

Znalec:

Ing. Mgr. Jana Pecníková

Znalecký odbor: Stavebníctvo

Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností

Znalecký odbor: Ekológia a manažment

Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling

Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava

Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com

Zadávateľ:

LICITOR group, a.s. (dražobník)

Sládkovičova 6

010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávka): písomná objednávka zo dňa 08.06.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 260/2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov zapísaných na liste vlastníctva č. 5352, parcely č. 4688/4, 4688/5, 4688/7 a 4688/14 až 4688/28 v podiele 1/1 v okrese Bratislava III, obec Bratislava-Nové Mesto, kat. územie Vinohrady.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Počet strán (z toho príloh): 45 (27)

Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Na základe písomnej objednávky č. D 900126 zo dňa 08.06.2026 je úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov zapísaných na liste vlastníctva č. 5352, parcely č. 4688/4, 4688/5, 4688/7 a 4688/14 až 4688/28 v podiele 1/1 v okrese Bratislava III, obec Bratislava-Nové Mesto, kat. územie Vinohrady.

2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Fio banka, a.s., so sídlom Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 618 58 374, konajúca prostredníctvom organizačnej zložky Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dunajská 1, 811 08 Bratislava, IČO: 36 869 376.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 01.07.2026
(rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu nehnuteľnosti)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 01.07.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objedávka na vypracovanie znaleckého posudku č. D 900126 vydaná spoločnosťou LICITOR group, a.s. zo dňa 08.06.2026
- Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva č. D 900126 vydaná spoločnosťou LICITOR group, a.s. zo dňa 08.06.2026
- Územnoplánovacia informácia vydaná Mestskou časťou Bratislava-Nové Mesto, č. j. 18870/6640/2026/UP/LUKA, zo dňa 15.06.2026

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5352, k. ú. Vinohrady, vyhotovený dňa 22.07.2026 cez katastrálny portál (údaje platné k 21.07.2026)
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. 19229/193, k. ú. Vinohrady, vyhotovená dňa 21.07.2026 cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia z obhliadky nehnuteľnosti
- Informácie z internetu: www.reality.sk, www.upsvar.gov.sk, www.bratislava.sk, <https://zbgis.skgeodesy.sk/>

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 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 v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o

odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

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).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie a porovnávacia metóda. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5352 v k. ú. Vinohrady. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

- **Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape (spolu 20 parciel):**
 - Parcela č. 4688/4 – Vinica o výmere 282 m²
 - Parcela č. 4688/5 – Vinica o výmere 294 m²
 - Parcela č. 4688/7 – Vinica o výmere 293 m²
 - Parcela č. 4688/14 – Vinica o výmere 303 m²
 - Parcela č. 4688/15 – Vinica o výmere 237 m²
 - Parcela č. 4688/16 – Vinica o výmere 306 m²
 - Parcela č. 4688/17 – Vinica o výmere 290 m²
 - Parcela č. 4688/18 – Ostatná plocha o výmere 82 m²
 - Parcela č. 4688/19 – Vinica o výmere 293 m²
 - Parcela č. 4688/20 – Vinica o výmere 3 m²
 - Parcela č. 4688/21 – Ostatná plocha o výmere 198 m²
 - Parcela č. 4688/22 – Ostatná plocha o výmere 208 m²
 - Parcela č. 4688/23 – Ostatná plocha o výmere 218 m²
 - Parcela č. 4688/24 – Ostatná plocha o výmere 263 m²
 - Parcela č. 4688/25 – Ostatná plocha o výmere 198 m²
 - Parcela č. 4688/26 – Ostatná plocha o výmere 212 m²
 - Parcela č. 4688/27 – Ostatná plocha o výmere 207 m²
 - Parcela č. 4688/28 – Ostatná plocha o výmere 211 m²
 - Parcela č. 19229/21 – Záhrada o výmere 267 m²
 - Parcela č. 19229/66 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 32 m²
- **Stavby:**
 - Súpisné číslo 13614 postavená na parcele C-KN č. 19229/66 – Chata Pinotová 32 (budova pre šport a na rekreačné účely)

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

- **Vlastník (Poradové číslo 1):**
 - Ing. Oldřich Netušil (nar. 23.02.1974) a Zuzana Netušilová (nar. 13.01.1975), Sliachska 10136/89, 831 02 Bratislava
 - Spoluvlastnícky podiel: 1/1 v BSM

• Titul nadobudnutia:

- Kúpne zmluvy a rozhodnutia: V-1008/2003, V-479/2005, V-318/2005, V 4638/06, V 4640/06, V-13402/06, UKaSP-2004/06/1026-Taš, V-29056/12, V-15589/2017, V-31599/2017, V-3868/13, V-1393/2018.

• Poznámky:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-35764/2022 záložným veriteľom Fio banka, a.s. na parcely č. 4688/4 až 4688/28 predajom na dobrovoľnej dražbe (P-582/2026).
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-15534/2023 záložným veriteľom Fio banka, a.s. na parcely č. 4688/4 až 4688/28 predajom na dobrovoľnej dražbe (P-582/2026).

