 = 22,002 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} &= M * VSH_{NPMJ} = 363,00 \text{ m}^2 * 22,002 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{7\,986,73 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

## III. ZÁVER

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemok parc.č.11518/2 - rok 2025 - parc. č. 11518/2 (363 m <sup>2</sup> )	124 066,14
Pozemok parc.č.11518/2 - rok 2024 - parc. č. 11518/2 (363 m <sup>2</sup> )	120 305,46
Pozemok parc.č.11518/2 - rok 2023 - parc. č. 11518/2 (363 m <sup>2</sup> )	116 544,78
<b>Spolu pozemky (1 089,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>360 916,38</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>360 916,38</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>361 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Tristošestdesiatjedentisíc Eur</b>	

### REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Pozemok parc.č.11518/2 - rok 2025	22,876	8 303,99
Pozemok parc.č.11518/2 - rok 2024	23,635	8 579,51
Pozemok parc.č.11518/2 - rok 2023	22,002	7 986,73
<b>Spolu</b>		<b>24 870,22</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>24 900,00</b>

**Slovom: Dvadsaťštyritisícdeväťsto Eur/rok**

V Bratislave, dňa: 18.04.2025

Ing. Peter Kapusta  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Výpis z LV č.2382,2207
5. Územnoplánovacia informácia
6. Prehľad úrokových mier z vkladov v bankách
7. 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 34/2025.

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

Ing. Peter Kapusta



budova potravín TERNO s.č.10938 na parc.č.11518/2



příhlá veřejná komunikácia pri budove



budova potravín TERNO



súpisné číslo budovy