

Znalec:

Ing. Peter Kapusta

Papraďová 9, 821 01 Bratislava

tel.: 0903 404 301

e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517

Zadávatel':

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

IČO: 00603317

Číslo spisu (objednávky):

písomná objednávka č.0496/2026 zo dňa 29.05.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 36/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov reg.C-KN parc.č.15132/1, 15132/7, 15132/56, 15132/57, 15132/58, 15132/63, 15132/64, 15132/65, v k.ú.Nové Mesto, situovaných na ulici Tomášikova, v MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností na LV č.5522).

Počet strán (z toho príloh): 34 (19)

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 pozemkov reg.C-KN parc.č.15132/1, 15132/7, 15132/56, 15132/57, 15132/58, 15132/63, 15132/64, 15132/65, v k.ú.Nové Mesto, situovaných na ulici Tomášikova, v MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností na LV č.5522).

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely finančného vysporiadania.

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

01.06.2026

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

01.06.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Všeobecné informácie o posudzovanej nehnuteľnosti
- Územnoplánovacia informácia(Interný list), vydaná Miestnym úradom Bratislava-Nové Mesto, Referátom územného plánovania č.j.16654/6299/2026/UP/LUKA zo dňa 28.05.2026
- Textová časť - listy regulácie funkčného využitia plôch (kód funkcie 201, 401)
- Širšie vzťahy - Na podklade UPN hl.mesta SR Bratislavy - grafická časť

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5522, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 27.05.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5155, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 01.06.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 27.05.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Úrokové miery z vkladov v bankách-rok 2025-2026
- Poznanky z miestnej obhliadky

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
- Zák.č.25/2025 z 5.2.2025 stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č.228/2018 Z.z.
- 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 pojmovVšeobecná 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 pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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 s územným a stavebným konaním 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 m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{\text{MJ}} = V_{\text{H MJ}} \cdot k_{\text{PD}} [\text{Eur/m}^2],$$

kde

V_{H MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

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

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}},$$

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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej 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

$$VŠH_{\text{NP}} = VŠH_{\text{PMJ}} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_{\text{N}} [\text{Eur/rok}]$$

kde:

VŠH_{PMJ} – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [Eur/m²],

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

- k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N 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 diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie 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 porovnávanie (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. 5522, k.ú. Nové Mesto

ČASŤ A: Majetková podstata

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 15132/1 - ostatná plocha o výmere 10178 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/7 - ostatná plocha o výmere 4702 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/56 - ostatná plocha o výmere 9794 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/57 - ostatná plocha o výmere 411 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/58 - ostatná plocha o výmere 19 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/63 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 643 m ²	16	1	5
Právny vzťah k stavbe súp.číslo 12444 evidovanej na pozemku parc.č.15132/63 je evidovaný na LV č.5155.			
- parc.č.: 15132/64 - ostatná plocha o výmere 4950 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/65 - ostatná plocha o výmere 2302 m ²	37	1	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

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

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

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: Ľarchy

Vlastník por.č.1 - Nepriradené.

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 01.06.2026.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 01.06.2026.

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-textová a grafická časť

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

Popisné a geodetické údaje katastra sú v súlade so skutočným stavom.

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. Pozemky:
 - parc.č.: 15132/1 - ostatná plocha o výmere 10178 m²
 - parc.č.: 15132/7 - ostatná plocha o výmere 4702 m²
 - parc.č.: 15132/56 - ostatná plocha o výmere 9794 m²
 - parc.č.: 15132/57 - ostatná plocha o výmere 411 m²
 - parc.č.: 15132/58 - ostatná plocha o výmere 19 m²
 - parc.č.: 15132/63 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 643 m²
 - parc.č.: 15132/64 - ostatná plocha o výmere 4950 m²
 - parc.č.: 15132/65 - ostatná plocha o výmere 2302 m²

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

Budova súp.č. 12444 - sociálno-prevádzková budova.

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)

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (ÚPN) z roku 2007 v znení zmien a doplnkov (ZaD) 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 - posudzovaná nehnuteľnosť je situovaná v stabilizovanom území s funkčným kódom využitia 401 - šport, telovýchova a voľný čas(veľká časť pozemku parc.č.15132/7) a 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu(veľmi malá časť pozemku parc.č.15132/7).

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

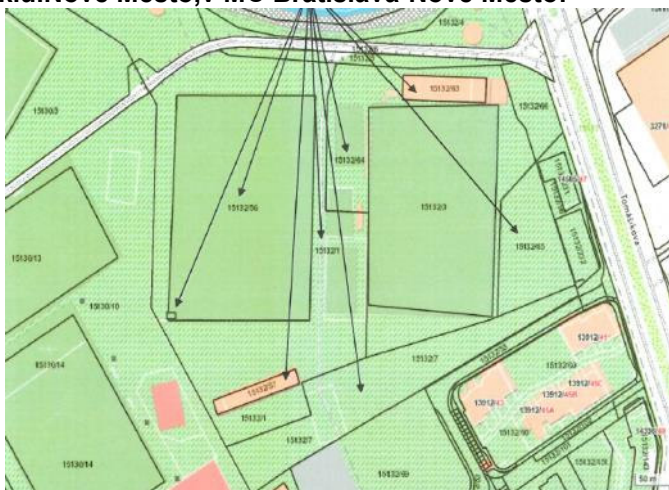
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaná nehnuteľnosť - pozemky parc.č.15132/1, 15132/7, 15132/56, 15132/57, 15132/58, 15132/63, 15132/64, 15132/65 sú situované v k.ú.Nové Mesto, v susedstve ulice Tomášikova(z ktorej sú prístupné), v MČ Bratislava-Nové Mesto, v lokalite zastavanej polyfunkčnými budovami a objektami občianskej vybavenosti. Nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.5522 ako ostatné plochy resp.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 úpäťm 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(autobus) sú v dostupnej vzdialenosti - na ul.Tomášikova a Rožňavská. Priamo na pozemku sú situované inžinierske siete - iba elektrina.V blízkom okolí-na Tomášikovej ulici sú situované všetky druhy inžinierskych sietí. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. Pozemky sú prístupné pešo aj motorovým vozidlom z miestne spevnenej komunikácie-ulice Tomášikova.

Poloha pozemkov parc.č.15132/1,15132/7,15132/56, 15132/57,15132/58,15132/63,15132/64,15132/65, v k.ú.Nové Mesto,v MČ Bratislava-Nové Mesto:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzované pozemky sú využívané na športové účely. Jedná sa o stabilizované územie.

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

Podľa výpisu z LV č.5522 na posudzované pozemky nie je zapísaná žiadna ťarcha ani vecné bremeno.Na pozemku parc.č.15132/63 je situovaná budova so súp.č.12444(vlastník je evidovaný na LV č.5155).Prístup k pozemkom je cez pozemok parc.č.15132/6 (vlastník evidovaný na LV č.4976).

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

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Pozemky LV č.5522

POPIS

Posudzované pozemky registra C- KN parc.č.15132/1, 15132/7, 15132/65 sú zapísané na LV č.5522 ako "ostatná plocha". Pozemky sú prístupné z ulice Tomášiková po spevnenej komunikácii, situovanej na pozemku parc.č.15132/6(vlastníkom je spoločnosť-Nové Pásienky,a.s.Bratislava-LV č.4976). Pozemky sú situované v k.ú.Nové Mesto, MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemky majú rovinatý charakter. Pozemky sú v súčasnosti využívané prevažne ako trávnaté plochy pri športových ihriskách. Pozemky sú situované v oplotenom areáli. Na posudzovaných pozemkoch je z verejných sietí privedená iba elektrina. V dotknutom území(na Tomášikovej ulici) sú situované všetky inžinierske siete-vychádzajú z charakteru zástavby. Podľa územnoplánovacej informácie(Interný list), vydané Miestnym úradom Bratislava-Nové Mesto, Referátom územného plánovania č.j.16654/6299/2026/UP/LUKA zo dňa 28.05.2026 sú

posudzované pozemky (mimo veľmi malej výmery pozemku parc.č.15132/7-na uvedenej časti je využitie pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu-kód funkcie 201) súčasťou stabilizovaného územia určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas (kód funkcie 401)-v zmysle Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov. Najbližšie zástavky MHD (autobus) sú situované na ul.Tomášikova resp.Rožňavská.Centrum mesta je vzdialené cca 4,4km, cesta autom trvá cca 10 minút.V susedstve je situovaný športovo-relaxačný areál Kuchajda, bytové objekty a objekty občianskej vybavenosti.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15132/1	ostatná plocha	10178,00	1/1	10178,00
15132/7	ostatná plocha	4702,00	1/1	4702,00
15132/65	ostatná plocha	2302,00	1/1	2302,00
Spolu výmera				17 182,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 €/m² = 53,11 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 <i>pozemky sú situované v Hl.meste SR Bratislava</i>	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>posudzované pozemky sú prevažne využívané ako trávnaté plochy</i>	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky sú situované v blízkosti ulice Tomášikova</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>podľa platného územného plánu hl.mesta SR Bratislava z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú posudzované pozemky súčasťou stabilizovaného územia, určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas</i>	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>na posudzované pozemky je privedená iba elektrina, voda je z vlastného zdroja, kanalizácia je do žumpy</i>	1,10
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>jedná sa o pozemky v Bratislave, kde prevláda záujem o kúpu resp.prenájom</i>	1,70
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>druh možnej zástavby, prístup po cudzom pozemku</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,60 * 0,70 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,70 * 0,80	1,6755

Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 1,6755$	88,99 €/m²
--------------------------------------	---	------------------------------

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 15132/1	$10\,178,00 \text{ m}^2 * 88,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	905 740,22
parc. č. 15132/7	$4\,702,00 \text{ m}^2 * 88,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	418 430,98
parc. č. 15132/65	$2\,302,00 \text{ m}^2 * 88,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	204 854,98
Spolu		1 529 026,18

3.1.1.2 Pozemky LV č.5522**POPIS**

Posudzovaný pozemok parc.č.15132/63 je zastavaný stavbou-sociálno-prevádzková budova súp.č.12444.Vlastníkom stavby je - Futbalový klub BCT Bratislava (podľa výpisu z LV č.5155). Časť priestorov budovy je využívaná ako reštauračné zariadenie. Pozemok je súčasťou športového areálu, ktorý je oplotený, prístupný zo spevnenej komunikácie, situovanej na pozemku parc.č.15132/6 (podľa výpisu z LV č.4976 je vlastníkom pozemku - Nové Pásienky, s.s., Dvořákov nábřeží 10, Bratislava).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15132/63	zastavaná plocha a nádvorie	643,00	1/1	643,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 <i>pozemok je situovaný v Hl.meste SR Bratislava</i>	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 <i>pozemok je zastavaný stavbou s.č.12444</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemok je situovaný v blízkosti ulice Tomášikova</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>podľa platného územného plánu hl.mesta SR Bratislava z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú posudzované pozemky súčasťou stabilizovaného územia, určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>na posudzovaný pozemok je privedená iba elektrina, voda je z vlastného zdroja, kanalizácia je do žumpy</i>	1,10

k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>jedná sa o pozemok v Bratislave, kde prevláda záujem o kúpu resp.prenájom</i>	1,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>prístup po cudzom pozemku</i>	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,90 * 0,95$	3,1768
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,1768$	210,91 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 15132/63	$643,00 \text{ m}^2 * 210,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	135 615,13
Spolu		135 615,13

3.1.1.3 Pozemky LV č.5522**POPIS**

Posudzované pozemky registra C- KN parc.č.15132/56, 15132/57, 15132/58, 15132/64 sú zapísané na LV č.5522 ako "ostatná plocha". Pozemky sú prístupné z ulice Tomášiková po spevnenej komunikácii, situovanej na pozemku parc.č.15132/6 (vlastníkom je spoločnosť-Nové Pasienky,a.s.Bratislava-LV č.4976). Pozemky sú situované v k.ú.Nové Mesto, MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemky majú rovinný charakter. Pozemky sú v súčasnosti využívané pre športové účely-na pozemkoch je situované športové ihriská, na pozemku parc.č.15132/57 je situovaná stavba bez súp.čísła, nezapísaná na LV. Pozemky sú situované v oplotenom areáli. Na posudzovaných pozemkoch je z verejných sietí privedená iba elektrina. V dotknutom území(na Tomášikovej ulici) sú situované všetky inžinierske siete-vychádzajú z charakteru zástavby. Podľa územnoplánovacej informácie(Interný list), vydanéj Miestnym úradom Bratislava-Nové Mesto, Referátom územného plánovania č.j.16654/6299/2026/UP/LUKA zo dňa 28.05.2026 sú posudzované pozemky súčasťou stabilizovaného územia určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas (kód funkcie 401)-v zmysle Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov. Najbližšie zástavky MHD (autobus) sú situované na ul.Tomášikova resp.Rožňavská.Centrum mesta je vzdialené cca 4,4km, cesta autom trvá cca 10 minút.V susedstve je situovaný športovo-relaxačný areál Kuchajda, bytové objekty a objekty občianskej vybavenosti.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15132/56	ostatná plocha	9794,00	1/1	9794,00
15132/57	ostatná plocha	411,00	1/1	411,00
15132/58	ostatná plocha	19,00	1/1	19,00
15132/64	ostatná plocha	4950,00	1/1	4950,00
Spolu výmera				15 174,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $V_{HM} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 <i>pozemky sú situované v Hl.meste SR Bratislava</i>	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>na posudzovaných pozemkoch sú situované športové zariadenia-ihriská resp. budova bez súp.čísła</i>	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky sú situované v blízkosti ulice Tomášikova</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>podľa platného územného plánu hl.mesta SR Bratislava z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú posudzované pozemky súčasťou stabilizovaného územia, určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>na posudzované pozemky je privedená iba elektrina, voda je z vlastného zdroja, kanalizácia je do žumpy</i>	1,10
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>jedná sa o pozemky v Bratislave, kde prevláda záujem o kúpu resp.prenájom</i>	1,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>druh možnej zástavby, prístup po cudzom pozemku</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,90 * 0,80$	2,4077
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,4077$	127,87 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 15132/56	$9\,794,00 \text{ m}^2 * 127,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 252 358,78
parcels č. 15132/57	$411,00 \text{ m}^2 * 127,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	52 554,57
parcels č. 15132/58	$19,00 \text{ m}^2 * 127,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 429,53
parcels č. 15132/64	$4\,950,00 \text{ m}^2 * 127,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	632 956,50
Spolu		1 940 299,38

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

4.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

4.1.1 Pozemky LV č.5522

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok v roku 2026 vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **35 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku. 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 **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **2,46%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 05/2025 až 04/2026 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk sú 2,30% resp. 2,62%. Priemer úrokových mier - $(2,30 + 2,62) / 2 = 2,46\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 4,624 Eur/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	88,990 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	35 rokov
Úroková miera:	2,46 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	17 182,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 88,990 * \left[\frac{(1+0,0246)^{35} * 0,0246}{(1+0,0246)^{35} - 1} \right] * 1,21 = 4,624 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 17\,182,00 \text{ m}^2 * 4,624 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{79\,449,57 \text{ €/rok}}$$

4.1.2 Pozemky LV č.5522

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok v roku 2026 vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **30 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku. 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 **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **2,46%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 05/2025 až 04/2026 s

dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk) sú 2,30% resp. 2,62%. Priemer úrokových mier - $(2,30+2,62)/2 = 2,46\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 12,128 Eur/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	210,910 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	2,46 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	643,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 210,910 * \left[\frac{(1+0,0246)^{30} * 0,0246}{(1+0,0246)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 12,128 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 643,00 \text{ m}^2 * 12,128 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 7\,798,30 \text{ €/rok}$$

4.1.3 Pozemky LV č.5522

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok v roku 2026 vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **35 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku. 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 **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

-**úroková miera** je uvažovaná vo výške **2,46%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 05/2025 až 04/2026 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk) sú 2,30% resp. 2,62%. Priemer úrokových mier - $(2,30+2,62)/2 = 2,46\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 6,644 Eur/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	127,870 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	35 rokov
Úroková miera:	2,46 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	15 174,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 127,870 * \left[\frac{(1+0,0246)^{35} * 0,0246}{(1+0,0246)^{35} - 1} \right] * 1,21 = 6,644 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 15\,174,00 \text{ m}^2 * 6,644 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 100\,816,06 \text{ €/rok}$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/1 (10 178 m ²)	905 740,22
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/7 (4 702 m ²)	418 430,98
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/65 (2 302 m ²)	204 854,98
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/63 (643 m ²)	135 615,13
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/56 (9 794 m ²)	1 252 358,78
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/57 (411 m ²)	52 554,57
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/58 (19 m ²)	2 429,53
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/64 (4 950 m ²)	632 956,50
Spolu pozemky (32 999,00 m²)	3 604 940,69
Všeobecná hodnota celkom	3 604 940,69
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 600 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Trimiliónyšesťstotísíc Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky LV č.5522	4,624	79 449,57
Pozemky LV č.5522	12,128	7 798,30
Pozemky LV č.5522	6,644	100 816,06
Spolu		188 063,93
Zaokrúhlene		188 000,00

Slovom: Jedenstoosemdesiatosemtisíc Eur/rok

V Bratislave, dňa: 02.06.2026

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Výpisy z LV č.5522, 5155
5. Územnoplánovacia informácia-textová časť
6. Územnoplánovacia informácia-grafická časť
7. Prehľad úrokových mier z vkladov v bankách
8. Regulácie funkčného využitia plôch
9. Fotodokumentácia

Znalec:

Ing. Peter Kapusta

Papraďová 9, 821 01 Bratislava

tel.: 0903 404 301

e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517

Zadávatel':

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

IČO: 00603317

Číslo spisu (objednávky):

písomná objednávka č.0496/2026 zo dňa 29.05.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 36/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov reg.C-KN parc.č.15132/1, 15132/7, 15132/56, 15132/57, 15132/58, 15132/63, 15132/64, 15132/65, v k.ú.Nové Mesto, situovaných na ulici Tomášikova, v MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností na LV č.5522).