Časť C: Ľarchy**• Záložné práva:**

- Záložné právo v prospech Karol Achberger na parcely č. 19229/21, 19229/66 a stavbu so súp. č. 13614 podľa V-29849/2021 zo dňa 12.10.2021 (zmena veriteľa Z-6783/2026).
- Záložné právo v prospech Karol Achberger na parcely č. 19229/21, 19229/66 a stavbu chata - Pinotová 32 so súp. č. 13614 podľa V-34575/2021 zo dňa 22.11.2021 (zmena veriteľa Z-6783/2026).
- Záložné právo v prospech Fio banka, a.s. na parcely č. 4688/4 až 4688/28 podľa V-35764/2022 zo dňa 16.11.2022.
- Záložné právo v prospech Fio banka, a.s. na parcely č. 4688/4 až 4688/28 podľa V-15534/2023 zo dňa 10.07.2023.
- Záložné právo v prospech Karol Achberger na parcely č. 19229/21, 19229/66 a stavbu chata - Pinotová 32 so súp. č. 13614 podľa V-14420/2024 zo dňa 02.08.2024.
- Exekučné záložné právo v prospech Richard Jurkanin na parcely č. 4688/4 až 4688/28, 19229/21, 19229/66 a stavbu chata - Pinotová 23 (32) so súp. č. 13614 podľa exekučného príkazu EX 220EX 565/25 zo dňa 12.05.2026 (súdny exekútor Mgr. Ján Makita, Z-8609/2026).

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Obhliadka hodnotených pozemkov v katastrálnom území Vinohrady sa uskutočnila dňa 01.07.2026. Vlastník nehnuteľností sa napriek doručenej výzve na obhliadku nezúčastnil a neposkytol požadovanú súčinnosť pri výkone ohodnotenia pre účely dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z. Z tohto dôvodu bola obhliadka pozemkov vykonaná výhradne z exteriéru, z verejne prístupných komunikácií a spoza oplotenia. Na mieste bola vyhotovená fotodokumentácia zachytávajúca exteriérový stav, terén, oplotenie a prístup k hodnoteným parcelám.

d) Technická dokumentácia:

-

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra zistené neboli.

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

- Parcela č. 4688/4 – Vinica o výmere 282 m²
- Parcela č. 4688/5 – Vinica o výmere 294 m²
- Parcela č. 4688/7 – Vinica o výmere 293 m²
- Parcela č. 4688/14 – Vinica o výmere 303 m²
- Parcela č. 4688/15 – Vinica o výmere 237 m²
- Parcela č. 4688/16 – Vinica o výmere 306 m²
- Parcela č. 4688/17 – Vinica o výmere 290 m²
- Parcela č. 4688/18 – Ostatná plocha o výmere 82 m²
- Parcela č. 4688/19 – Vinica o výmere 293 m²
- Parcela č. 4688/20 – Vinica o výmere 3 m²
- Parcela č. 4688/21 – Ostatná plocha o výmere 198 m²
- Parcela č. 4688/22 – Ostatná plocha o výmere 208 m²
- Parcela č. 4688/23 – Ostatná plocha o výmere 218 m²
- Parcela č. 4688/24 – Ostatná plocha o výmere 263 m²

- Parcela č. 4688/25 – Ostatná plocha o výmere 198 m²
- Parcela č. 4688/26 – Ostatná plocha o výmere 212 m²
- Parcela č. 4688/27 – Ostatná plocha o výmere 207 m²
- Parcela č. 4688/28 – Ostatná plocha o výmere 211 m²
- Parcela č. 19229/21 – Záhrada o výmere 267 m²
- Parcela č. 19229/66 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 32 m²

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

Nie sú žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

1. Názov územného plánu a verejná prístupnosť

- **Názov nadradeného ÚP (rozhodný ÚPN):** Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.
 - **Webová stránka prístupnosti ÚPN:** <https://www.bratislava.sk/sk/uzemny-plan>
 - **Podrobná ÚPD zóny:** Územný plán zóny Podhorský pás (vyhlásený VZN mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 2/2006 zo dňa 13. 06. 2006 v znení neskorších zmien a doplnkov).
 - **Webová stránka prístupnosti ÚPZ:** <https://banm.sk/28957/uzemny-plan-zony-podhorsky-pas>
- Poznámka k nadradenosti ÚPD:** Územný plán zóny Podhorský pás určuje pozemky ako poľnohospodársku pôdu, avšak nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, ktorý je voči nemu nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou.

2. Funkčné využitie pozemkov

- **Kód funkcie: 102** – Málopodlažná zástavba obytného územia (rozvojové územie).
- **Charakteristika funkcie:** Územie slúžiace primárne pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží s prislúchajúcim vybavením.
- **Záväzný podiel bývania:** Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- **Prevládajúce využitie:** Rôzne formy zástavby rodinných domov.
- **Prípustné využitie:** Bytové domy do 4 NP, líniová a plošná zeleň, ihriská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti.

