

Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Uhrova ulica č. 22, 831 01 BRATISLAVA, Mobil : 0903/503148, E-mail : fajnorjozef@gmail.com

Zadávateľ znaleckého posudku : NOVÉ PASIENKY, a.s.
Dvořákovo nábrežie č. 10
811 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. (bez čísla) daná písomne mailom dňa 26.8.2026.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 30/2026

Vo veci : Pozemok C-KN parc.č. 23013/8 (podľa LV č. 2382)
Bajkalská ulica, Bratislava, mestská časť Nové Mesto
katastrálne územie Nové Mesto

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku registra C-KN parc.č. 23013/8, zapísaného na LV č. 2382 v katastrálnom území Nové Mesto a všeobecnej hodnoty nájmu pozemku C-KN parc.č. 23013/8 v k. ú. Nové Mesto v celom rozsahu. Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta, na jednej z vedľajších ulíc (bez názvu), priľahlej k Bajkalskej ulici v mestskej časti Nové Mesto, v hlavnom meste SR Bratislave.

Počet strán posudku : písaný text : 8 strán
prílohy : 11 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 28.8.2026

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je, v zmysle písomnej objednávky č. (bez čísla), danej mailom dňa 26.8.2026, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľnosti, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 27.8.2026, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti (ďalej len VŠH) - pozemku registra C-KN parc.č. 23013/8, zapísaného na LV č. 2382 v katastrálnom území Nové Mesto, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia.

Ďalej predmetom znaleckého posudku je stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu pozemku C-KN parc.č. 23013/8 v k. ú. Nové Mesto v celom rozsahu.

Hodnotený pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Nové Mesto, na jednej z jej vedľajších ulíc (bez názvu), prilahlej k Bajkalskej ulici.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 26. august 2026

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 28. august 2026

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 27. august 2026

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. (bez čísla) daná písomne mailom dňa 26.8.2026

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2382 - čiastočný, katastrálne územie Nové Mesto, vytvorený cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 28.8.2026
- Kópia z katastrálnej mapy (informatívna) na parc.č. 23013/8, katastrálne územie Nové Mesto, vytvorená cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 28.8.2026
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Zistenie objektívnych cien pozemkov v dotknutej lokalite k dátumu ohodnotenia
- Informácia o budúcom funkčnom využití dotknutých pozemkov podľa stránky <https://www.uzemneplany.sk/upn/bratislava-hlavne-mesto-slovenskej-republiky/uzemny-plan-mesta/schvaleny/vykres/komplexny-vykres-priestoroveho-usporiadania-a-funkcneho-vyuzivania-uzemia>

1.6 Použitý právny predpis :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004 v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR zo dňa 4.12.2008, Vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010 a Vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z. zo dňa 24.8.2017).

1.7 Ďalšie právne predpisy a použitá literatúra :

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., zo 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., z 18.5.2010
- Vyhláška MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., z 24.8.2017
- Zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 26.5.2004
- Zákon č. 93/2006 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 2.2.2006
- Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorý mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niekt. zákonov v znení neskorších predpisov, zo dňa 6.2.2018
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z.z., ktorá mení a dopĺňa Vyhl. MS SR č. 490/2004 Z.z., z 26.10.2005

- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení Vyhlášky č. 500/2005 Z.z., zo dňa 27.11.2008
- Vyhláška MS SR č. 256/2016 Z.z., ktorá mení a dopĺňa Vyhl. MS SR č. 490/2004 Z.z., z 27.9.2016
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. "O odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov", zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z.z., ktorá mení Vyhlášku MS SR č. 491/2004 Z. z., v znení Vyhlášky č. 400/2006 Z. z., zo dňa 27.11.2008
- Zákon č. 656/2004 Z.z. "O energetike a o zmene niektorých zákonov", zo dňa 26.10.2004
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- Indexy vývoja cien v stavebníctve s koeficientom vývoja cien k 3. štvrťroku 2026 podľa ÚSI Žilina

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením nehnuteľností bola na znalca vznesená špeciálna požiadavka a to stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu pozemku C-KN parc.č. 23013/8 v k. ú. Nové Mesto v celom rozsahu. Iné špeciálne požiadavky na znalca neboli vznesené.