Počet strán (z toho príloh): 34 (19)

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 pozemkov reg.C-KN parc.č.15132/1, 15132/7, 15132/56, 15132/57, 15132/58, 15132/63, 15132/64, 15132/65, v k.ú.Nové Mesto, situovaných na ulici Tomášikova, v MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností na LV č.5522).

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely finančného vysporiadania.

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

01.06.2026

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

01.06.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Všeobecné informácie o posudzovanej nehnuteľnosti
- Územnoplánovacia informácia(Interný list), vydaná Miestnym úradom Bratislava-Nové Mesto, Referátom územného plánovania č.j.16654/6299/2026/UP/LUKA zo dňa 28.05.2026
- Textová časť - listy regulácie funkčného využitia plôch (kód funkcie 201, 401)
- Širšie vzťahy - Na podklade UPN hl.mesta SR Bratislavy - grafická časť

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5522, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 27.05.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5155, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 01.06.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 27.05.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Úrokové miery z vkladov v bankách-rok 2025-2026
- Poznanky z miestnej obhliadky

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
- Zák.č.25/2025 z 5.2.2025 stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č.228/2018 Z.z.
- 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 pojmovVšeobecná 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 pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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 s územným a stavebným konaním 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 m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{\text{MJ}} = V_{\text{H MJ}} \cdot k_{\text{PD}} [\text{Eur/m}^2],$$

kde

V_{H MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

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

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}},$$

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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej 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

$$VŠH_{\text{NP}} = VŠH_{\text{PMJ}} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_{\text{N}} [\text{Eur/rok}]$$

kde:

VŠH_{PMJ} – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [Eur/m²],

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

- k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N 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 diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie 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 porovnávanie (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. 5522, k.ú. Nové Mesto

ČASŤ A: Majetková podstata

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 15132/1 - ostatná plocha o výmere 10178 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/7 - ostatná plocha o výmere 4702 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/56 - ostatná plocha o výmere 9794 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/57 - ostatná plocha o výmere 411 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/58 - ostatná plocha o výmere 19 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/63 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 643 m ²	16	1	5
Právny vzťah k stavbe súp.číslo 12444 evidovanej na pozemku parc.č.15132/63 je evidovaný na LV č.5155.			
- parc.č.: 15132/64 - ostatná plocha o výmere 4950 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/65 - ostatná plocha o výmere 2302 m ²	37	1	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

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

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

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: Ľarchy

Vlastník por.č.1 - Nepriradené.

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 01.06.2026.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 01.06.2026.

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-textová a grafická časť

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

Popisné a geodetické údaje katastra sú v súlade so skutočným stavom.

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. Pozemky:
 - parc.č.: 15132/1 - ostatná plocha o výmere 10178 m²
 - parc.č.: 15132/7 - ostatná plocha o výmere 4702 m²
 - parc.č.: 15132/56 - ostatná plocha o výmere 9794 m²
 - parc.č.: 15132/57 - ostatná plocha o výmere 411 m²
 - parc.č.: 15132/58 - ostatná plocha o výmere 19 m²
 - parc.č.: 15132/63 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 643 m²
 - parc.č.: 15132/64 - ostatná plocha o výmere 4950 m²
 - parc.č.: 15132/65 - ostatná plocha o výmere 2302 m²

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

Budova súp.č. 12444 - sociálno-prevádzková budova.

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)

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (ÚPN) z roku 2007 v znení zmien a doplnkov (ZaD) 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 - posudzovaná nehnuteľnosť je situovaná v stabilizovanom území s funkčným kódom využitia 401 - šport, telovýchova a voľný čas(veľká časť pozemku parc.č.15132/7) a 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu(veľmi malá časť pozemku parc.č.15132/7).

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

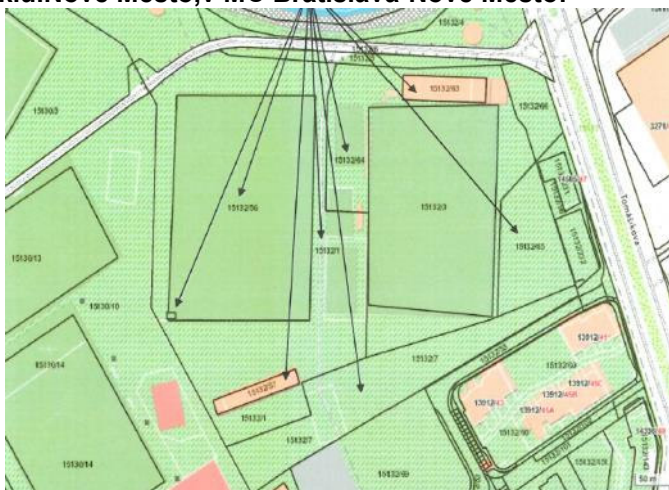
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaná nehnuteľnosť - pozemky parc.č.15132/1, 15132/7, 15132/56, 15132/57, 15132/58, 15132/63, 15132/64, 15132/65 sú situované v k.ú.Nové Mesto, v susedstve ulice Tomášikova(z ktorej sú prístupné), v MČ Bratislava-Nové Mesto, v lokalite zastavanej polyfunkčnými budovami a objektami občianskej vybavenosti. Nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.5522 ako ostatné plochy resp.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 úpäťm 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(autobus) sú v dostupnej vzdialenosti - na ul.Tomášikova a Rožňavská. Priamo na pozemku sú situované inžinierske siete - iba elektrina.V blízkom okolí-na Tomášikovej ulici sú situované všetky druhy inžinierskych sietí. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. Pozemky sú prístupné pešo aj motorovým vozidlom z miestne spevnenej komunikácie-ulice Tomášikova.

Poloha pozemkov parc.č.15132/1,15132/7,15132/56, 15132/57,15132/58,15132/63,15132/64,15132/65, v k.ú.Nové Mesto,v MČ Bratislava-Nové Mesto:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzované pozemky sú využívané na športové účely. Jedná sa o stabilizované územie.

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

Podľa výpisu z LV č.5522 na posudzované pozemky nie je zapísaná žiadna ťarcha ani vecné bremeno.Na pozemku parc.č.15132/63 je situovaná budova so súp.č.12444(vlastník je evidovaný na LV č.5155).Prístup k pozemkom je cez pozemok parc.č.15132/6 (vlastník evidovaný na LV č.4976).

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

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Pozemky LV č.5522

POPIS

Posudzované pozemky registra C- KN parc.č.15132/1, 15132/7, 15132/65 sú zapísané na LV č.5522 ako "ostatná plocha". Pozemky sú prístupné z ulice Tomášiková po spevnenej komunikácii, situovanej na pozemku parc.č.15132/6(vlastníkom je spoločnosť-Nové Pásienky,a.s.Bratislava-LV č.4976). Pozemky sú situované v k.ú.Nové Mesto, MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemky majú rovinatý charakter. Pozemky sú v súčasnosti využívané prevažne ako trávnaté plochy pri športových ihriskách. Pozemky sú situované v oplotenom areáli. Na posudzovaných pozemkoch je z verejných sietí privedená iba elektrina. V dotknutom území(na Tomášikovej ulici) sú situované všetky inžinierske siete-vychádzajú z charakteru zástavby. Podľa územnoplánovacej informácie(Interný list), vydané Miestnym úradom Bratislava-Nové Mesto, Referátom územného plánovania č.j.16654/6299/2026/UP/LUKA zo dňa 28.05.2026 sú

posudzované pozemky (mimo veľmi malej výmery pozemku parc.č.15132/7-na uvedenej časti je využitie pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu-kód funkcie 201) súčasťou stabilizovaného územia určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas (kód funkcie 401)-v zmysle Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov. Najbližšie zástavky MHD (autobus) sú situované na ul.Tomášikova resp.Rožňavská.Centrum mesta je vzdialené cca 4,4km, cesta autom trvá cca 10 minút.V susedstve je situovaný športovo-relaxačný areál Kuchajda, bytové objekty a objekty občianskej vybavenosti.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15132/1	ostatná plocha	10178,00	1/1	10178,00
15132/7	ostatná plocha	4702,00	1/1	4702,00
15132/65	ostatná plocha	2302,00	1/1	2302,00
Spolu výmera				17 182,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 €/m² = 53,11 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 <i>pozemky sú situované v Hl.meste SR Bratislava</i>	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>posudzované pozemky sú prevažne využívané ako trávnaté plochy</i>	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky sú situované v blízkosti ulice Tomášikova</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>podľa platného územného plánu hl.mesta SR Bratislava z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú posudzované pozemky súčasťou stabilizovaného územia, určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas</i>	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>na posudzované pozemky je privedená iba elektrina, voda je z vlastného zdroja, kanalizácia je do žumpy</i>	1,10
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>jedná sa o pozemky v Bratislave, kde prevláda záujem o kúpu resp.prenájom</i>	1,70
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>druh možnej zástavby, prístup po cudzom pozemku</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,60 * 0,70 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,70 * 0,80	1,6755

Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 1,6755$	88,99 €/m²
--------------------------------------	---	------------------------------

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 15132/1	$10\,178,00 \text{ m}^2 * 88,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	905 740,22
parc. č. 15132/7	$4\,702,00 \text{ m}^2 * 88,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	418 430,98
parc. č. 15132/65	$2\,302,00 \text{ m}^2 * 88,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	204 854,98
Spolu		1 529 026,18

3.1.1.2 Pozemky LV č.5522**POPIS**

Posudzovaný pozemok parc.č.15132/63 je zastavaný stavbou-sociálno-prevádzková budova súp.č.12444.Vlastníkom stavby je - Futbalový klub BCT Bratislava (podľa výpisu z LV č.5155). Časť priestorov budovy je využívaná ako reštauračné zariadenie. Pozemok je súčasťou športového areálu, ktorý je oplotený, prístupný zo spevnenej komunikácie, situovanej na pozemku parc.č.15132/6 (podľa výpisu z LV č.4976 je vlastníkom pozemku - Nové Pásienky, s.s., Dvořákov nábřeží 10, Bratislava).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15132/63	zastavaná plocha a nádvorie	643,00	1/1	643,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 <i>pozemok je situovaný v Hl.meste SR Bratislava</i>	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 <i>pozemok je zastavaný stavbou s.č.12444</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemok je situovaný v blízkosti ulice Tomášikova</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>podľa platného územného plánu hl.mesta SR Bratislava z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú posudzované pozemky súčasťou stabilizovaného územia, určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>na posudzovaný pozemok je privedená iba elektrina, voda je z vlastného zdroja, kanalizácia je do žumpy</i>	1,10

k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>jedná sa o pozemok v Bratislave, kde prevláda záujem o kúpu resp.prenájom</i>	1,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>prístup po cudzom pozemku</i>	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,90 * 0,95$	3,1768
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,1768$	210,91 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 15132/63	$643,00 \text{ m}^2 * 210,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	135 615,13
Spolu		135 615,13

3.1.1.3 Pozemky LV č.5522**POPIS**

Posudzované pozemky registra C- KN parc.č.15132/56, 15132/57, 15132/58, 15132/64 sú zapísané na LV č.5522 ako "ostatná plocha". Pozemky sú prístupné z ulice Tomášiková po spevnenej komunikácii, situovanej na pozemku parc.č.15132/6 (vlastníkom je spoločnosť-Nové Pasienky,a.s.Bratislava-LV č.4976). Pozemky sú situované v k.ú.Nové Mesto, MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemky majú rovinný charakter. Pozemky sú v súčasnosti využívané pre športové účely-na pozemkoch je situované športové ihriská, na pozemku parc.č.15132/57 je situovaná stavba bez súp.čísła, nezapísaná na LV. Pozemky sú situované v oplotenom areáli. Na posudzovaných pozemkoch je z verejných sietí privedená iba elektrina. V dotknutom území(na Tomášikovej ulici) sú situované všetky inžinierske siete-vychádzajú z charakteru zástavby. Podľa územnoplánovacej informácie(Interný list), vydanéj Miestnym úradom Bratislava-Nové Mesto, Referátom územného plánovania č.j.16654/6299/2026/UP/LUKA zo dňa 28.05.2026 sú posudzované pozemky súčasťou stabilizovaného územia určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas (kód funkcie 401)-v zmysle Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov. Najbližšie zástavky MHD (autobus) sú situované na ul.Tomášikova resp.Rožňavská.Centrum mesta je vzdialené cca 4,4km, cesta autom trvá cca 10 minút.V susedstve je situovaný športovo-relaxačný areál Kuchajda, bytové objekty a objekty občianskej vybavenosti.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15132/56	ostatná plocha	9794,00	1/1	9794,00
15132/57	ostatná plocha	411,00	1/1	411,00
15132/58	ostatná plocha	19,00	1/1	19,00
15132/64	ostatná plocha	4950,00	1/1	4950,00
Spolu výmera				15 174,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $V_{HM} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 <i>pozemky sú situované v Hl.meste SR Bratislava</i>	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>na posudzovaných pozemkoch sú situované športové zariadenia-ihriská resp. budova bez súp.čísła</i>	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky sú situované v blízkosti ulice Tomášikova</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>podľa platného územného plánu hl.mesta SR Bratislava z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú posudzované pozemky súčasťou stabilizovaného územia, určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>na posudzované pozemky je privedená iba elektrina, voda je z vlastného zdroja, kanalizácia je do žumpy</i>	1,10
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>jedná sa o pozemky v Bratislave, kde prevláda záujem o kúpu resp.prenájom</i>	1,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>druh možnej zástavby, prístup po cudzom pozemku</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,90 * 0,80$	2,4077
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,4077$	127,87 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 15132/56	$9\,794,00 \text{ m}^2 * 127,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 252 358,78
parcely č. 15132/57	$411,00 \text{ m}^2 * 127,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	52 554,57
parcely č. 15132/58	$19,00 \text{ m}^2 * 127,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 429,53
parcely č. 15132/64	$4\,950,00 \text{ m}^2 * 127,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	632 956,50
Spolu		1 940 299,38

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

4.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

4.1.1 Pozemky LV č.5522

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok v roku 2026 vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **35 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku. 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 **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **2,46%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 05/2025 až 04/2026 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk sú 2,30% resp. 2,62%. Priemer úrokových mier - $(2,30 + 2,62) / 2 = 2,46\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 4,624 Eur/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	88,990 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	35 rokov
Úroková miera:	2,46 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	17 182,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 88,990 * \left[\frac{(1+0,0246)^{35} * 0,0246}{(1+0,0246)^{35} - 1} \right] * 1,21 = 4,624 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 17\,182,00 \text{ m}^2 * 4,624 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{79\,449,57 \text{ €/rok}}$$

4.1.2 Pozemky LV č.5522

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok v roku 2026 vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **30 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku. 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 **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **2,46%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 05/2025 až 04/2026 s

dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk) sú 2,30% resp. 2,62%. Priemer úrokových mier - $(2,30+2,62)/2 = 2,46\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 12,128 Eur/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	210,910 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	2,46 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	643,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 210,910 * \left[\frac{(1+0,0246)^{30} * 0,0246}{(1+0,0246)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 12,128 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 643,00 \text{ m}^2 * 12,128 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 7\,798,30 \text{ €/rok}$$

4.1.3 Pozemky LV č.5522

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok v roku 2026 vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **35 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku. 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 **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

-**úroková miera** je uvažovaná vo výške **2,46%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 05/2025 až 04/2026 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk) sú 2,30% resp. 2,62%. Priemer úrokových mier - $(2,30+2,62)/2 = 2,46\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 6,644 Eur/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	127,870 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	35 rokov
Úroková miera:	2,46 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	15 174,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 127,870 * \left[\frac{(1+0,0246)^{35} * 0,0246}{(1+0,0246)^{35} - 1} \right] * 1,21 = 6,644 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 15\,174,00 \text{ m}^2 * 6,644 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 100\,816,06 \text{ €/rok}$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/1 (10 178 m ²)	905 740,22
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/7 (4 702 m ²)	418 430,98
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/65 (2 302 m ²)	204 854,98
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/63 (643 m ²)	135 615,13
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/56 (9 794 m ²)	1 252 358,78
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/57 (411 m ²)	52 554,57
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/58 (19 m ²)	2 429,53
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/64 (4 950 m ²)	632 956,50
Spolu pozemky (32 999,00 m²)	3 604 940,69
Všeobecná hodnota celkom	3 604 940,69
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 600 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Trimiliónyšesťstotísíc Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky LV č.5522	4,624	79 449,57
Pozemky LV č.5522	12,128	7 798,30
Pozemky LV č.5522	6,644	100 816,06
Spolu		188 063,93
Zaokrúhlene		188 000,00

Slovom: Jedenstoosemdesiatosemtisíc Eur/rok

V Bratislave, dňa: 02.06.2026

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Výpisy z LV č.5522, 5155
5. Územnoplánovacia informácia-textová časť
6. Územnoplánovacia informácia-grafická časť
7. Prehľad úrokových mier z vkladov v bankách
8. Regulácie funkčného využitia plôch
9. Fotodokumentácia

Znalec:

Ing. Peter Kapusta

Papradňová 9, 821 01 Bratislava

tel.: 0903 404 301

e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517

Zadávatel':

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

IČO: 00603317

Číslo spisu (objednávky):

písomná objednávka č.0496/2026 zo dňa 29.05.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 36/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov reg.C-KN parc.č.15132/1, 15132/7, 15132/56, 15132/57, 15132/58, 15132/63, 15132/64, 15132/65, v k.ú.Nové Mesto, situovaných na ulici Tomášikova, v MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností na LV č.5522).