3. Záväzné regulatívy priestorového usporiadania (Regulatív intenzity „A“)

Prehľad regulatívov intenzity využitia rozvojových území platia pre kód regulácie A a funkciu 102 nasledujúce limity:

- **IPP max. (Index podlažných plôch): 0,30**
- **IZP max. (Index zastavanej plochy):**
 - pre rodinné domy (pozemok 500 – 1000 m²): **0,22**
 - pre rodinné domy (pozemok nad 1000 m²): **0,20**
- **KZ min. (Koeficient zelene):**
 - pre rodinné domy (pozemok 500 – 1000 m²): **0,40**
 - pre rodinné domy (pozemok nad 1000 m²): **0,60**

4. Dopĺňajúce limity a vecné obmedzenia územia

- **Ochranné pásma:** Niektoré parcely (napr. č. 4688/5, /16, /17, /18, /19 a ďalšie) sú dotknuté ochranným pásmom lesa a prechádza nimi biokoridor.
- **Prebiehajúce obstarávanie:** Mestská časť Bratislava-Nové Mesto v súčasnosti obstaráva nový Územný plán zóny Podhorský pás – Vtáčnik / Briežky.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok, k. u. Vinohrady

a) Analýza polohy nehnuteľností: Hodnotené sú pozemky v okrese Bratislava III, v obci Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady, zapísané na liste vlastníctva č. 5352. Jedná sa o parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

- **parc. č. 4688/4** o výmere 282 m² (vinica)
- **parc. č. 4688/5** o výmere 294 m² (vinica)
- **parc. č. 4688/7** o výmere 293 m² (vinica)
- **parc. č. 4688/14** o výmere 303 m² (vinica)
- **parc. č. 4688/15** o výmere 237 m² (vinica)
- **parc. č. 4688/16** o výmere 306 m² (vinica)
- **parc. č. 4688/17** o výmere 290 m² (vinica)
- **parc. č. 4688/18** o výmere 82 m² (ostatná plocha)
- **parc. č. 4688/19** o výmere 293 m² (vinica)
- **parc. č. 4688/20** o výmere 3 m² (vinica)
- **parc. č. 4688/21** o výmere 198 m² (ostatná plocha)
- **parc. č. 4688/22** o výmere 208 m² (ostatná plocha)
- **parc. č. 4688/23** o výmere 218 m² (ostatná plocha)
- **parc. č. 4688/24** o výmere 263 m² (ostatná plocha)
- **parc. č. 4688/25** o výmere 198 m² (ostatná plocha)
- **parc. č. 4688/26** o výmere 212 m² (ostatná plocha)
- **parc. č. 4688/27** o výmere 207 m² (ostatná plocha)
- **parc. č. 4688/28** o výmere 211 m² (ostatná plocha)

(Celková výmera hodnotených 18 parciel je 4 098 m²).

Mestská časť Nové Mesto je významnou mestskou časťou hlavného mesta Bratislavy. Obyvateľstvu mestskej časti a hlavného mesta sú k dispozícii štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, vysoké školy, základné a stredné školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov a veľké nákupné centrá (OD Slimák, Polus City Center / VIVO!), nemocnice, polikliniky, kiná, domy kultúry, reštaurácie, parky, športové štadióny, kúpaliská a ďalšie menšie športoviská, a kompletne rozvinutá sieť služieb obyvateľstvu.

Evidovaná miera nezamestnanosti podľa štatistických údajov ÚPSVaR je pre Bratislavu III do 5%. Na základe inzerátov a informácií z realitných kancelárií a internetu môžeme pozorovať v danej lokalite vyšší dopyt po podobných nehnuteľnostiach a stavebných pozemkoch ako je ich ponuka.

Pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia obce, v lukratívnej a vyhľadávanej okrajovej lokalite "Ahoj – Briežky" pri Sliackej a Pinotovej ulici.

Územie mestskej štvrte Ahoj – Briežky leží na južných až juhozápadných svahoch Malých Karpát. Ide o pôvodne vinohradnícku a chatovú oblasť situovanú v prírodnom prostredí bratislavského Lesoparku, z ktorej sa v posledných rokoch stáva exkluzívna obytná zóna s rozvíjajúcou sa výstavbou luxusných rodinných domov a malopodlažných bytových objektov.

Hodnotené pozemky tvoria súvislý územný celok v stredne svahovitom teréne s pekným výhľadom na okolité prostredie a časť Bratislavy. Pozemky sú v súčasnosti nezastavané, zatrávnené a čiastočne zarastené náletovými drevinami a neudržiavanou vegetáciou.

Prístup k pozemkom je z uličnej siete (Sliacka / Pinotová ulica) po spevnenej asfaltovej komunikácii. V blízkosti sa nachádza zastávka autobusovej linky MHD č. 151.

Inžinierske siete (elektrická sieť, vodovod, kanalizácia, plyn) sú vybudované v dosahu na priľahlej prístupovej komunikácii a v kontaktnom území s novou zástavbou, priamo na hodnotených parcelách nateraz vybudované nie sú.

Vzhľadom na exkluzívnu lokalitu na úpätí Malých Karpát, výhľad na mesto, dobrú dostupnosť do centra a dynamický rozvoj okolitej zástavby hodnotím pozemok celkovo ako **veľmi dobrý**.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V súčasnej dobe majú pozemky veľmi malé využitie, resp. sú bez využitia (zatravnená plocha s porastom náletových drevín). V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚP) sú predmetné pozemky určené pre funkčné využitie:

- **Pozemky parcela č. 4688/4, 4688/5, 4688/7, 4688/14, 4688/15, 4688/16, 4688/17, 4688/18, 4688/19, 4688/20, 4688/21, 4688/22, 4688/23, 4688/24, 4688/25, 4688/26, 4688/27 a 4688/28:** „málopodlažná zástavba obytného územia“ č. funkcie 102 – rozvojové územie, regulačný kód A.

Podmienky funkčného využitia plôch:

- Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia.
- V súlade s významom a potrebami územia stavby občianskej vybavenosti, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.
- V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú.
- Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.
- Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Prevládajúca funkcia:

- Rôzne formy zástavby rodinných domov.

Prípustná funkcia:

- Bytové domy do 4 nadzemných podlaží.
- Zeleň líniová a plošná, zeleň pozemkov obytných budov.
- Vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene.
- Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustná funkcia v obmedzenom rozsahu:

- Zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané.
- Zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území.
- Solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu.
- Zariadenia drobných prevádzok služieb.
- Zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustná funkcia:

- Zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí.
- Málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov.
- Bytové domy nad 4 nadzemné podlažia.
- Stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia.
- Stavby na individuálnu rekreáciu.
- Areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory.
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu.
- Zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu.
- Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu.
- Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Miera využitia územia (Kód A):

- Index podlažných plôch (IPP max.): 0,3
- Regulatívy pre rodinné domy (RD):
 - RD pozemok nad 1000 m²: IZP max. 0,20, KZ min. 0,60
 - RD pozemok 500 – 1000 m²: IZP max. 0,22, KZ min. 0,40

Doplňujúce územnoplánovacie obmedzenia a informácie:

- Pozemky parc. č. 4688/5, 4688/16, 4688/17, 4688/18, 4688/19, 4688/25, 4688/26, 4688/27 a 4688/28 sú dotknuté ochranným pásmom lesa a prechádza nimi biokoridor.
- Podľa Územného plánu zóny Podhorský pás (VZN č. 2/2006 v znení neskorších Z+D) sú pozemky vedené ako poľnohospodárska pôda. Nakoľko ÚPZ nie je v súlade s Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy, Územný plán hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení neskorších Z+D je nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou.
- Mestská časť Bratislava-Nové Mesto v súčasnosti obstaráva nový Územný plán zóny Podhorský pás – Vtáčnik / Briežky.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Riziká spojené s využívaním nehnuteľností:

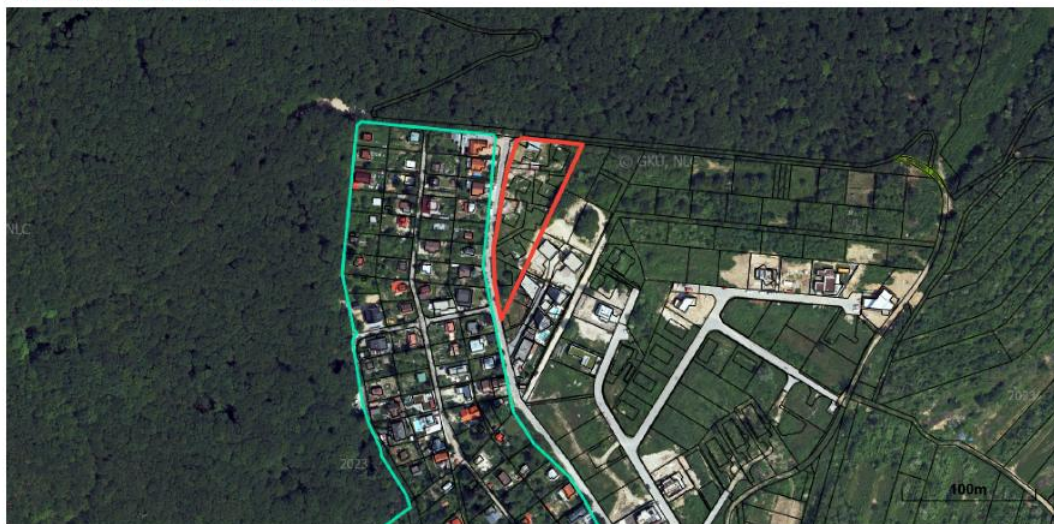
- Záložné právo v prospech Karol Achberger r. Achberger (19.01.1990) na pozemky registra C KN parc.č. 19229/21, 19229/66 a na stavbu so súp.č. 13614 na pozemku registra C KN parc.č. 19229/66, podľa V-29849/2021 zo dňa 12.10.2021, (zmena záložného veriteľa zo dňa 13.4.2026, Z-6783/2026)
- Záložné právo v prospech Karol Achberger, r. Achberger (19.01.1990), na pozemky registra C KN parc.č. 19229/21, parc.č. 19229/66 a na stavbu chata - Pintonová 32 so súp. č. 13614 na pozemku registra C KN parc.č. 19229/66, podľa V-34575/2021 zo dňa 22.11.2021, (zmena záložného veriteľa zo dňa 13.4.2026, Z-6783/2026)
- Záložné právo v prospech Fio banka, a.s. (IČ 61858374), V Celnici 1028/10,117 21 Praha 1, ČR, organizačná zložka : Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, (IČO 36869376) na pozemky registra C KN parc.č.4688/7, 4688/5, 4688/4, 4688/14, 4688/15, 4688/16, 4688/17, 4688/18, 4688/19, 4688/20, 4688/21, 4688/22, 4688/23, 4688/24, 4688/25, 4688/26, 4688/27, 4688/28, podľa V-35764/2022 zo dňa 16.11.2022 - vz 3040/22.; Zápis GP č.G1-1287/2023 zo dňa 04.07.2023, R-3589/2023; Zápis GP č.overenia G1-2298/2024 zo dňa 04.12.2024, R-3928/2025
- Záložné právo v prospech Fio banka, a.s. (IČ 61858374), V Celnici 1028/10,117 21 Praha 1, ČR, organizačná zložka : Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, (IČO 36869376) na pozemky registra C KN parc.č.4688/7, 4688/5, 4688/4, 4688/14, 4688/15, 4688/16, 4688/17, 4688/18, 4688/19, 4688/20, 4688/21, 4688/22, 4688/23, 4688/24, 4688/25, 4688/26, 4688/27, 4688/28, podľa V-15534/2023 zo dňa 10.07.2023-vz 1094/23, Zápis GP č.G1-1287/2023 zo dňa 04.07.2023, R-3589/2023; Zápis GP č.overenia G1-2298/2024 zo dňa 04.12.2024, R-3928/2025
- Záložné právo v prospech Karol Achberger, r. Achberger (19.01.2026), na pozemky registra C KN parc.č. 19229/21, parc.č. 19229/66 a na stavbu chata - Pintonová 32 so súp. č. 13614 na pozemku registra C KN parc.č. 19229/66, podľa V-14420/2024 zo dňa 02.08.2024 (zmena záložného veriteľa zo dňa 13.4.2026, Z-6783/2026).
- Exekučné záložné právo v prospech Richard Jurkanin (nar. 27.2.1980) na pozemky registra C KN parc. č. 4688/4, 4688/5, 4688/7, 4688/14, 4688/15, 4688/16, 4688/17, 4688/18, 4688/19, 4688/20, 4688/21, 4688/22, 4688/23, 4688/24, 4688/25, 4688/26, 4688/27, 4688/28, 19229/21, 19229/66 a na stavbu chata - Pinotová 23 so súpis. č. 13614 na parc. č. 19229/66, podľa exekučného príkazu č. EX 220EX 565/25 zo dňa 12.5.2026, (súdny exekútor Mgr. Ján Makita), Z-8609/2026.

Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

V zmysle vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku je všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou polohovej diferenciácie. Východisková hodnota mernej jednotky pozemku je stanovená na 66,39 E/m², ktorá je upravená príslušnými koeficientami polohovej diferenciácie.

Povyšujúcim faktorom je skutočnosť, že sa jedná o nezastavaný stavebný pozemok s možnosťou výstavby rodinných domov a bytových domov do 4 nadzemných podlaží, koeficient povyšujúcich faktorov stanovujem na 3. Redukujúcim faktorom je existujúce ochranné pásmo lesa a biokoridor, koef. 0,95.

Bratislavský > Bratislava III > Bratislava-Nové Mesto > k.ú. Vinohrady



Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Obr. 1: Umiestnenie pozemku v lokalite

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4688/4	vinica	282,00	1/1	282,00
4688/5	vinica	294,00	1/1	294,00
4688/7	vinica	293,00	1/1	293,00
4688/14	vinica	303,00	1/1	303,00
4688/15	vinica	237,00	1/1	237,00
4688/16	vinica	306,00	1/1	306,00
4688/17	vinica	290,00	1/1	290,00
4688/18	ostatná plocha	82,00	1/1	82,00
4688/19	vinica	293,00	1/1	293,00
4688/20	vinica	3,00	1/1	3,00
4688/21	ostatná plocha	198,00	1/1	198,00
4688/22	ostatná plocha	208,00	1/1	208,00
4688/23	ostatná plocha	218,00	1/1	218,00
4688/24	ostatná plocha	263,00	1/1	263,00
4688/25	ostatná plocha	198,00	1/1	198,00
4688/26	ostatná plocha	212,00	1/1	212,00
4688/27	ostatná plocha	207,00	1/1	207,00
4688/28	ostatná plocha	211,00	1/1	211,00
Spolu výmera				4 098,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné	1,42

situácie	obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závädy viazané na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,42 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 3,00 * 0,95$	8,3915
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 8,3915$	557,11 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 4688/4	$282,00 \text{ m}^2 * 557,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	157 105,02
parcels č. 4688/5	$294,00 \text{ m}^2 * 557,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	163 790,34
parcels č. 4688/7	$293,00 \text{ m}^2 * 557,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	163 233,23
parcels č. 4688/14	$303,00 \text{ m}^2 * 557,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	168 804,33
parcels č. 4688/15	$237,00 \text{ m}^2 * 557,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	132 035,07
parcels č. 4688/16	$306,00 \text{ m}^2 * 557,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	170 475,66
parcels č. 4688/17	$290,00 \text{ m}^2 * 557,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	161 561,90
parcels č. 4688/18	$82,00 \text{ m}^2 * 557,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	45 683,02
parcels č. 4688/19	$293,00 \text{ m}^2 * 557,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	163 233,23
parcels č. 4688/20	$3,00 \text{ m}^2 * 557,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 671,33
parcels č. 4688/21	$198,00 \text{ m}^2 * 557,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	110 307,78
parcels č. 4688/22	$208,00 \text{ m}^2 * 557,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	115 878,88
parcels č. 4688/23	$218,00 \text{ m}^2 * 557,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	121 449,98
parcels č. 4688/24	$263,00 \text{ m}^2 * 557,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	146 519,93
parcels č. 4688/25	$198,00 \text{ m}^2 * 557,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	110 307,78
parcels č. 4688/26	$212,00 \text{ m}^2 * 557,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	118 107,32
parcels č. 4688/27	$207,00 \text{ m}^2 * 557,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	115 321,77
parcels č. 4688/28	$211,00 \text{ m}^2 * 557,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	117 550,21
Spolu		2 283 036,78