Znalecký posudok je vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR zo dňa 4.12.2008, Vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010 a Vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z. zo dňa 24.8.2017), za použitia programového vybavenia HYPO 15.80 a vyhotovený bude v štyroch rovnopisoch (3x pre zadávateľa a 1x na založenia do archívu znalca).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metodiky :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku" zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR zo dňa 4.12.2008, Vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010 a Vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z. zo dňa 24.8.2017).

Všeobecnú hodnotu pozemkov je v zmysle platného cenového predpisu možné stanoviť jednou alebo viacerými z troch nasledovných metód :

- metódou polohovej diferenciácie
- porovnávacou metódou
- výnosovou metódou

Základnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciácie, preto bude použitá a vypočítaná hodnota bude porovnaná s cenami pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia. Výpočet bude vykonaný podľa základných vzťahov :

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \times k_{PD} \quad \{€/m^2\}$$

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \times V\dot{S}H_{MJ} \quad \{€\}$$

kde : $V\dot{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v €/m²)

$V\dot{H}_{MJ}$ - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek

k_{PD} - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu

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

kde : k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných spojení

k_F - koeficient funkčného využitia územia

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujuúcich (ponižujúcich) faktorov

$V\dot{S}H_{POZ}$ - všeobecná hodnota pozemku

M - výmera pozemku v m²

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :LV č. 2382 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Nové Mesto

A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Pozemok - parc.č. 23013/8 zastavaná plocha a nádvorie 198,00 m² (intravilán)

B. Vlastník :

1. HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava 1/1
(IČO : 00603481)

C. Ťarchy : Parc.č. 23013/8 je bez zápisu

Iné údaje : Bez zápisu.

Poznámka : Bez zápisu.

1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnoteného pozemku C-KN parc.č. 23013/8 (podľa LV č. 2382) katastrálne územie Nové Mesto, bola vykonaná dňa 27.8.2026 bez prítomnosti zainteresovaných. Pozemok sa nachádza v hlavnom meste SR Bratislava, v zastavanom území mesta, v rovinnom teréne, na jednej z jeho vedľajších ulíc (bez názvu), v blízkosti Bajkalskej ulice, v mestskej časti Nové Mesto. V čase obhliadky bol pozemok v prevažnej časti svojej plochy zatravnovaný, tvoril zelený pás pri asfaltovej cestnej komunikácii lokálneho významu. Prístup k pozemku je po spevnených komunikáciách danej ulice a okolitých ulíc, dostupnosť je veľmi dobrá pešo aj motorovými vozidlami (osobnými aj nákladnými) a veľmi dobrá je aj dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom, električkám aj trolejbusom) a v danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu) a navyše aj na internet, káblovú televíziu a telefón.

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Predmetom ohodnotenia nie sú žiadne stavby, preto porovnanie technickej (projektovej) dokumentácie nebolo vykonané.

1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (LV č. 2382 a katastrálnej mapy) bolo vykonané medzi predloženými dokladmi navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov (LV a katastrálnej mapy), vytvorených cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR (doklady nepoužiteľné na právne úkony). Porovnanie použitého listu vlastníctva s listom vlastníctva použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál listu vlastníctva nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosť (pozemok) je v LV riadne zapísaný parcelným číslom, že je právne vysporiadaný a že vlastníctvo uvedené na LV je v súlade so skutočnosťou.

1.6 Vymenovanie hodnotených nehnuteľností (podľa LV č. 2382, katastrálne územie Nové Mesto) :

1.6.1 pozemok C-KN parc.č. 23013/8

1.7 Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :

- nehnuteľnosti (spevnené plochy, inžinierske siete...), nachádzajúce sa na pozemku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a./ Analýza polohy nehnuteľností :**

Poloha nehnuteľnosti (pozemku) v území je štandardná, pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta, v mestskej časti Nové Mesto, na ulici (bez názvu), kolmej na Bajkalskú ulicu, v rovinnom teréne. Prístup k pozemku je po spevnených asfaltových komunikáciách samotnej ulice a okolitých ulíc, dostupnosť je veľmi dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a taktiež dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov, električiek a aj trolejbusov) je vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete (elektrinu, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a zemný plyn), navyše aj na internet, káblovú televíziu a telefón.