Počet strán (z toho príloh): 34 (19)

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 pozemkov reg.C-KN parc.č.15132/1, 15132/7, 15132/56, 15132/57, 15132/58, 15132/63, 15132/64, 15132/65, v k.ú.Nové Mesto, situovaných na ulici Tomášikova, v MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností na LV č.5522).

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely finančného vysporiadania.

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

01.06.2026

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

01.06.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Všeobecné informácie o posudzovanej nehnuteľnosti
- Územnoplánovacia informácia(Interný list), vydaná Miestnym úradom Bratislava-Nové Mesto, Referátom územného plánovania č.j.16654/6299/2026/UP/LUKA zo dňa 28.05.2026
- Textová časť - listy regulácie funkčného využitia plôch (kód funkcie 201, 401)
- Širšie vzťahy - Na podklade UPN hl.mesta SR Bratislavy - grafická časť

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5522, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 27.05.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5155, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 01.06.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 27.05.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Úrokové miery z vkladov v bankách-rok 2025-2026
- Poznatzky z miestnej obhliadky

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
- Zák.č.25/2025 z 5.2.2025 stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č.228/2018 Z.z.
- 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 pojmovVšeobecná 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 pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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 s územným a stavebným konaním 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 m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{\text{MJ}} = V_{\text{H MJ}} \cdot k_{\text{PD}} [\text{Eur/m}^2],$$

kde

V_{H MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

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

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}},$$

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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej 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

$$VŠH_{\text{NP}} = VŠH_{\text{PMJ}} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_{\text{N}} [\text{Eur/rok}]$$

kde:

VŠH_{PMJ} – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [Eur/m²],

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

- k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N 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 diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie 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 porovnávanie (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. 5522, k.ú. Nové Mesto

ČASŤ A: Majetková podstata

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 15132/1 - ostatná plocha o výmere 10178 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/7 - ostatná plocha o výmere 4702 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/56 - ostatná plocha o výmere 9794 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/57 - ostatná plocha o výmere 411 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/58 - ostatná plocha o výmere 19 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/63 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 643 m ²	16	1	5
Právny vzťah k stavbe súp.číslo 12444 evidovanej na pozemku parc.č.15132/63 je evidovaný na LV č.5155.			
- parc.č.: 15132/64 - ostatná plocha o výmere 4950 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/65 - ostatná plocha o výmere 2302 m ²	37	1	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

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

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

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: Ľarchy

Vlastník por.č.1 - Nepriradené.

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 01.06.2026.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 01.06.2026.

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-textová a grafická časť

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

Popisné a geodetické údaje katastra sú v súlade so skutočným stavom.

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. Pozemky:
 - parc.č.: 15132/1 - ostatná plocha o výmere 10178 m²
 - parc.č.: 15132/7 - ostatná plocha o výmere 4702 m²
 - parc.č.: 15132/56 - ostatná plocha o výmere 9794 m²
 - parc.č.: 15132/57 - ostatná plocha o výmere 411 m²
 - parc.č.: 15132/58 - ostatná plocha o výmere 19 m²
 - parc.č.: 15132/63 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 643 m²
 - parc.č.: 15132/64 - ostatná plocha o výmere 4950 m²
 - parc.č.: 15132/65 - ostatná plocha o výmere 2302 m²

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

Budova súp.č. 12444 - sociálno-prevádzková budova.

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)

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (ÚPN) z roku 2007 v znení zmien a doplnkov (ZaD) 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 - posudzovaná nehnuteľnosť je situovaná v stabilizovanom území s funkčným kódom využitia 401 - šport, telovýchova a voľný čas(veľká časť pozemku parc.č.15132/7) a 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu(veľmi malá časť pozemku parc.č.15132/7).

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

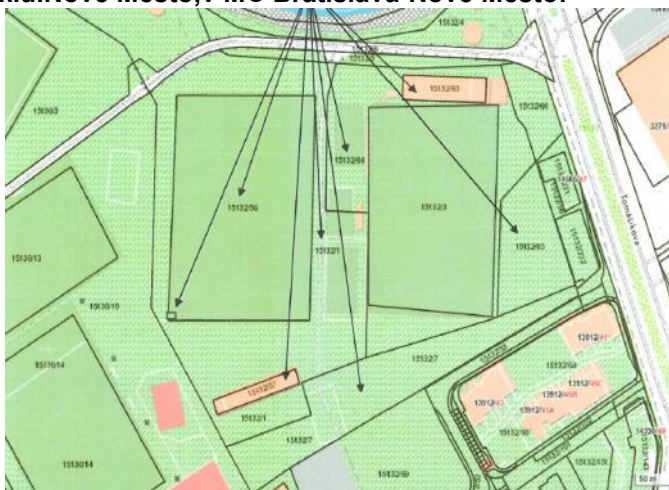
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaná nehnuteľnosť - pozemky parc.č.15132/1, 15132/7, 15132/56, 15132/57, 15132/58, 15132/63, 15132/64, 15132/65 sú situované v k.ú.Nové Mesto, v susedstve ulice Tomášikova(z ktorej sú prístupné), v MČ Bratislava-Nové Mesto, v lokalite zastavanej polyfunkčnými budovami a objektami občianskej vybavenosti. Nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.5522 ako ostatné plochy resp.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 úpäťm 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(autobus) sú v dostupnej vzdialenosti - na ul.Tomášikova a Rožňavská. Priamo na pozemku sú situované inžinierske siete - iba elektrina.V blízkom okolí-na Tomášikovej ulici sú situované všetky druhy inžinierskych sietí. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. Pozemky sú prístupné pešo aj motorovým vozidlom z miestne spevnenej komunikácie-ulice Tomášikova.

Poloha pozemkov parc.č.15132/1,15132/7,15132/56, 15132/57,15132/58,15132/63,15132/64,15132/65, v k.ú.Nové Mesto,v MČ Bratislava-Nové Mesto:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzované pozemky sú využívané na športové účely. Jedná sa o stabilizované územie.

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

Podľa výpisu z LV č.5522 na posudzované pozemky nie je zapísaná žiadna ťarcha ani vecné bremeno.Na pozemku parc.č.15132/63 je situovaná budova so súp.č.12444(vlastník je evidovaný na LV č.5155).Prístup k pozemkom je cez pozemok parc.č.15132/6 (vlastník evidovaný na LV č.4976).

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

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Pozemky LV č.5522

POPIS

Posudzované pozemky registra C- KN parc.č.15132/1, 15132/7, 15132/65 sú zapísané na LV č.5522 ako "ostatná plocha". Pozemky sú prístupné z ulice Tomášiková po spevnenej komunikácii, situovanej na pozemku parc.č.15132/6(vlastníkom je spoločnosť-Nové Pásienky,a.s.Bratislava-LV č.4976). Pozemky sú situované v k.ú.Nové Mesto, MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemky majú rovinatý charakter. Pozemky sú v súčasnosti využívané prevažne ako trávnaté plochy pri športových ihriskách. Pozemky sú situované v oplotenom areáli. Na posudzovaných pozemkoch je z verejných sietí privedená iba elektrina. V dotknutom území(na Tomášikovej ulici) sú situované všetky inžinierske siete-vychádzajú z charakteru zástavby. Podľa územnoplánovacej informácie(Interný list), vydané Miestnym úradom Bratislava-Nové Mesto, Referátom územného plánovania č.j.16654/6299/2026/UP/LUKA zo dňa 28.05.2026 sú

posudzované pozemky (mimo veľmi malej výmery pozemku parc.č.15132/7-na uvedenej časti je využitie pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu-kód funkcie 201) súčasťou stabilizovaného územia určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas (kód funkcie 401)-v zmysle Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov. Najbližšie zástavky MHD (autobus) sú situované na ul.Tomášikova resp.Rožňavská.Centrum mesta je vzdialené cca 4,4km, cesta autom trvá cca 10 minút.V susedstve je situovaný športovo-relaxačný areál Kuchajda, bytové objekty a objekty občianskej vybavenosti.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15132/1	ostatná plocha	10178,00	1/1	10178,00
15132/7	ostatná plocha	4702,00	1/1	4702,00
15132/65	ostatná plocha	2302,00	1/1	2302,00
Spolu výmera				17 182,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 €/m² = 53,11 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 <i>pozemky sú situované v Hl.meste SR Bratislava</i>	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>posudzované pozemky sú prevažne využívané ako trávnaté plochy</i>	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky sú situované v blízkosti ulice Tomášikova</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>podľa platného územného plánu hl.mesta SR Bratislava z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú posudzované pozemky súčasťou stabilizovaného územia, určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas</i>	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>na posudzované pozemky je privedená iba elektrina, voda je z vlastného zdroja, kanalizácia je do žumpy</i>	1,10
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>jedná sa o pozemky v Bratislave, kde prevláda záujem o kúpu resp.prenájom</i>	1,70
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>druh možnej zástavby, prístup po cudzom pozemku</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,60 * 0,70 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,70 * 0,80	1,6755

Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 1,6755$	88,99 €/m²
--------------------------------------	---	------------------------------

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 15132/1	$10\,178,00 \text{ m}^2 * 88,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	905 740,22
parc. č. 15132/7	$4\,702,00 \text{ m}^2 * 88,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	418 430,98
parc. č. 15132/65	$2\,302,00 \text{ m}^2 * 88,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	204 854,98
Spolu		1 529 026,18

3.1.1.2 Pozemky LV č.5522**POPIS**

Posudzovaný pozemok parc.č.15132/63 je zastavaný stavbou-sociálno-prevádzková budova súp.č.12444.Vlastníkom stavby je - Futbalový klub BCT Bratislava (podľa výpisu z LV č.5155). Časť priestorov budovy je využívaná ako reštauračné zariadenie. Pozemok je súčasťou športového areálu, ktorý je oplotený, prístupný zo spevnenej komunikácie, situovanej na pozemku parc.č.15132/6 (podľa výpisu z LV č.4976 je vlastníkom pozemku - Nové Pásienky, s.s., Dvořákov nábřeží 10, Bratislava).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15132/63	zastavaná plocha a nádvorie	643,00	1/1	643,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 <i>pozemok je situovaný v Hl.meste SR Bratislava</i>	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 <i>pozemok je zastavaný stavbou s.č.12444</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemok je situovaný v blízkosti ulice Tomášikova</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>podľa platného územného plánu hl.mesta SR Bratislava z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú posudzované pozemky súčasťou stabilizovaného územia, určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>na posudzovaný pozemok je privedená iba elektrina, voda je z vlastného zdroja, kanalizácia je do žumpy</i>	1,10

k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>jedná sa o pozemok v Bratislave, kde prevláda záujem o kúpu resp.prenájom</i>	1,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>prístup po cudzom pozemku</i>	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,90 * 0,95$	3,1768
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,1768$	210,91 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 15132/63	$643,00 \text{ m}^2 * 210,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	135 615,13
Spolu		135 615,13

3.1.1.3 Pozemky LV č.5522**POPIS**

Posudzované pozemky registra C- KN parc.č.15132/56, 15132/57, 15132/58, 15132/64 sú zapísané na LV č.5522 ako "ostatná plocha". Pozemky sú prístupné z ulice Tomášiková po spevnenej komunikácii, situovanej na pozemku parc.č.15132/6 (vlastníkom je spoločnosť-Nové Pasienky,a.s.Bratislava-LV č.4976). Pozemky sú situované v k.ú.Nové Mesto, MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemky majú rovinný charakter. Pozemky sú v súčasnosti využívané pre športové účely-na pozemkoch je situované športové ihriská, na pozemku parc.č.15132/57 je situovaná stavba bez súp.čísla, nezapísaná na LV. Pozemky sú situované v oplotenom areáli. Na posudzovaných pozemkoch je z verejných sietí privedená iba elektrina. V dotknutom území(na Tomášikovej ulici) sú situované všetky inžinierske siete-vychádzajú z charakteru zástavby. Podľa územnoplánovacej informácie(Interný list), vydanéj Miestnym úradom Bratislava-Nové Mesto, Referátom územného plánovania č.j.16654/6299/2026/UP/LUKA zo dňa 28.05.2026 sú posudzované pozemky súčasťou stabilizovaného územia určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas (kód funkcie 401)-v zmysle Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov. Najbližšie zástavky MHD (autobus) sú situované na ul.Tomášikova resp.Rožňavská.Centrum mesta je vzdialené cca 4,4km, cesta autom trvá cca 10 minút.V susedstve je situovaný športovo-relaxačný areál Kuchajda, bytové objekty a objekty občianskej vybavenosti.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15132/56	ostatná plocha	9794,00	1/1	9794,00
15132/57	ostatná plocha	411,00	1/1	411,00
15132/58	ostatná plocha	19,00	1/1	19,00
15132/64	ostatná plocha	4950,00	1/1	4950,00
Spolu výmera				15 174,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $V_{HM} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 <i>pozemky sú situované v Hl.meste SR Bratislava</i>	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>na posudzovaných pozemkoch sú situované športové zariadenia-ihriská resp. budova bez súp.čísła</i>	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky sú situované v blízkosti ulice Tomášikova</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>podľa platného územného plánu hl.mesta SR Bratislava z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú posudzované pozemky súčasťou stabilizovaného územia, určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>na posudzované pozemky je privedená iba elektrina, voda je z vlastného zdroja, kanalizácia je do žumpy</i>	1,10
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>jedná sa o pozemky v Bratislave, kde prevláda záujem o kúpu resp.prenájom</i>	1,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>druh možnej zástavby, prístup po cudzom pozemku</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,90 * 0,80$	2,4077
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,4077$	127,87 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 15132/56	$9\,794,00 \text{ m}^2 * 127,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 252 358,78
parcels č. 15132/57	$411,00 \text{ m}^2 * 127,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	52 554,57
parcels č. 15132/58	$19,00 \text{ m}^2 * 127,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 429,53
parcels č. 15132/64	$4\,950,00 \text{ m}^2 * 127,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	632 956,50
Spolu		1 940 299,38

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

4.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

4.1.1 Pozemky LV č.5522

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok v roku 2026 vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **35 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku. 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 **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **2,46%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 05/2025 až 04/2026 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk sú 2,30% resp. 2,62%. Priemer úrokových mier - $(2,30 + 2,62) / 2 = 2,46\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 4,624 Eur/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	88,990 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	35 rokov
Úroková miera:	2,46 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	17 182,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 88,990 * \left[\frac{(1+0,0246)^{35} * 0,0246}{(1+0,0246)^{35} - 1} \right] * 1,21 = 4,624 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 17\,182,00 \text{ m}^2 * 4,624 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{79\,449,57 \text{ €/rok}}$$

4.1.2 Pozemky LV č.5522

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok v roku 2026 vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **30 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku. 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 **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **2,46%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 05/2025 až 04/2026 s

dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk) sú 2,30% resp. 2,62%. Priemer úrokových mier - $(2,30+2,62)/2 = 2,46\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 12,128 Eur/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	210,910 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	2,46 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	643,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 210,910 * \left[\frac{(1+0,0246)^{30} * 0,0246}{(1+0,0246)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 12,128 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 643,00 \text{ m}^2 * 12,128 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 7\,798,30 \text{ €/rok}$$

4.1.3 Pozemky LV č.5522

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok v roku 2026 vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **35 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku. 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 **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **2,46%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 05/2025 až 04/2026 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk) sú 2,30% resp. 2,62%. Priemer úrokových mier - $(2,30+2,62)/2 = 2,46\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 6,644 Eur/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	127,870 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	35 rokov
Úroková miera:	2,46 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	15 174,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 127,870 * \left[\frac{(1+0,0246)^{35} * 0,0246}{(1+0,0246)^{35} - 1} \right] * 1,21 = 6,644 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 15\,174,00 \text{ m}^2 * 6,644 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 100\,816,06 \text{ €/rok}$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/1 (10 178 m ²)	905 740,22
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/7 (4 702 m ²)	418 430,98
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/65 (2 302 m ²)	204 854,98
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/63 (643 m ²)	135 615,13
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/56 (9 794 m ²)	1 252 358,78
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/57 (411 m ²)	52 554,57
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/58 (19 m ²)	2 429,53
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/64 (4 950 m ²)	632 956,50
Spolu pozemky (32 999,00 m²)	3 604 940,69
Všeobecná hodnota celkom	3 604 940,69
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 600 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Trimiliónyšesťstotísíc Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky LV č.5522	4,624	79 449,57
Pozemky LV č.5522	12,128	7 798,30
Pozemky LV č.5522	6,644	100 816,06
Spolu		188 063,93
Zaokrúhlene		188 000,00

Slovom: Jedenstoosemdesiatosemtisíc Eur/rok

V Bratislave, dňa: 02.06.2026

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Výpisy z LV č.5522, 5155
5. Územnoplánovacia informácia-textová časť
6. Územnoplánovacia informácia-grafická časť
7. Prehľad úrokových mier z vkladov v bankách
8. Regulácie funkčného využitia plôch
9. Fotodokumentácia

Znalec:

Ing. Peter Kapusta

Papraďová 9, 821 01 Bratislava

tel.: 0903 404 301

e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517

Zadávatel':

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

IČO: 00603317

Číslo spisu (objednávky):

písomná objednávka č.0496/2026 zo dňa 29.05.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 36/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov reg.C-KN parc.č.15132/1, 15132/7, 15132/56, 15132/57, 15132/58, 15132/63, 15132/64, 15132/65, v k.ú.Nové Mesto, situovaných na ulici Tomášikova, v MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností na LV č.5522).

Počet strán (z toho príloh): 34 (19)

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 pozemkov reg.C-KN parc.č.15132/1, 15132/7, 15132/56, 15132/57, 15132/58, 15132/63, 15132/64, 15132/65, v k.ú.Nové Mesto, situovaných na ulici Tomášikova, v MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností na LV č.5522).

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely finančného vysporiadania.

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

01.06.2026

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

01.06.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Všeobecné informácie o posudzovanej nehnuteľnosti
- Územnoplánovacia informácia(Interný list), vydaná Miestnym úradom Bratislava-Nové Mesto, Referátom územného plánovania č.j.16654/6299/2026/UP/LUKA zo dňa 28.05.2026
- Textová časť - listy regulácie funkčného využitia plôch (kód funkcie 201, 401)
- Širšie vzťahy - Na podklade UPN hl.mesta SR Bratislavy - grafická časť

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5522, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 27.05.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5155, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 01.06.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 27.05.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Úrokové miery z vkladov v bankách-rok 2025-2026
- Poznanky z miestnej obhliadky

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
- Zák.č.25/2025 z 5.2.2025 stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č.228/2018 Z.z.
- 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 pojmovVšeobecná 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 pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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 s územným a stavebným konaním 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 m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{\text{MJ}} = V_{\text{H MJ}} \cdot k_{\text{PD}} [\text{Eur/m}^2],$$

kde

V_{H MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

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

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}},$$

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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej 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

$$VŠH_{\text{NP}} = VŠH_{\text{PMJ}} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_{\text{N}} [\text{Eur/rok}]$$

kde:

VŠH_{PMJ} – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [Eur/m²],

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

- k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N 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 diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie 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 porovnávanie (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. 5522, k.ú. Nové Mesto

ČASŤ A: Majetková podstata

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 15132/1 - ostatná plocha o výmere 10178 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/7 - ostatná plocha o výmere 4702 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/56 - ostatná plocha o výmere 9794 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/57 - ostatná plocha o výmere 411 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/58 - ostatná plocha o výmere 19 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/63 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 643 m ²	16	1	5
Právny vzťah k stavbe súp.číslo 12444 evidovanej na pozemku parc.č.15132/63 je evidovaný na LV č.5155.			
- parc.č.: 15132/64 - ostatná plocha o výmere 4950 m ²	37	1	1
- parc.č.: 15132/65 - ostatná plocha o výmere 2302 m ²	37	1	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

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

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

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: Ľarchy

Vlastník por.č.1 - Nepriradené.

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 01.06.2026.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 01.06.2026.

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-textová a grafická časť

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

Popisné a geodetické údaje katastra sú v súlade so skutočným stavom.

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. Pozemky:
 - parc.č.: 15132/1 - ostatná plocha o výmere 10178 m²
 - parc.č.: 15132/7 - ostatná plocha o výmere 4702 m²
 - parc.č.: 15132/56 - ostatná plocha o výmere 9794 m²
 - parc.č.: 15132/57 - ostatná plocha o výmere 411 m²
 - parc.č.: 15132/58 - ostatná plocha o výmere 19 m²
 - parc.č.: 15132/63 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 643 m²
 - parc.č.: 15132/64 - ostatná plocha o výmere 4950 m²
 - parc.č.: 15132/65 - ostatná plocha o výmere 2302 m²

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

Budova súp.č. 12444 - sociálno-prevádzková budova.

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)

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (ÚPN) z roku 2007 v znení zmien a doplnkov (ZaD) 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 - posudzovaná nehnuteľnosť je situovaná v stabilizovanom území s funkčným kódom využitia 401 - šport, telovýchova a voľný čas(veľká časť pozemku parc.č.15132/7) a 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu(veľmi malá časť pozemku parc.č.15132/7).

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

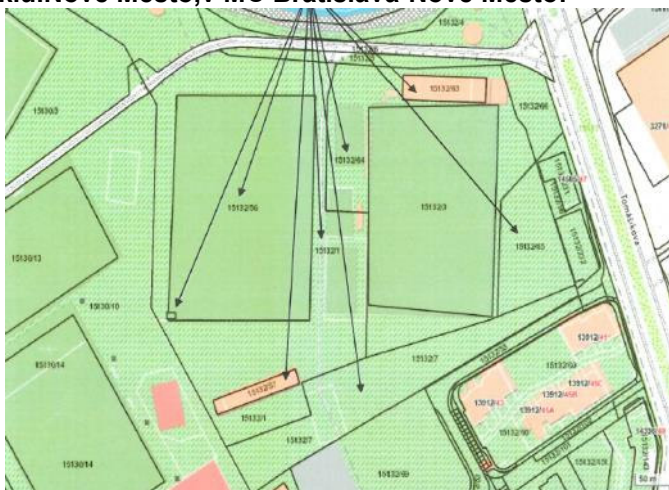
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaná nehnuteľnosť - pozemky parc.č.15132/1, 15132/7, 15132/56, 15132/57, 15132/58, 15132/63, 15132/64, 15132/65 sú situované v k.ú.Nové Mesto, v susedstve ulice Tomášikova(z ktorej sú prístupné), v MČ Bratislava-Nové Mesto, v lokalite zastavanej polyfunkčnými budovami a objektami občianskej vybavenosti. Nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.5522 ako ostatné plochy resp.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 úpäťm 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(autobus) sú v dostupnej vzdialenosti - na ul.Tomášikova a Rožňavská. Priamo na pozemku sú situované inžinierske siete - iba elektrina.V blízkom okolí-na Tomášikovej ulici sú situované všetky druhy inžinierskych sietí. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. Pozemky sú prístupné pešo aj motorovým vozidlom z miestne spevnenej komunikácie-ulice Tomášikova.

Poloha pozemkov parc.č.15132/1,15132/7,15132/56, 15132/57,15132/58,15132/63,15132/64,15132/65, v k.ú.Nové Mesto,v MČ Bratislava-Nové Mesto:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzované pozemky sú využívané na športové účely. Jedná sa o stabilizované územie.

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

Podľa výpisu z LV č.5522 na posudzované pozemky nie je zapísaná žiadna ťarcha ani vecné bremeno.Na pozemku parc.č.15132/63 je situovaná budova so súp.č.12444(vlastník je evidovaný na LV č.5155).Prístup k pozemkom je cez pozemok parc.č.15132/6 (vlastník evidovaný na LV č.4976).

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

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Pozemky LV č.5522

POPIS

Posudzované pozemky registra C- KN parc.č.15132/1, 15132/7, 15132/65 sú zapísané na LV č.5522 ako "ostatná plocha". Pozemky sú prístupné z ulice Tomášiková po spevnenej komunikácii, situovanej na pozemku parc.č.15132/6(vlastníkom je spoločnosť-Nové Pásienky,a.s.Bratislava-LV č.4976). Pozemky sú situované v k.ú.Nové Mesto, MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemky majú rovinatý charakter. Pozemky sú v súčasnosti využívané prevažne ako trávnaté plochy pri športových ihriskách. Pozemky sú situované v oplotenom areáli. Na posudzovaných pozemkoch je z verejných sietí privedená iba elektrina. V dotknutom území(na Tomášikovej ulici) sú situované všetky inžinierske siete-vychádzajú z charakteru zástavby. Podľa územnoplánovacej informácie(Interný list), vydané Miestnym úradom Bratislava-Nové Mesto, Referátom územného plánovania č.j.16654/6299/2026/UP/LUKA zo dňa 28.05.2026 sú

posudzované pozemky (mimo veľmi malej výmery pozemku parc.č.15132/7-na uvedenej časti je využitie pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu-kód funkcie 201) súčasťou stabilizovaného územia určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas (kód funkcie 401)-v zmysle Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov. Najbližšie zástavky MHD (autobus) sú situované na ul.Tomášikova resp.Rožňavská.Centrum mesta je vzdialené cca 4,4km, cesta autom trvá cca 10 minút.V susedstve je situovaný športovo-relaxačný areál Kuchajda, bytové objekty a objekty občianskej vybavenosti.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15132/1	ostatná plocha	10178,00	1/1	10178,00
15132/7	ostatná plocha	4702,00	1/1	4702,00
15132/65	ostatná plocha	2302,00	1/1	2302,00
Spolu výmera				17 182,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 €/m² = 53,11 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 <i>pozemky sú situované v Hl.meste SR Bratislava</i>	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>posudzované pozemky sú prevažne využívané ako trávnaté plochy</i>	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky sú situované v blízkosti ulice Tomášikova</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>podľa platného územného plánu hl.mesta SR Bratislava z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú posudzované pozemky súčasťou stabilizovaného územia, určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas</i>	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>na posudzované pozemky je privedená iba elektrina, voda je z vlastného zdroja, kanalizácia je do žumpy</i>	1,10
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>jedná sa o pozemky v Bratislave, kde prevláda záujem o kúpu resp.prenájom</i>	1,70
k _R koeficient redukovajúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>druh možnej zástavby, prístup po cudzom pozemku</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,60 * 0,70 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,70 * 0,80	1,6755

Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 \cdot 1,6755$	88,99 €/m²
--------------------------------------	---	------------------------------

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 15132/1	$10\,178,00 \text{ m}^2 \cdot 88,99 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	905 740,22
parc. č. 15132/7	$4\,702,00 \text{ m}^2 \cdot 88,99 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	418 430,98
parc. č. 15132/65	$2\,302,00 \text{ m}^2 \cdot 88,99 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	204 854,98
Spolu		1 529 026,18

3.1.1.2 Pozemky LV č.5522**POPIS**

Posudzovaný pozemok parc.č.15132/63 je zastavaný stavbou-sociálno-prevádzková budova súp.č.12444.Vlastníkom stavby je - Futbalový klub BCT Bratislava (podľa výpisu z LV č.5155). Časť priestorov budovy je využívaná ako reštauračné zariadenie. Pozemok je súčasťou športového areálu, ktorý je oplotený, prístupný zo spevnenej komunikácie, situovanej na pozemku parc.č.15132/6 (podľa výpisu z LV č.4976 je vlastníkom pozemku - Nové Pásienky, s.s., Dvořákov nábřeží 10, Bratislava).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15132/63	zastavaná plocha a nádvorie	643,00	1/1	643,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 <i>pozemok je situovaný v Hl.meste SR Bratislava</i>	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 <i>pozemok je zastavaný stavbou s.č.12444</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemok je situovaný v blízkosti ulice Tomášikova</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>podľa platného územného plánu hl.mesta SR Bratislava z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú posudzované pozemky súčasťou stabilizovaného územia, určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>na posudzovaný pozemok je privedená iba elektrina, voda je z vlastného zdroja, kanalizácia je do žumpy</i>	1,10

k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>jedná sa o pozemok v Bratislave, kde prevláda záujem o kúpu resp.prenájom</i>	1,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>prístup po cudzom pozemku</i>	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,90 * 0,95$	3,1768
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,1768$	210,91 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 15132/63	$643,00 \text{ m}^2 * 210,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	135 615,13
Spolu		135 615,13

3.1.1.3 Pozemky LV č.5522**POPIS**

Posudzované pozemky registra C- KN parc.č.15132/56, 15132/57, 15132/58, 15132/64 sú zapísané na LV č.5522 ako "ostatná plocha". Pozemky sú prístupné z ulice Tomášiková po spevnenej komunikácii, situovanej na pozemku parc.č.15132/6 (vlastníkom je spoločnosť-Nové Pasičky,a.s.Bratislava-LV č.4976). Pozemky sú situované v k.ú.Nové Mesto, MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemky majú rovinný charakter. Pozemky sú v súčasnosti využívané pre športové účely-na pozemkoch je situované športové ihriská, na pozemku parc.č.15132/57 je situovaná stavba bez súp.čísła, nezapísaná na LV. Pozemky sú situované v oplotenom areáli. Na posudzovaných pozemkoch je z verejných sietí privedená iba elektrina. V dotknutom území(na Tomášikovej ulici) sú situované všetky inžinierske siete-vychádzajú z charakteru zástavby. Podľa územnoplánovacej informácie(Interný list), vydanéj Miestnym úradom Bratislava-Nové Mesto, Referátom územného plánovania č.j.16654/6299/2026/UP/LUKA zo dňa 28.05.2026 sú posudzované pozemky súčasťou stabilizovaného územia určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas (kód funkcie 401)-v zmysle Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov. Najbližšie zástavky MHD (autobus) sú situované na ul.Tomášikova resp.Rožňavská.Centrum mesta je vzdialené cca 4,4km, cesta autom trvá cca 10 minút.V susedstve je situovaný športovo-relaxačný areál Kuchajda, bytové objekty a objekty občianskej vybavenosti.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15132/56	ostatná plocha	9794,00	1/1	9794,00
15132/57	ostatná plocha	411,00	1/1	411,00
15132/58	ostatná plocha	19,00	1/1	19,00
15132/64	ostatná plocha	4950,00	1/1	4950,00
Spolu výmera				15 174,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $V_{HM} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 <i>pozemky sú situované v Hl.meste SR Bratislava</i>	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>na posudzovaných pozemkoch sú situované športové zariadenia-ihriská resp. budova bez súp.čísła</i>	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky sú situované v blízkosti ulice Tomášikova</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>podľa platného územného plánu hl.mesta SR Bratislava z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú posudzované pozemky súčasťou stabilizovaného územia, určeného pre šport, telovýchovu a voľný čas</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>na posudzované pozemky je privedená iba elektrina, voda je z vlastného zdroja, kanalizácia je do žumpy</i>	1,10
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>jedná sa o pozemky v Bratislave, kde prevláda záujem o kúpu resp.prenájom</i>	1,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>druh možnej zástavby, prístup po cudzom pozemku</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,90 * 0,80$	2,4077
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,4077$	127,87 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 15132/56	$9\,794,00 \text{ m}^2 * 127,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 252 358,78
parcels č. 15132/57	$411,00 \text{ m}^2 * 127,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	52 554,57
parcels č. 15132/58	$19,00 \text{ m}^2 * 127,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 429,53
parcels č. 15132/64	$4\,950,00 \text{ m}^2 * 127,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	632 956,50
Spolu		1 940 299,38

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

4.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

4.1.1 Pozemky LV č.5522

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok v roku 2026 vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **35 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku. 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 **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **2,46%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 05/2025 až 04/2026 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk sú 2,30% resp. 2,62%. Priemer úrokových mier - $(2,30 + 2,62) / 2 = 2,46\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 4,624 Eur/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	88,990 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	35 rokov
Úroková miera:	2,46 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	17 182,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 88,990 * \left[\frac{(1+0,0246)^{35} * 0,0246}{(1+0,0246)^{35} - 1} \right] * 1,21 = 4,624 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 17\,182,00 \text{ m}^2 * 4,624 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{79\,449,57 \text{ €/rok}}$$

4.1.2 Pozemky LV č.5522

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok v roku 2026 vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **30 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku. 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 **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **2,46%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 05/2025 až 04/2026 s

dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk) sú 2,30% resp. 2,62%. Priemer úrokových mier - $(2,30+2,62)/2 = 2,46\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 12,128 Eur/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	210,910 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	2,46 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	643,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 210,910 * \left[\frac{(1+0,0246)^{30} * 0,0246}{(1+0,0246)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 12,128 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 643,00 \text{ m}^2 * 12,128 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 7\,798,30 \text{ €/rok}$$

4.1.3 Pozemky LV č.5522

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok v roku 2026 vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **35 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku. 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 **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

-**úroková miera** je uvažovaná vo výške **2,46%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 05/2025 až 04/2026 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk) sú 2,30% resp. 2,62%. Priemer úrokových mier - $(2,30+2,62)/2 = 2,46\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 6,644 Eur/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	127,870 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	35 rokov
Úroková miera:	2,46 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	15 174,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 127,870 * \left[\frac{(1+0,0246)^{35} * 0,0246}{(1+0,0246)^{35} - 1} \right] * 1,21 = 6,644 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 15\,174,00 \text{ m}^2 * 6,644 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 100\,816,06 \text{ €/rok}$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/1 (10 178 m ²)	905 740,22
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/7 (4 702 m ²)	418 430,98
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/65 (2 302 m ²)	204 854,98
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/63 (643 m ²)	135 615,13
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/56 (9 794 m ²)	1 252 358,78
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/57 (411 m ²)	52 554,57
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/58 (19 m ²)	2 429,53
Pozemky LV č.5522 - parc. č. 15132/64 (4 950 m ²)	632 956,50
Spolu pozemky (32 999,00 m²)	3 604 940,69
Všeobecná hodnota celkom	3 604 940,69
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 600 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Trimiliónyšesťstotísíc Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky LV č.5522	4,624	79 449,57
Pozemky LV č.5522	12,128	7 798,30
Pozemky LV č.5522	6,644	100 816,06
Spolu		188 063,93
Zaokrúhlene		188 000,00

Slovom: Jedenstoosemdesiatosemtisíc Eur/rok

V Bratislave, dňa: 02.06.2026

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Výpisy z LV č.5522, 5155
5. Územnoplánovacia informácia-textová časť
6. Územnoplánovacia informácia-grafická časť
7. Prehľad úrokových mier z vkladov v bankách
8. Regulácie funkčného využitia plôch
9. Fotodokumentácia