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

2.1.2.1 Pozemok, k. u. Vinohrady

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4688/4	vinica	282,00	1/1	282,00
4688/5	vinica	294,00	1/1	294,00
4688/7	vinica	293,00	1/1	293,00
4688/14	vinica	303,00	1/1	303,00
4688/15	vinica	237,00	1/1	237,00
4688/16	vinica	306,00	1/1	306,00
4688/17	vinica	290,00	1/1	290,00
4688/18	ostatná plocha	82,00	1/1	82,00
4688/19	vinica	293,00	1/1	293,00
4688/20	vinica	3,00	1/1	3,00
4688/21	ostatná plocha	198,00	1/1	198,00
4688/22	ostatná plocha	208,00	1/1	208,00
4688/23	ostatná plocha	218,00	1/1	218,00
4688/24	ostatná plocha	263,00	1/1	263,00
4688/25	ostatná plocha	198,00	1/1	198,00
4688/26	ostatná plocha	212,00	1/1	212,00
4688/27	ostatná plocha	207,00	1/1	207,00
4688/28	ostatná plocha	211,00	1/1	211,00
Spolu výmera				4 098,00

Počet MJ pozemku: 4 098,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov

AHOJ BRIEŽKY / pozemok pre rodinný dom SO 02

Ide o stavebný pozemok s výmerou 601 m² situovaný na Sliáčskej ulici v lokalite Ahoj – Briežky v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto. Parcela sa nachádza na slnečnom, mierne svahovitom južnom svahu Malých Karpát s panoramatickým výhľadom na mesto a je prístupná po asfaltovej komunikácii. Pozemok je určený na výstavbu rodinného domu s dvoma bytovými jednotkami a disponuje už vydaným právoplatným stavebným povolením. Pri pozemku sú dostupné inžinierske siete vrátane elektriny (230 V), verejného vodovodu a kanalizácie, pričom plyn k dispozícii nie je.

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	(JuUUU7quVno)
Dátum k dokladu:	16. 6. 2026
Počet MJ pozemkov:	601,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	420 099,00 €
Cena pozemku na MJ:	699,00 €/m ²

Stavebné pozemky na hranici lesa

Ide o stavebný pozemok s výmerou 660 m² (s možnosťou výberu parciel od 460 m² do 1 800 m²) situovaný na ulici Horné Židiny v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto (k.ú. Vinohrady). Parcela sa nachádza v komornom prostredí priamo na hranici lesa Malých Karpát a disponuje nezastavateľnými panoramatickými

výhľadmi na mesto. Podľa územnoplánovacej informácie je pozemok určený na výstavbu objektu pre individuálnu rekreáciu s maximálnou zastavanou plochou 80 m² a celkovou podlahovou plochou do 240 m². Prístup k pozemku je zabezpečený cestou s poslednými 50 metrami nespevneného povrchu; z inžinierskych sietí je na okraji k dispozícii elektrina, pričom voda a odpad sa riešia individuálne prostredníctvom studne a septiku či ČOV.

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	Juz_CRZcHm0) •
Dátum k dokladu:	28. 2. 2026
Počet MJ pozemkov:	660,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	260 700,00 €
Cena pozemku na MJ:	395,00 €/m ²

Pozemok Ahoj Briežky pre náročných - s výnimočným výhľadom a stavebným

Ide o mierne svahovitý pozemok s celkovou výmerou 939 m² (z toho 865 m² tvorí samotná parcela pre rodinný dom s rozmermi 19 × 55 m a 74 m² podiel na ceste) situovaný v lokalite Ahoj – Briežky v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto. Parcela ponúka výnimočný výhľad, vybudovaný oporný múr a disponuje vydaným právoplatným stavebným povolením na výstavbu rodinného domu v rámci projektu Echo Briežky. Na pozemku sú vybudované a skolaudované inžinierske siete vrátane vodovodu, elektrickej prípojky (230 V/400 V) a kanalizácie (plyn je nedostupný), pričom prístup je zabezpečený asfaltovou aj novovybudovanou súkromnou komunikáciou.

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	(JuXxgTS294A)
Dátum k dokladu:	5. 8. 2026
Počet MJ pozemkov:	939,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	563 400,00 €
Cena pozemku na MJ:	600,00 €/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Pri použití porovnávacej metódy (v zmysle znaleckej metodiky a vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku) slúžia faktory porovnania na technické a ekonomické vyrovnanie rozdielov medzi hodnoteným (vlastným) pozemkom a porovnateľnými pozemkami.

Tieto rozdiely sa v komparačnej tabuľke vyjadrujú pomocou koeficientov, ktorými sa upravuje jednotková cena porovnávaných nehnuteľností smerom nahor alebo nadol tak, aby odrážala parametre hodnoteného pozemku.

1. Ekonomické faktory

- Aktuálnosť porovnateľnej ceny (faktor času): Realitný trh podlieha neustálemu vývoju (rastu alebo poklesu cien). Ak sa transakcia porovnateľného pozemku uskutočnila pred niekoľkými mesiacmi či rokmi, jej cena nezodpovedá aktuálnej situácii na trhu ku dňu ohodnotenia.
- Druh porovnateľnej ceny (transakčná vs. ponuková): Skutočne realizované ceny z kúpnych zmlúv (zachytené napr. v dedičských uzneseniach alebo v katastri) majú absolútnu váhu. Ponukové ceny z realitnej inzercie sú len prianím predávajúcich a takmer vždy v sebe zahŕňajú nadhodnotenie. Ak znalec porovnáva s ponukovými cenami z inzercie, uplatňuje redukčný koeficient (koeficient zľavy/vyjednávania), ktorý ponukovú cenu zníži.

2. Polohové faktory

- Vplyv polohy pozemku v sídelnom útvare (makro-poloha): Hodnotí celkové postavenie pozemku v rámci obce či mesta. Sleduje sa prestíž lokality (napr. centrum mesta, etablovaná obytná štvrť, okrajová satelitná zóna, priemyselný obvod), dostupnosť do centra a napojenie na verejnú dopravu (MHD).
- Vplyv polohy pozemku v zóne (mikro-poloha): Skúma bezprostredné okolie v danej ulici či bloku. Zohľadňuje hlučnosť (blízkosť hlavnej cesty, železnice), emisie/prášnosť, orientáciu pozemku na svetové strany, zatienenie okolitou zástavbou a kvalitu susedstva (napr. blízkosť parku vs. susedstvo priemyselného areálu).

3. Fyzické faktory

- Tvar pozemku (a topografia): Pre optimálnu výstavbu je ideálny pravidelný obdĺžnikový alebo štvorcový tvar na rovinnom teréne. Úzke pozemky (obmedzujúce dodržanie odstupových vzdialeností medzi domami), nepravidelné tvary (napr. ostré uhly, trojuholníky) alebo prudký svah výrazne predražujú zakladanie stavby, terénne úpravy a limitujú architektúru.
- Technická infraštruktúra: Vyjadruje dostupnosť a možnosť priameho napojenia na inžinierske siete (verejný vodovod, kanalizácia, elektrická sieť, plyn) a existenciu prístupovej komunikácie (asfaltová cesta, spevnená cesta, resp. len právny prístup cez vecné bremeno).

Názov	AHOJ BRIEŽKY / pozemok pre rodinný dom SO 02	Stavebné pozemky na hranici lesa	Pozemok Ahoj Briežky pre náročných - s výnimočným výhľadom a stavebným
Cena porovnateľného majetku [€]	420 099,00 (ponuková cena)	260 700,00 (ponuková cena)	563 400,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	699,00	395,00	600,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - aktuálnosť porovnateľnej ceny	1,0000 zhoda	1,0500 lepšie	1,0000 zhoda
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	0,9800 horšie	0,9800 horšie	0,9800 horšie
Polohové faktory - vplyv polohy pozemku v sídelnom útvare	0,9500 horšie	1,1000 lepšie	0,9500 horšie
Fyzické faktory - tvar pozemku	1,0500 lepšie	1,1000 lepšie	1,0500 lepšie
Fyzické faktory - možnosť / regulatívy zástavby	1,0000 zhoda	0,8000 horšie	1,0000 zhoda
Spolu:	0,9776	0,9961	0,9776
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	683,31	393,45	586,53
Priemerná porovnateľná hodnota			554,43 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

AHOJ BRIEŽKY / pozemok pre rodinný dom SO 02: $699,00 \cdot (1,0000 \cdot 0,9800 \cdot 0,9500 \cdot 1,0500 \cdot 1,0000) = 683,31 \text{ €/m}^2$

Stavebné pozemky na hranici lesa: $395,00 \cdot (1,0500 \cdot 0,9800 \cdot 1,1000 \cdot 1,1000 \cdot 0,8000) = 393,45 \text{ €/m}^2$

Pozemok Ahoj Briežky pre náročných - s výnimočným výhľadom a stavebným:

$600,00 \cdot (1,0000 \cdot 0,9800 \cdot 0,9500 \cdot 1,0500 \cdot 1,0000) = 586,53 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$(683,31 + 393,45 + 586,53) / 3 = 554,43 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		554,43 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\check{S}H_{POZ} = 4098 \text{ m}^2 \cdot 554,43 \text{ €/m}^2$	2 272 054,14 €

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	2 283 036,78
Porovnávací metóda	2 272 054,14

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty hodnotených pozemkov bola v súlade s Vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov zvolená ako primárna a rozhodujúca **metóda polohovej diferenciacie**.

Dôvody voľby metódy polohovej diferenciacie:

1. Objektívna analýza špecifických faktorov územia:

Metóda polohovej diferenciacie umožňuje presné a matematicky overiteľné zohľadnenie všetkých špecifických fyzických, technických, právnych a urbanistických faktorov posudzovaných parciel. Zohľadňuje najmä polohu v lukratívnej rezidenčnej oblasti, dopravné napojenie, vybavenosť inžinierskymi sieťami, ako aj osobitosti územno-plánovacej regulácie (nadradenosť Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy voči ÚPZ Podhorský pás) a prítomnosť ochranných pásiem.

2. Eliminácia trhových skreslení ponukových cien:

Vzhľadom na to, že nehnuteľnosť je posudzovaná pre účely dobrovoľnej dražby, metóda polohovej diferenciacie poskytuje stabilný a normatívne ukotvený základ stanovenia hodnôt bez rizika skreslenia výkyvmi v ponukových cenách realitného trhu alebo špekulatívnymi očakávaniami predávajúcich.

3. Verifikácia porovnávacou metódou:

Pre účely overenia a verifikácie výsledkov bola paralelne vyhotovená aj analýza trhu porovnávacou metódou. Zatiaľ čo porovnávací metóda slúžila ako kontrolný výpočet zameraný na overenie aktuálnej ponukovo-dopytovej úrovne v danej lokalite, metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako hlavná z dôvodu jej vyššej analytickej exaktnosti a metodologickej čistoty.

Vyhodnotenie zhody výsledkov:

Výsledná jednotková všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou polohovej diferenciacie dosiahla **približne rovnakú cenovú úroveň** ako hodnota vyhotovená porovnávacou metódou. Táto vzájomná korešpondencia výsledkov oboch nezávislých postupov potvrdzuje trhovú realnosť, správnosť a objektivitu určenej všeobecnej hodnoty pozemkov a preukazuje, že zvolená metóda polohovej diferenciacie plne odzrkadľuje reálnu hodnotu nehnuteľnosti na danom trhu k rozhodnému dátumu.

VŠH pozemkov = 2 283 036,78 €

VŠH na MJ = 557,11 €/m²

III. ZÁVER

Na základe písomnej objednávky č. D 900126 zo dňa 08.06.2026 bolo úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov zapísaných na liste vlastníctva č. 5352, parcely č. 4688/4, 4688/5, 4688/7 a 4688/14 až 4688/28 v podiele 1/1 v okrese Bratislava III, obec Bratislava-Nové Mesto, kat. územie Vinohrady.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok, k. u. Vinohrady - parc. č. 4688/4 (282 m ²)	157 105,02
Pozemok, k. u. Vinohrady - parc. č. 4688/5 (294 m ²)	163 790,34
Pozemok, k. u. Vinohrady - parc. č. 4688/7 (293 m ²)	163 233,23
Pozemok, k. u. Vinohrady - parc. č. 4688/14 (303 m ²)	168 804,33
Pozemok, k. u. Vinohrady - parc. č. 4688/15 (237 m ²)	132 035,07
Pozemok, k. u. Vinohrady - parc. č. 4688/16 (306 m ²)	170 475,66
Pozemok, k. u. Vinohrady - parc. č. 4688/17 (290 m ²)	161 561,90
Pozemok, k. u. Vinohrady - parc. č. 4688/18 (82 m ²)	45 683,02
Pozemok, k. u. Vinohrady - parc. č. 4688/19 (293 m ²)	163 233,23
Pozemok, k. u. Vinohrady - parc. č. 4688/20 (3 m ²)	1 671,33
Pozemok, k. u. Vinohrady - parc. č. 4688/21 (198 m ²)	110 307,78
Pozemok, k. u. Vinohrady - parc. č. 4688/22 (208 m ²)	115 878,88
Pozemok, k. u. Vinohrady - parc. č. 4688/23 (218 m ²)	121 449,98
Pozemok, k. u. Vinohrady - parc. č. 4688/24 (263 m ²)	146 519,93
Pozemok, k. u. Vinohrady - parc. č. 4688/25 (198 m ²)	110 307,78
Pozemok, k. u. Vinohrady - parc. č. 4688/26 (212 m ²)	118 107,32
Pozemok, k. u. Vinohrady - parc. č. 4688/27 (207 m ²)	115 321,77
Pozemok, k. u. Vinohrady - parc. č. 4688/28 (211 m ²)	117 550,21
Všeobecná hodnota celkom	2 283 036,78
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 280 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvamiľiónydvostoosemdesiattisíc Eur	

V Bratislave, dňa 04.08.2026

Ing. Mgr. Jana Pecníková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. D 900126 vydaná spoločnosťou LICITOR group, a.s. zo dňa 08.06.2026
2. Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva č. D 900126 vydaná spoločnosťou LICITOR group, a.s. zo dňa 08.06.2026
3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5352, k. ú. Vinohrady, vyhotovený dňa 22.07.2026 cez katastrálny portál (údaje platné k 21.07.2026)
4. Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. 19229/193, k. ú. Vinohrady, vyhotovená dňa 21.07.2026 cez katastrálny portál
5. Územnoplánovacia informácia vydaná Mestskou časťou Bratislava-Nové Mesto, č. j. 18870/6640/2026/UP/LUKA, zo dňa 15.06.2026
6. Ponuky realitných kancelárií, zdroj: www.reality.sk
7. Fotodokumentácia z obhliadky nehnuteľnosti

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo a Ekológia a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 915853. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 260/2026. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.