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

V čase obhliadky bolo územie, na ktorom sa nachádza aj hodnotený pozemok (C-KN p.č. 23013/8 k. ú. Nové Mesto), v zmysle Územného plánu mesta Bratislava (viď :

<https://www.uzemneplany.sk/upn/bratislava-hlavne-mesto-slovenskej-republiky/uzemny-plan-mesta/schvaleny/vykres/komplexny-vykres-priestoroveho-usporiadania-a-funkcneho-vyuzivania-uzemia>),

územím s funkčným využitím pre šport, telovýchovu a voľný čas (číslo funkcie 401). Hodnotený pozemok je v tejto lokalite využívaný ako verejné priestranstvo mesta a mestskej časti, pozemok je v liste vlastníctva druhovo klasifikovaný ako zastavaná plocha a nádvorie v čase obhliadky bol v celej svojej ploche zatravnovaný a tvoril zelený pás pri spevnenej asfaltovej cestnej komunikácii lokálneho významu. Zmena súčasného využitia nie je predpokladaná, ani pravdepodobná, súčasné využitie pozemku je aj jeho budúcim využitím a jeho užívanie nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Riziká spojené s plným využitím dotknutého pozemku neboli v čase obhliadky zistené, na pozemku C-KN p.č. 23013/8 neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a neboli zistené ani žiadne iné riziká. Riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite a ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľnosti sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

2.1 POZEMKY

2.1.1 POZEMKY METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku :

Pozemok podľa LV č. 2382, katastrálne územie Nové Mesto

Predmetom ohodnotenia je pozemok registra C-KN parc.č. 23013/8, zapísaný na LV č. 2382 v katastrálnom území Nové Mesto a druhovo klasifikovaný ako zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 198 m². Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta, v mestskej časti Nové Mesto, na ulici bez názvu, kolmej na Bajkalskú ulicu.

Lokalitu možno z hľadiska umiestnenia považovať za štandardnú v danej časti zastavaného územia mesta a z hľadiska funkčného využitia v zmysle územného plánu mesta Bratislava (viď :

<https://www.uzemneplany.sk/upn/bratislava-hlavne-mesto-slovenskej-republiky/uzemny-plan-mesta/schvaleny/vykres/komplexny-vykres-priestoroveho-usporiadania-a-funkcneho-vyuzivania-uzemia>) je územím s funkčným využitím pre šport, telovýchovu a voľný čas (č. funkcie 401). Hodnotený pozemok je v tomto území využívaný ako verejné priestranstvo mesta a mestskej časti a v čase obhliadky bol v celej svojej ploche zatravnovaný a tvorí ochranný pás vedľa asfaltovej cestnej komunikácie lokálneho významu. Zmena súčasného využitia nie je predpokladaná, ani pravdepodobná a súčasné využitie pozemku je aj jeho budúcim využitím, jeho užívanie nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

Terén je rovinatý, prístup k pozemku je po spevnenej asfaltovej komunikácii dotknutej ulice a okolitých ulíc a dostupnosť je veľmi dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a taktiež dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov, električiek a aj trolejbusov) je veľmi dobrá. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete (elektrinu, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a zemný plyn) a naviac aj na telefón, internet a káblovú televíziu.

Pre správne ohodnotenie pozemku je nutný citlivý prístup k posúdeniu predovšetkým koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a koeficientu zvyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00). Práve tieto dva koeficienty, pre ich pomerne široké intervaly majú najvýznamnejší vplyv na hodnotu pozemku a jedine tieto dva faktory odzrkadľujú odborné posúdenie znalca a znalosť trhu. Ostatné koeficienty len vyjadrujú objektívne skutočnosti, charakteristické pre dotknuté pozemky. Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti pohľadu na hodnotu pozemku. Hlavným a východným merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku (a to pozitívnu aj negatívnu) danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, no predovšetkým možnosťami súčasného a hlavne budúceho využitia hodnotených pozemkov, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku napr. existencia tiarch a rôznych technických alebo právnych závad a obmedzení dotknutých pozemkov.

Porovnaním s cenami voľných a teda plnohodnotných stavebných pozemkov priamo v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí, na základe ponúk uverejnených na internetových portáloch "www.reality.sk" a "www.trh.sk" a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a na hornej cenovej hranici, sa ceny pohybujú v rozmedzí okolo 150,- až 250,- €/m² (pri iných stavebných pozemkoch a ťažko predajných pozemkoch, resp nepredajných pozemkoch verejného využitia) až do 500,- EUR/m² (pri plnohodnotných čistých pozemkoch pre bytovú výstavbu). Odborným posúdením a zhodnoteným všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 1,80 a hodnotu

redukujúcich faktorov na 0,35 (ťažko predajné až nepredajné pozemky nevyhovujúceho úzkeho tvaru, slúžiace ako verejné priestranstvo mesta). Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
C-KN parc.č. 23013/8	zastavané plochy a nádvoria	198,00	198,00	1/1	198,00

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	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,35

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 0,70 * 1,05 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 0,35$	1,5350
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5350$	101,91 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 198,00 \text{ m}^2 * 101,91 \text{ €/m}^2$	20 178,18 €

3. NÁJMY

3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok podľa LV č. 2382, katastrálne územie Nové Mesto

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou : 101,910 €
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície : 20 rokov
 Úroková miera : 2,40 %
 Daň z príjmu : 23 %
 Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie : 1,23
 Počet MJ pozemku : 198,00 m²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 101,910 * \left[\frac{(1+0,0240)^{20} * 0,0240}{(1+0,0240)^{20} - 1} \right] * 1,23 = 7,965 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 198,00 \text{ m}^2 * 7,965 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,577,07 \text{ €/rok}}$$

=====

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť :

Pozemok registra C-KN parc.č. 23013/8, zapísaný na LV č. 2382, katastrálne územie Nové Mesto.

Vlastník :

HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava (IČO : 00603481) 1/1

Účel zn. posudku :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnej hodnoty nájmu pozemku ako podkladu pre bližšie nešpecifikovaný zamýšľaný právny úkon.

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemok podľa LV č. 2382, katastrálne územie Nové Mesto	C-KN parc.č. 23013/8	198,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku reg. C-KN parc.č. 23013/8, zapísaného na LV č. 2382 katastrálne územie Nové Mesto a stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu dotknutého pozemku, metódou polohovej diferenciacie. Vypočítaná hodnota pozemku za 1m² bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétného hodnoteného pozemku, popísaných v jeho popise. Použitie porovnávacej metódy v plnom význame nebolo vykonané a nebola použitá ani výnosová metóda. Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciacie je štandardne používanou metódou, ktorá pri použití odporúčaných a vhodne zvolených koeficientov preukázateľne odzrkadľuje skutočnú VŠH nehnuteľnosti.

Rekapitulácia :

Názov Všeobecná hodnota

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie : 20 178,18 €

=====

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

=====

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemok podľa LV č. 2382, katastrálne územie Nové Mesto - parc.č. C-KN parc.č. 23013/8 (198 m ²)	20 178,18
Spolu VŠH	20 178,18
Zaokrúhlená VŠH spolu	20 200,00

Slovom : Dvadsaťtisícdivsto Eur

=====

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok podľa LV č. 2382, katastrálne územie Nové Mesto - parc.č. C-KN parc.č. 23013/8	7,965	1 577,07
Spolu		1 577,07
Zaokrúhlene		1 580,00

Slovom : Jedentisícpäťstoosemdesiat Eur/rok

=====

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s užívaním dotknutého pozemku neboli v čase obhliadky zistené, na pozemku C-KN p.č. 23013/8 neviazu žiadne ťarchy ani vecné bremená a neboli zistené ani žiadne iné riziká. Riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite a ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľnosti sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

6. Vyhlásenie

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku :

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Bratislave, 29.8.2026

Pečiatka :

Podpis : -----

Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 2382 - čiastočný, k. ú. Nové Mesto, vytvorený dňa 28.8.2026 (8 strán)
- Kópia z katastrálnej mapy (informatívna) na p.č. 23013/8, k. ú. Nové Mesto, vytvorená dňa 28.8.2026 (1 strana)
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta (1 strana)
- Informácia o budúcom funkčnom využití dotknutých pozemkov podľa stránky (1 strana)
<https://www.uzemneplany.sk/upn/bratislava-hlavne-mesto-slovenskej-republiky/uzemny-plan-mesta/schvaleny/vykres/komplexny-vykres-priestoroveho-usporiadania-a-funkcneho-vyuzivania-uzemia>

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 30/2026 znaleckého denníka č. 1/2026, znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 30/2026. Podpisom potvrdzujem, že som si vedomý následkov vedome podaného nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca :