

**Spracovateľ:** FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, expertná organizácia  
Ing. Peter Skákala, PhD.  
Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: [peter@skakala.sk](mailto:peter@skakala.sk)

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava - Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava  
Objednávka č. OTS1703995, SNM/17/129/LP, zo dňa 12.12.2017

# ODBORNÉ STANOVISKO

číslo 09/01/2018

Kvalifikované vysvetlenie záverov a analýza výpočtových postupov

- Znaleckého posudku č. 10/2016, znalec Ing. Stanislav Hadri, zo dňa 21.10.2016
  - Znaleckého posudku č. 199/2016, znalec Ing. Oldřich Jarabica, zo dňa 28.12.2016
- pre účely súdneho konania.

Počet listov (z toho príloh): 29 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + CD

# VYSVETLENIE

## ČASŤ A – k Znaleckému posudku č. 10/2016, znalec Ing. Stanislav Hadri

Zadáateľom znaleckého posudku bol Okresný súd Bratislava I.

### 1. ZADANIE SÚDU

Podľa zadania súdu, úlohou znalca bolo:

1. Stanoviť obvyklú (trhovú) cenu nájomného za prenájom pozemku parc. reg. „C“, parc. č. 15353/3, k.ú. Nivy, okres Bratislava II, na ktorom je postavená Administratívna budova súp. č. 1340 (na LV č. 4149 označená ako stavba „Mlynské Nivy 61“), v období od 05.12.2008 do 23.12.2010, keď účelom nájmu je zastavanie pozemku administratívnou budovou využívanou na podnikateľské účely.
2. Stanoviť obvyklú (trhovú) cenu nájomného za prenájom pozemku parc. reg. „C“, parc. č. 15353/9 a 15353/14, k.ú. Nivy, okres Bratislava II, na ktorom je postavená Administratívno-prevádzková budova súp. č. 1340 v období od 05.12.2008 do 14.03.2016, keď účelom nájmu je zastavanie pozemku administratívno-prevádzkovou budovou využívanou na podnikateľské účely.

### 2. ODPOVEDE ZNALCA

1. Všeobecná hodnota nájmu pozemku parc. č. 15353/3, k.ú. Nivy, okres Bratislava II, za obdobie od 05.12.2008 do 23.12.2010, bola stanovená vo výške 37.000 €.
2. Všeobecná hodnota nájmu pozemku parc. č. 15353/9, k.ú. Nivy, okres Bratislava II, za obdobie od 05.12.2008 do 14.03.2016, bola stanovená vo výške 36.000 €.
3. Všeobecná hodnota nájmu pozemku parc. č. 15353/14, k.ú. Nivy, okres Bratislava II, za obdobie od 05.12.2008 do 14.03.2016, bola stanovená vo výške 31.000 €.

### 3. ANALÝZA RIEŠENIA

#### a) Výpočet vstupných hodnôt

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť výpočtom na základe jeho všeobecnej hodnoty alebo porovnávaním nájmov za porovnateľné pozemky. Podkladom pre stanovenie výšky nájomného výpočtom je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku.

Podľa platnej Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Výber vhodnej metódy vykoná znalec.

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciacie, vo výške:

= 479,65 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/3 v roku 2008  
= 419,45 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/3 v roku 2009  
= 405,86 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/3 v roku 2010

= 273,40 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/9 v roku 2008  
= 239,09 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/9 v roku 2009  
= 231,34 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/9 v roku 2010  
= 228,02 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/9 v roku 2011  
= 224,70 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/9 v roku 2012  
= 223,59 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/9 v roku 2013  
= 224,70 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/9 v roku 2014  
= 235,76 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/9 v roku 2015  
= 245,73 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/9 v roku 2016

= 335,75 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/14 v roku 2008  
= 293,62 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/14 v roku 2009  
= 284,10 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/14 v roku 2010  
= 280,03 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/14 v roku 2011  
= 275,94 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/14 v roku 2012  
= 274,59 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/14 v roku 2013  
= 275,94 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/14 v roku 2014  
= 289,54 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/14 v roku 2015  
= 301,78 €/m<sup>2</sup> pre parcelu č. 15353/14 v roku 2016

Znalec pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku použil postup predpísaný Vyhláškou č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, Príloha č. 3.

Výpočet bol spracovaný pomocou programového vybavenia Hypo od spoločnosti KROS Žilina.

### Příklad výpočtu znalca:

Pozemok v k.ú. Nivy – rok 2008

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
15353/3	zastavané plochy a nádvoría	605,00	1/1	605,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné <u>centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami</u>	1,50
$k_V$ koeficient intenzity využitia	6. obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5 – 7 podlaží a 1 – 2-podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,30
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	6. iné faktory – časový priebeh trhových cien 2008 - 2016	2,47
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 2,47 * 1,00$	7,2248
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 7,2248$	<b>479,65 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 605,00 \text{ m}^2 * 479,65 \text{ €/m}^2$	290 188,25 €

Výpočtom znalca stanovené jednotkové hodnoty pozemku pre obdobie rokov 2008 až 2016, v rozpätí od 223,59 €/m<sup>2</sup> do 479,65 €/m<sup>2</sup>, vzhľadom na umiestnenie pozemku a možnosti jeho využívania, sú porovnateľné so súčasnými cenami podobných pozemkov v danej lokalite.

(Súčasný cenový prieskum je v prílohe.)

## b) Výpočet hodnoty nájmu

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť výpočtom alebo porovnávaním. Výnosová metóda je nepoužiteľná, pretože ako vstupnú veličinu na výpočet odčerpateľného zdroja vyžaduje výnos dosahovaný formou prenájmu.

V tomto prípade bola hodnota nájmu predmetného pozemku vyčíslená výpočtom na základe stanovenej všeobecnej hodnoty:

$$\text{VŠH nájmu} = \text{VŠH poz} \times \left[ \frac{(1+k)^n \times k}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

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 vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície.

Pri stanovení výšky hodnoty ročného nájmu znalec uvažoval dobu návratnosti investície 20 rokov. Vyhláška 492/2004 uvádza obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. Pod pojmom investícia uvažujeme kúpnu cenu pozemku. Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), umiestnené v dobrej polohe (spravidla v centre sídla) a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti (očakávaný nízky až žiadny výnos), umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho (spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných, polohách) a s nevhodnými fyzickými charakteristikami (žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby).

Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola znalcom stanovená na dolnej hranici možného intervalu a vo výpočte bola použitá spriemerovaná základná sadzba ECB, vždy pre príslušné obdobie (v ZP 10/2016 na strane 8). Na základe prieskumu dostupných štatistických údajov Národnej banky Slovenska, do výpočtu by bolo možné použiť výšku úrokovej miery až do hodnôt dosahovaných v komerčných bankách v SR ([www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)). (Prehľad úrokových sadzieb je v prílohe.)

Sadzba dane z príjmu je vo výpočte použitá v hodnote od 19 % do 23 %, vždy v aktuálnej sadzbe podľa časového obdobia (v ZP 10/2016 na strane 9).

Takýmto výpočtami boli stanovené hodnoty nájmu pozemku v priemernej výške 6,7 % z celkovej všeobecnej hodnoty pozemku, čo predstavuje obdobie predpokladanej návratnosti investície 15 rokov (Vyhláška 492/2004 Z.z. uvádza 15 – 40 rokov).

Podrobná analýza vypočítaných hodnôt je v nasledujúcej časti C.

**Příklad výpočtu znalca:**

<i>VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciaciou:</i>	479,650 €
<i>Obdobie predpokladanej návratnosti investície:</i>	20 rokov
<i>Úroková miera:</i>	2,64 %
<i>Daň z príjmu:</i>	19 %
<i>Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:</i>	1,19

*Počet MJ pozemku:* 605,00 m<sup>2</sup>

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 479,650 * \frac{\sqrt[(1+0,0264)^{20} * 0,0264]{}]}{\sqrt[(1+0,0264)^{20} - 1]{}]} * 1,19 = 37,100 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

*Nájom za rok spolu:*

$$V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 605,00 \text{ m}^2 * 37,100 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 22\,445,50 \text{ €/rok}$$

## ČASŤ B – k Znaleckému posudku č. 199/2016, znalec Ing. Oldřich Jarabica

Zadáateľom znaleckého posudku bol Viscon s.r.o., Vinohradská 11, Hlohovec. (? sused)

### a) Formálne náležitosti

Vyhláška č. 490/2004 Z.z. predpisuje, aby znalecký posudok obsahoval v úvode okrem náležitostí podľa bodov č. 2 až 8 záväznej osnovy aj právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť, ak je posudok vypracovaný na požiadanie fyzickej alebo právnickej osoby.

V ZP č. 199/2016 nie je uvedené, na aký právny úkon je vypracovaný.

Zákon č. 160/2015 Z.z. - Civilný sporový poriadok (§ 209) vyžaduje aby súkromný znalecký posudok obsahoval doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku, ak sa pri vykonávaní tohto dôkazu má postupovať akoby išlo o znalecký posudok súdom ustanoveného znalca. Okrem toho má súkromný znalecký posudok obsahovať aj všetky ostatné zákonom predpísané náležitosti.

ZP č. 199/2016 neobsahuje doložku požadovanú zákonom (CSP), aby mohol byť použitý v súdnom konaní ako súkromný znalecký posudok.

### b) Výpočtové postupy

Všeobecnú hodnotu pozemku stanovil znalec rovnakou metódou, ako súdom ustanovený znalec (metóda polohovej diferenciácie).

Rozdiel vo výsledku je spôsobený aj nerovnakým zatriedením jednotlivých parciel.

- Znalec Ing. Stanislav Hadri uplatnil pri ohodnotení pozemku diferencovaný prístup, podľa polohy a skutočného využitia nehnuteľnosti v čase posúdenia.

- Znalec Ing. Oldřich Jarabica ohodnotil pozemok jednotne, jednotkovou hodnotou 473,23 €/m<sup>2</sup> bez ohľadu na to, či na pozemku je postavená administratívna budova s 5 nadzemnými podlažiami, či administratívna budova s 3 nadzemnými podlažiami, alebo jednopodlažný objekt halového typu.

- Vysvetlenie diferencovaného prístupu je uvedené v ZP 10/2016 na strane č. 6. Diferencované posudzovanie umožňuje napr. aj zohľadnenie vhodnosti, resp. nevhodnosti tvaru pozemku (obdĺžnik – trojuholník), alebo aj zohľadnenie prístupu z verejnej komunikácie, apod.

- Aplikácia jednotnej vysokej jednotkovej ceny pozemku v ZP 199/2016, napr. aj na parcelu vo dvore s nižším potenciálom využitia, s nevhodným trojuholníkovým tvarom, bez priameho prístupu z verejnej komunikácie, je jedným z dôvodov dosiahnutia podstatne vyššej výslednej hodnoty nájmu.

### Ukážka použitia koeficientu $k_v$ pri ohodnotení pozemku:

Ing. Oldřich Jarabica – rovnaké hodnotenie pre všetky parcely -

$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
--	---	------

Ing. Stanislav Hadri - diferencované hodnotenie pre jednotlivé parcely -

- parcela č. 15353/3 - administratívna budova s 5 nadzemnými podlažiami

$k_v$ koeficient intenzity využitia	6. obchodné domy a <u>administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5 – 7 podlaží a 1 – 2-podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku</u>	1,30
--	--	------

- parcela č. 15353/14 - administratívna budova s 3 nadzemnými podlažiami

$k_v$ koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, <u>viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením</u>	1,05
--	--	------

- parcela č. 15353/9 - jednopodlažný objekt halového typu (vo dvore)

$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné <u>nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením</u> , využívané poľnohospodárske stavby	0,95
--	---	------

### Ukážka použitia koeficientu $k_p$ pri ohodnotení pozemku:

Ing. Oldřich Jarabica – rovnaké hodnotenie pre všetky parcely -

$k_p$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
---	---------------------------	------

Ing. Stanislav Hadri - diferencované hodnotenie pre jednotlivé parcely -

- parcela č. 15353/3 - administratívna budova s 5 nadzemnými podlažiami

$k_p$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00
---	-----------------------	------

- parcela č. 15353/14 - administratívna budova s 3 nadzemnými podlažiami

$k_p$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	0,90
---	-----------------------	------

- parcela č. 15353/9 - jednopodlažný objekt halového typu (vo dvore)

$k_p$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00
---	-----------------------	------

Obaja znalci použili hodnotiace koeficienty v rámci predpísaných intervalov, v súlade s platným oceňovacím predpisom (Vyhl. 492/2004 Z.z.), podľa vlastného odborného názoru.



Ďalším dôvodom dosiahnutia vyššej výslednej hodnoty nájmu je použitie inej doby predpokladanej návratnosti investície:

- Ing. Oldřich Jarabica uvažoval dobu návratnosti investície 15 rokov.
- Ing. Stanislav Hadri uvažoval dobu návratnosti investície 20 rokov.

Vyhláška 492/2004 uvádza obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. Pod pojmom investícia uvažujeme kúpnu cenu pozemku. Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), umiestnené v dobrej polohe (spravidla v centre sídla) a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti (očakávaný nízky až žiadny výnos), umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho (spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných, polohách) a s nevhodnými fyzickými charakteristikami (žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby).

Čím kratšie je zadané obdobie návratnosti, tým vyšší je výsledný nájom.

.....

Ďalším dôvodom dosiahnutia vyššej výslednej hodnoty nájmu je použitie rôznych úrokových sadziieb vo vzorci pre výpočet nájmu (Vyhl. 492/2004, Príloha č. 3). Obaja znalci stanovili výslednú všeobecnú hodnotu nájmu výpočtom, porovnávací metóda nebola použitá.

Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch:

- Ing. Oldřich Jarabica pri výpočte nájmu používal aj spriemerované úrokové sadzby podľa ECB, aj úrokové miery z vkladov v komerčných bankách, podľa štatistických údajov zverejňovaných Národnou bankou Slovenska, t.j. na hornej hranici odporúčaného intervalu.

- Ing. Stanislav Hadri používal vo výpočte úrokové miery vo výške základnej sadzby ECB<sup>1</sup>, vždy pre príslušné časové obdobie, t.j. na dolnej hranici odporúčaného intervalu.

Čím vyššia je zadaná úroková miera, tým vyšší je výsledný nájom.

---

<sup>1</sup> ECB – Európska centrálna banka

## ČASŤ C – Porovnanie vypočítaných hodnôt

### Základné charakteristiky

- Poloha pozemku: Bratislava, k.ú. Nivy, parcely č. 15353/3, 15353/9 a 15353/14
- Výmera pozemku: 605 + 318 + 222 = 1145 m<sup>2</sup>
- Druh pozemku: Zastavané plochy, na ktorých sú nebytové budovy
- Spoluvlastnícky podiel: 1/1 , vlastník pozemku nie je vlastníkom stavieb na pozemku

### Porovnanie hodnôt

<i>Predmet – popis</i>	<i>Znalec</i>	<i>Hodnoty</i>	
<i>Jednotková všeobecná hodnota pozemku (zastavaného nebytovými budovami)</i>	<i>Ing. Stanislav Hadri</i>	<i>223,59 - 479,65 €/m<sup>2</sup></i>	<i>~VŠH<sub>MJ</sub></i>
	<i>Ing. Oldřich Jarabica</i>	<i>473,23 €/m<sup>2</sup></i>	<i>konštantná</i>
<i>Výsledná všeobecná hodnota pozemku</i>	<i>Ing. Stanislav Hadri</i>	<i>1145 m<sup>2</sup> * VŠH<sub>MJ</sub></i>	<i>mení sa v čase</i>
	<i>Ing. Oldřich Jarabica</i>	<i>286.304,15+255.544,20</i>	<i>541.848,35 €</i>
<i>Jednotková všeobecná hodnota nájmu za pozemok</i>	<i>Ing. Stanislav Hadri</i>	<i>13,94 - 37,10 €/m<sup>2</sup>/rok</i>	<i>mení sa v čase</i>
	<i>Ing. Oldřich Jarabica</i>	<i>40,57 – 48,03 €/m<sup>2</sup>/rok</i>	<i>mení sa v čase</i>
<i>Výsledná všeobecná hodnota nájmu za pozemok</i>	<i>Ing. Stanislav Hadri</i>	<i>37.000+36.000+31.000</i>	<i>104.000 €</i>
	<i>Ing. Oldřich Jarabica</i>	<i>52.518,04+173.100,55</i>	<i>225.618,59 €</i>
<i>Podiel nájmu z hodnoty pozemku</i>	<i>Ing. Stanislav Hadri</i>	<i>váhový priemer</i>	<i>6,7 %</i>
	<i>Ing. Oldřich Jarabica</i>	<i>váhový priemer</i>	<i>9,2 %</i>

Všeobecne za primeranú výšku ročného nájmu nehnuteľnosti je možné považovať hodnotu od 5 % do 8 % zo všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Pri pozemku zastavanom nebytovými budovami považujeme za primeranú hodnotu 5 % čo znamená, že celý pozemok by mal byť nájmom splatený za 20 rokov. Pri podiele ročného nájmu pozemku 9,2 % z celkovej hodnoty by bola celá všeobecná hodnota pozemku zaplatená nájmom za necelých 11 rokov (Vyhláška 492/2004 Z.z. uvádza 15 – 40 rokov).

Výpočet priemerného podielu ročného nájmu z celkovej hodnoty pozemku

pre: Ing. Stanislav Hadri

Parcela	VŠH/mj	Nájom/rok	Podiel N/VŠH	Návrat investície	Počet dní
15353/3	479,65	37,100	7,7%	12,9 rokov	27
	419,45	30,320	7,2%	13,8 rokov	365
	405,86	28,829	7,1%	14,1 rokov	357
15353/9	273,40	21,147	7,7%	12,9 rokov	27
	239,09	17,283	7,2%	13,8 rokov	365
	231,34	16,433	7,1%	14,1 rokov	365
	228,02	15,742	6,9%	14,5 rokov	365
	224,70	14,639	6,5%	15,3 rokov	366
	223,59	14,559	6,5%	15,4 rokov	365
	224,70	13,938	6,2%	16,1 rokov	365
	235,76	14,457	6,1%	16,3 rokov	365
	245,73	15,005	6,1%	16,4 rokov	74
	15353/14	335,75	25,970	7,7%	12,9 rokov
293,62		21,888	7,5%	13,4 rokov	365
284,10		20,180	7,1%	14,1 rokov	365
280,03		19,333	6,9%	14,5 rokov	365
275,94		17,978	6,5%	15,3 rokov	366
274,59		17,879	6,5%	15,4 rokov	365
275,94		17,117	6,2%	16,1 rokov	365
289,54		17,755	6,1%	16,3 rokov	365
301,78		18,428	6,1%	16,4 rokov	74

Váhový priemer je: 6,7%

14,9 rokov

Výsledky výpočtov nájomného:

Rok	LV 4149	LV 4
2008	1 655,82 €	496,09 €
		425,31 €
2009	18 343,60 €	5 495,99 €
		4 859,14 €
2010	17 059,27 €	5 225,69 €
		4 479,96 €
2011		5 005,96 €
		4 291,93 €
2012		4 655,20 €
		3 991,12 €
2013		4 629,76 €
		3 969,14 €
2014		4 432,28 €
		3 799,97 €
2015		4 597,33 €
		3 941,61 €
2016		964,75 €
		827,15 €
<b>Súčet</b>	<b>37 058,69 €</b>	<b>66 088,38 €</b>

Výpočet priemerného podielu ročného nájmu z celkovej hodnoty pozemku  
pre: Ing. Oldřich Jarabica

Parcela	VŠH/mj	Nájom/rok	Podiel N/VŠH	Návrat investície	váha
					Počet dní
15353/3	473,23	48,030	10,1%	9,9 rokov	5
	473,23	45,483	9,6%	10,4 rokov	22
	473,23	41,501	8,8%	11,4 rokov	365
	473,23	40,616	8,6%	11,7 rokov	181
	473,23	44,883	9,5%	10,5 rokov	177
15353/9 a /14	473,23	48,030	10,1%	9,9 rokov	5
	473,23	45,483	9,6%	10,4 rokov	22
	473,23	41,501	8,8%	11,4 rokov	365
	473,23	40,616	8,6%	11,7 rokov	181
	473,23	44,883	9,5%	10,5 rokov	184
	473,23	47,002	9,9%	10,1 rokov	365
	473,23	47,412	10,0%	10,0 rokov	366
	473,23	44,320	9,4%	10,7 rokov	365
	473,23	43,337	9,2%	10,9 rokov	365
	473,23	42,430	9,0%	11,2 rokov	365
	473,23	41,374	8,7%	11,4 rokov	74

Váhový priemer je: **9,2%**

10,8 rokov

Výsledky výpočtov nájomného:

Rok	LV 4149	LV 4
2008	398,06 €	355,29 €
	1 658,57 €	1 480,38 €
2009	25 108,11 €	22 410,54 €
2010	12 185,36 €	10 876,19 €
	13 167,94 €	12 218,01 €
2011		25 381,08 €
2012		25 602,48 €
2013		23 932,80 €
2014		23 401,98 €
2015		22 912,20 €
2016		4 529,60 €
<b>Súčet</b>	<b>52 518,04 €</b>	<b>173 100,55 €</b>

V rokoch 2012 až 2016 nájom klesá ?

# VYHODNOTENIE

## Zadanie:

Hlavné mesto SR Bratislava si vyžiadalo vypracovanie odborného stanoviska k Znaleckému posudku č. 10/2016, znalec Ing. Stanislav Hadri, zo dňa 21.10.2016 a k Znaleckému posudku č. 199/2016, znalec Ing. Oldřich Jarabica, zo dňa 28.12.2016, v súvislosti konaním vedeným na OS Bratislava I, pod sp. zn. 25C/134/2012.

Na základe tejto požiadavky bolo vypracované písomné odborné stanovisko, ktoré obsahuje kvalifikované vysvetlenie postupov a záverov uvedených v predmetných znaleckých posudkoch.

## Formálne náležitosti znaleckých posudkov:

1.) Zadávateľom znaleckého posudku č. 10/2016, znalec Ing. Stanislav Hadri, bol Okresný súd Bratislava I. Zadávateľom znaleckého posudku č. 199/2016, znalec Ing. Oldřich Jarabica, bol Viscon s.r.o., Vinohradská 11, Hlohovec.

2.) Vyhláška č. 490/2004 Z.z. predpisuje, aby znalecký posudok obsahoval v úvode okrem náležitostí podľa bodov č. 2 až 8 záväznej osnovy aj právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť, ak je posudok vypracovaný na požiadanie fyzickej alebo právnickej osoby. V Znaleckom posudku č. 199/2016 nie je uvedené, na aký právny úkon je vypracovaný.

3.) Zákon č. 160/2015 Z.z. - Civilný sporový poriadok (§ 209) vyžaduje aby súkromný znalecký posudok obsahoval doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku, ak sa pri vykonávaní tohto dôkazu má postupovať akoby išlo o znalecký posudok súdom ustanoveného znalca. Okrem toho má súkromný znalecký posudok obsahovať aj všetky ostatné zákonom predpísané náležitosti. Znalecký posudok č. 199/2016 neobsahuje doložku požadovanú zákonom, aby mohol byť použitý v súdnom konaní ako súkromný znalecký posudok.

## Metodický prístup:

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť výpočtom na základe jeho všeobecnej hodnoty alebo porovnávaním nájmov za porovnateľné pozemky. Podkladom pre stanovenie výšky nájomného výpočtom je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku.

Obaja znalci stanovili všeobecnú hodnotu nájmu výpočtom a rovnako pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku použili metódu polohovej diferenciacie, v súlade s Vyhláškou č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, Príloha č. 3. Výpočet bol v oboch prípadoch spracovaný pomocou programového vybavenia Hypo od spoločnosti KROS Žilina. Napriek použitiu rovnakej metodiky boli pri ohodnotení pozemku dosiahnuté značne odlišné výsledky.

Okrem všeobecnej hodnoty pozemku do výpočtu hodnoty nájmu vstupujú ešte parametre:

$k$  – 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  $N$  vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

$n$  – obdobie predpokladanej návratnosti investície.

Ani pri jednom z uvedených parametrov výpočtu nedošlo k zhodnému zadaniu.

#### Rekapitulácia dosiahnutých výsledkov:

<i>Predmet – popis</i>	<i>Ing. S. Hadri</i>	<i>Ing. O. Jarabica</i>
<i>Nájom – úloha 1 podľa zadania súdu pozemok 605 m<sup>2</sup>, obdobie 05.12.2008 – 23.12.2010</i>	<i>37.000 €</i>	<i>52.518,04 €</i>
<i>Nájom – úloha 2 podľa zadania súdu pozemok 540 m<sup>2</sup>, obdobie 05.12.2008 – 14.03.2016</i>	<i>67.000 €</i>	<i>173.100,55 €</i>
<b><i>Všeobecná hodnota nájmu spolu (zaokrúhlené)</i></b>	<b><i>104.000 €</i></b>	<b><i>226.000 €</i></b>

#### Dôvody odlišnosti výsledkov:

1.) Rozdiel vo výsledku je spôsobený nerovnakým zatriedením jednotlivých parciel z hľadiska času a ich využívania. Znalec Ing. Stanislav Hadri uplatnil pri ohodnotení pozemku diferencovaný prístup, podľa polohy a skutočného využitia nehnuteľnosti v čase posúdenia. Znalec Ing. Oldřich Jarabica ohodnotil pozemok jednotne pre celé obdobie rokov 2008 až 2016, jednotkovou hodnotou 473,23 €/m<sup>2</sup> bez ohľadu na to, či na pozemku je postavená administratívna budova s 5 nadzemnými podlažiami, či administratívna budova s 3 nadzemnými podlažiami, alebo jednopodlažný objekt halového typu. Aplikácia jednotnej vysokej jednotkovej ceny pozemku v ZP 199/2016, napr. aj na parcelu vo dvore s nižším potenciálom využitia, s nevhodným trojuholníkovým tvarom, bez priameho prístupu z verejnej komunikácie, je jedným z dôvodov dosiahnutia podstatne vyššej výslednej hodnoty nájmu. Podľa nášho názoru, ceny pozemkov v rokoch 2008 až 2016 neboli rovnaké.

2.) Ďalším dôvodom dosiahnutia vyššej výslednej hodnoty nájmu je použitie inej doby predpokladanej návratnosti investície. Ing. Stanislav Hadri uvažoval dobu návratnosti investície 20 rokov, Ing. Oldřich Jarabica uvažoval dobu návratnosti investície 15 rokov. Čím kratšie je dané obdobie návratnosti, tým vyšší je výsledný nájom.

3.) Ďalším dôvodom dosiahnutia vyššej výslednej hodnoty nájmu je použitie rôznych úrokových sadziieb vo vzorci pre výpočet nájmu (Vyhl. 492/2004, Príloha č. 3). Ing. Stanislav Hadri používal vo výpočte úrokové miery vo výške základnej sadzby ECB<sup>2</sup>, vždy pre príslušné časové obdobie, t.j. na dolnej hranici odporúčaného intervalu. Ing. Oldřich Jarabica pri výpočte nájmu používal aj spriemerované úrokové sadzby podľa ECB, aj úrokové miery z vkladov v komerčných bankách, podľa štatistických údajov zverejňovaných Národnou bankou Slovenska, t.j. na hornej hranici odporúčaného intervalu. Čím vyššia je zadaná úroková miera, tým vyšší je výsledný nájom.

Výsledná všeobecná hodnota nájmu, stanovená dvomi znalcami, je výrazne odlišná.

Civilný sporový poriadok v takomto prípade ponúka možnosť odborného znaleckého posúdenia, § 207, ods. 3): „Návrh na nariadenie znaleckého dokazovania znaleckým ústavom je prípustný len v obzvlášť závažných prípadoch vyžadujúcich si osobitné vedecké posúdenie, alebo ak závery znalcov sú v zrejmom rozpore.“

V Bratislave, dňa 09.01.2018

.....  
Ing. Peter Skákala, PhD.

---

<sup>2</sup> ECB – Európska centrálna banka

# PRÍLOHY

<b>Č. Popis</b>	<b>počet listov</b>
1. Objednávka na vypracovanie odborného stanoviska, z 12.12.2017	1
2. List vlastníctva č. 4149, k.ú. Nivy, z 02.01.2018	2
3. List vlastníctva č. 4, k.ú. Nivy, z 02.01.2018	1
4. Kópia z katastrálnej mapy, z 02.01.2018	1
5. Prehľad úrokových sadzieb z vkladov, podľa NBS	2
6. Cenové ponuky podobných nehnuteľností z internetu	5
7. Fotografie predmetného pozemku	1
<b>Spolu listov príloh je</b>	<b>13</b>





<b>Odberateľ:</b> <b>Hlavné mesto Slovenskej republiky</b> <b>Bratislava</b> <b>Oddelenie majetkových vzťahov</b> Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	<b>Dodávateľ:</b> <b>FINDEX, s.r.o.</b>  Čajakova 21 81105 Bratislava IČO: 900266 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vypracovanie odborného stanoviska k ZP č. 199/2016 a ZP č. 10/2016 v súvislosti s konaním vedeným na Os BA I pod sp. zn. 25C/134/2012.

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00		

bez DPH:

DPH

Spolu s DPH:

Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne nám. č. 1  
814 99 Bratislava  
-14-

Vyhotovil: Rožňovcová Monika  
Telefón č.: (02)593 562 48  
Mobil č.:  
Schválil: Szabo Tomáš dňa 12.12.2017  
V Bratislave dňa: 07.12.2017

zodpovedná osoba  
pečiatka a podpis

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: Bratislava II  
Obec: BA-m.č. RUŽINOV  
Katastrálne územie: Nivy

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 02.01.2018  
Čas vyhotovenia: 15:40:49

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4149**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

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

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
9384/ 6	364	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 9384/ 6 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2987.						
15301/ 9	72	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15301/ 9 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4053.						
15353/ 1	238	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
15353/ 3	605	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
15353/ 4	168	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
15353/ 10	431	Ostatné plochy	29	1		
15353/ 12	300	Ostatné plochy	29	1		
15353/ 21	66	Ostatné plochy	29	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1340	15353/ 3	15	Mlynské nivy 61		1
1340	15354/ 31	15	Mlynské nivy 61		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1340 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4288.

Legenda:

Druh stavby:

15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Slovenská republika

1 / 1

Identifikátor :

**Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka**

Účastník právneho vzťahu: **Správca**

**2** Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Pribinova 2, Bratislava, PSČ  
812 72, SR

1 / 1

**IČO :**

**Titul nadobudnutia** Osvedčenie Nz 21/97 zo dňa 20.1.1997 - vz 57/97  
Zmluva o uznaní podielového spoluvlastníctva podľa V-6665/96 zo dňa 21.12.1998 - vz 229/99  
Protokol o prechode správy nehnuteľného majetku štátu zo dňa 19.12.2012, Z-21787/12 - vz 634/13

**Titul nadobudnutia** Dodatok č. 2 k Čiastkovému protokolu o prechode správy k nehnuteľnému majetku štátu č. OU-BA-MPO-2014/4288/BUH,Z-5675/14

**Titul nadobudnutia** Zámenná zmluva V-11998/15 zo dňa 18.5.2015

K vlastníkovi č. 1 je správa ku všetkým nehnuteľnostiam.

---

### ČASŤ C: ŤARCHY

**Por.č.:**

Vecné bremeno - právo zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra 'C' KN parc. č. 15353/1, 15353/4, 15353/10, v prospech Orange Slovensko, a.s. (IČO 35697270) v rozsahu ustanovenia § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách, Z-10383/15 (PVZ 2264/15)

**Iné údaje:**

Potvrdenie o pridelení súp. a orientač.čísła SÚ/CS20782/2013/2/UHA z 12.11.2013. Z-23434/13 - vz 438/14  
Zlúčenie s LV č. 2113

**2** K vlastníkovi č. 1 je správa ku všetkým nehnuteľnostiam.

**Poznámka:**

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: Bratislava II  
Obec: BA-m.č. RUŽINOV  
Katastrálne územie: Nivy

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 02.01.2018  
Čas vyhotovenia: 15:34:01

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

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

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
15353/ 9	318	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15353/ 9 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1.						
15353/ 13	243	Ostatné plochy	29	1		
15353/ 14	222	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15353/ 14 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1.						
15353/ 19	31	Ostatné plochy	29	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník  
1 Miklošík Ľuboš r. Miklošík, Vinohradská 11, Hlohovec, PSČ 920 01, SR 1 / 1  
Dátum narodenia : 25.10.1969  
Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-34156/08 zo dňa 4.12.2008.

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Právo z vecného bremena - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov parc.č.15353/15, parc.č.15353/17, parc.č.15353/18 strpieť prechod peších osôb a prejazd motorových vozidiel cez zaťažené pozemky v prospech vlastníka pozemkov parc.č.15353/9, parc.č.15353/13, parc.č.15353/14, podľa V-1686/14 zo dňa 10.02.2014

Iné údaje:

Zápis GP č.05112013 (overovacie číslo: 2342/2013)

- 1 Rozhodnutie X-384/09 zo dňa 29.5.2009.
- 1 Zápis GP č.49/2009 zo dňa 4.6.2009.
- 1 Žiadosť o zápis GP č.66/2010 zo dňa 1.7.2010, R-1642/10
- 1 Žiadosť o zápis GP č.2106/2011 zo dňa 14.7.2011, R-2904/11.

Poznámka:

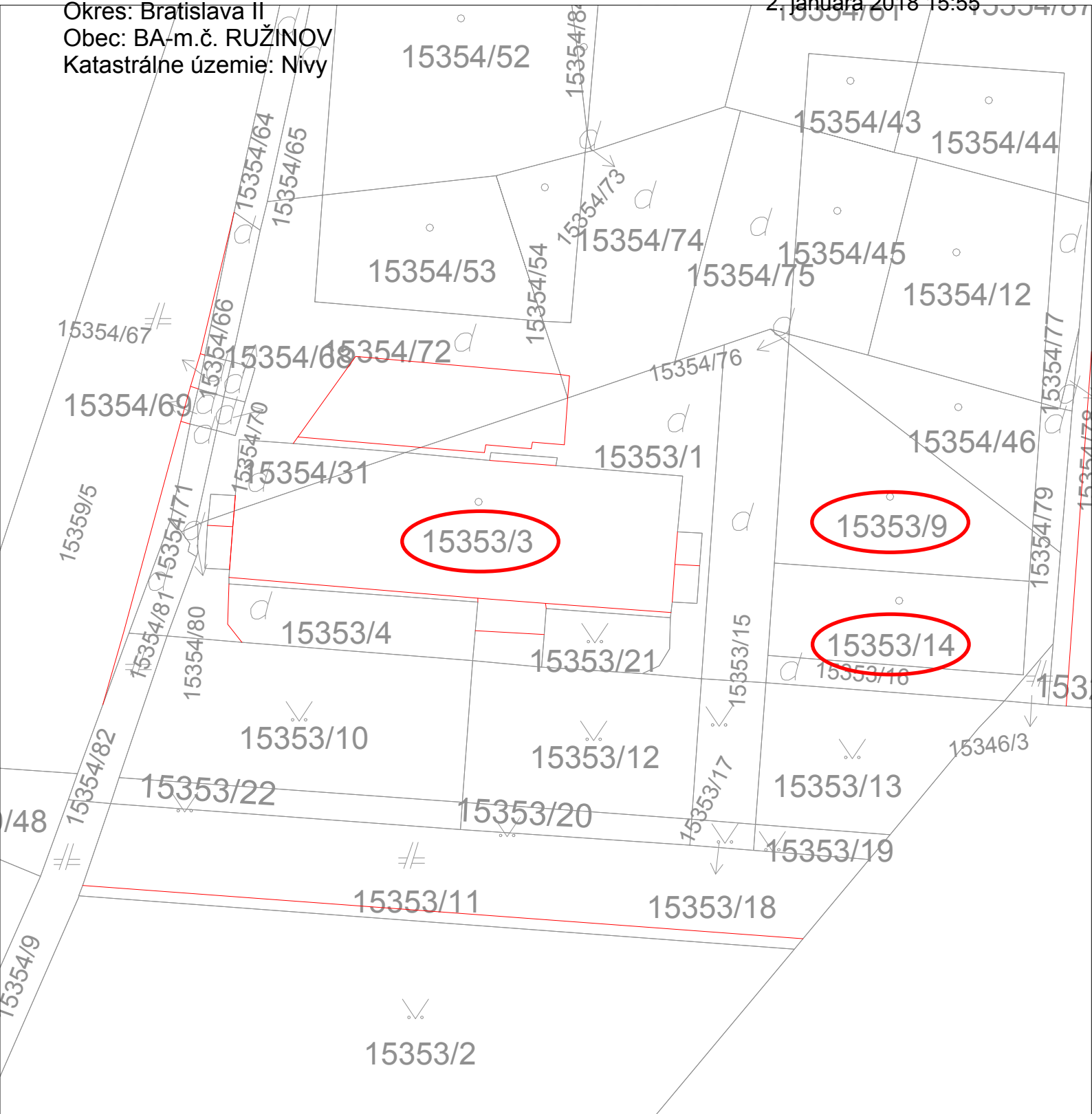
Bez zápisu.

# Informatívna kópia z mapy

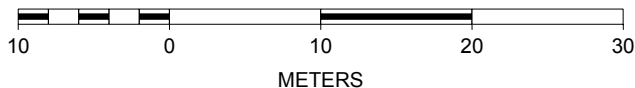
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava II  
Obec: BA-m.č. RUŽINOV  
Katastrálne územie: Nivy

2. januára 2018 15:55



SCALE 1 : 500



## Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]

	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)				Repo
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	
2009 / 01	0,53	2,06	3,69	3,61	1,73	2,49	0,41	1,61	3,05	3,31	-
2009 / 02	0,49	1,89	3,57	3,52	1,50	2,10	0,41	1,28	1,46	1,98	-
2009 / 03	0,44	1,52	2,93	3,22	1,30	1,77	0,38	1,06	2,48	2,64	-
2009 / 04	0,37	1,29	2,72	2,50	1,05	1,57	0,18	0,80	1,57	1,08	-
2009 / 05	0,35	1,24	2,57	2,99	1,05	1,57	0,28	0,80	1,77	2,71	-
2009 / 06	0,34	1,27	2,55	2,66	0,98	1,57	0,15	0,71	2,35	2,59	-
2009 / 07	0,34	1,14	2,43	2,30	0,81	1,56	0,13	0,54	1,06	2,56	-
2009 / 08	0,33	1,24	2,49	2,55	0,67	1,56	0,14	0,48	1,07	2,32	-
2009 / 09	0,31	1,36	2,74	2,93	0,62	1,54	0,13	0,53	1,08	3,01	-
2009 / 10	0,31	1,30	2,60	3,11	0,59	1,54	0,12	0,41	1,69	3,06	-
2009 / 11	0,32	1,64	2,59	2,88	0,63	1,55	0,12	0,46	1,68	2,80	-
2009 / 12	0,34	1,88	2,47	3,11	0,71	1,55	0,12	0,48	1,77	2,96	-
2010 / 01	0,38	1,97	2,54	3,03	0,71	1,54	0,12	0,44	2,03	2,88	-
2010 / 02	0,38	1,68	2,47	2,82	0,73	1,55	0,12	0,44	2,09	1,60	-
2010 / 03	0,38	1,55	2,35	2,46	0,69	1,51	0,11	0,50	1,83	2,52	-
2010 / 04	0,37	1,73	2,25	1,96	0,71	1,52	0,11	0,47	2,73	2,27	-
2010 / 05	0,36	1,46	2,29	2,38	0,69	1,52	0,11	0,44	1,68	1,75	-
2010 / 06	0,36	1,36	1,91	2,30	0,71	1,53	0,12	0,44	1,63	2,37	-
2010 / 07	0,35	1,28	2,20	2,25	0,75	1,54	0,11	0,59	1,71	1,41	-
2010 / 08	0,33	1,87	2,14	2,33	0,75	1,54	0,11	0,60	2,62	3,15	-
2010 / 09	0,30	1,85	2,30	2,08	0,75	1,53	0,15	0,62	2,62	3,32	-
2010 / 10	0,34	2,01	2,38	2,20	0,75	1,53	0,16	0,77	1,69	2,82	-
2010 / 11	0,35	2,21	2,39	2,48	0,76	1,54	0,14	0,78	3,13	5,84	-
2010 / 12	0,37	1,97	2,50	2,82	0,71	1,52	0,15	0,76	2,74	3,05	-
2011 / 01	0,38	2,25	2,72	2,67	0,73	1,52	0,29	0,89	2,27	1,13	-
2011 / 02	0,38	2,33	2,80	2,86	0,77	1,55	0,17	0,95	3,05	3,14	-
2011 / 03	0,40	1,83	2,76	2,92	0,84	1,55	0,20	0,95	1,73	3,08	-
2011 / 04	0,40	1,96	2,81	3,17	0,92	1,57	0,34	1,23	2,56	3,08	-
2011 / 05	0,40	2,13	2,81	2,83	0,95	1,58	0,24	1,30	2,81	2,71	-
2011 / 06	0,40	2,02	3,08	2,87	1,00	1,59	0,43	1,29	3,04	2,38	-
2011 / 07	0,39	1,96	3,11	3,34	1,05	1,63	0,24	1,29	3,06	4,05	-
2011 / 08	0,39	1,58	3,04	3,06	1,07	1,67	0,19	1,30	2,99	5,93	-
2011 / 09	0,39	1,78	3,02	3,09	1,07	1,65	0,29	1,32	2,62	3,09	-
2011 / 10	0,38	2,00	3,13	3,36	1,04	1,65	0,22	1,32	2,70	3,22	-
2011 / 11	0,39	1,88	2,94	3,46	1,04	1,65	0,18	1,19	2,15	3,46	-
2011 / 12	0,41	1,92	3,19	3,69	1,04	1,65	0,15	1,00	2,44	4,38	1,25
2012 / 01	0,42	2,16	3,45	3,60	1,08	1,69	0,13	1,00	2,36	3,70	-
2012 / 02	0,42	2,29	3,48	3,56	1,06	1,69	0,13	0,81	2,07	3,32	-
2012 / 03	0,43	2,28	3,42	3,23	1,06	1,71	0,12	0,69	2,61	3,80	-
2012 / 04	0,46	2,24	3,47	3,29	0,94	1,74	0,12	0,62	2,17	3,44	-
2012 / 05	0,46	2,07	3,31	3,52	0,95	1,73	0,13	0,51	2,28	3,10	-
2012 / 06	0,46	2,09	2,94	3,26	0,94	1,75	0,12	0,54	2,24	2,28	-
2012 / 07	0,45	2,34	3,00	3,12	0,91	1,74	0,10	0,57	1,04	2,75	-
2012 / 08	0,45	2,39	2,91	3,35	0,83	1,68	0,10	0,52	1,90	0,53	-
2012 / 09	0,41	1,88	2,80	3,13	0,80	1,71	0,09	0,60	2,76	0,65	-
2012 / 10	0,42	1,96	2,60	3,01	0,79	1,71	0,09	0,66	2,79	0,13	-
2012 / 11	0,42	1,54	2,63	2,97	0,77	1,71	0,09	0,56	3,51	2,87	-
2012 / 12	0,42	1,82	2,79	2,96	0,72	1,72	0,09	0,52	2,99	3,17	-
2013 / 01	0,43	1,81	2,70	3,05	0,61	1,74	0,10	0,52	3,01	4,55	-
2013 / 02	0,45	1,77	2,58	2,12	0,67	1,71	0,09	0,44	2,47	2,30	-
2013 / 03	0,45	1,85	2,53	2,46	0,66	1,71	0,09	0,49	1,44	0,26	-
2013 / 04	0,44	2,12	2,48	1,96	0,69	1,72	0,09	0,53	1,58	0,63	-
2013 / 05	0,43	1,95	2,26	2,79	0,71	1,72	0,10	0,50	1,01	1,50	-
2013 / 06	0,41	1,20	1,83	2,24	0,73	1,72	0,08	0,51	0,65	0,82	-
2013 / 07	0,35	1,67	1,76	1,32	0,64	1,70	0,09	0,47	1,02	1,18	-
2013 / 08	0,34	1,32	1,94	1,93	0,61	1,62	0,08	0,29	1,69	2,21	-
2013 / 09	0,30	1,27	1,94	1,49	0,57	1,56	0,08	0,37	0,96	2,16	-
2013 / 10	0,30	1,28	1,92	2,01	0,57	1,56	0,08	0,29	1,90	2,05	-
2013 / 11	0,30	1,46	1,89	2,67	0,56	1,54	0,08	0,36	0,92	1,44	-
2013 / 12	0,32	1,15	1,92	2,61	0,54	1,49	0,08	0,33	0,61	0,78	-
2014 / 01	0,32	1,70	1,83	2,63	0,49	1,47	0,08	0,38	0,49	0,64	-
2014 / 02	0,33	1,43	1,87	2,60	0,52	1,48	0,08	0,39	0,96	1,18	-
2014 / 03	0,33	1,24	1,87	2,66	0,52	1,49	0,12	0,41	1,01	1,70	-
2014 / 04	0,28	1,34	1,83	1,35	0,53	1,49	0,10	0,34	1,03	0,89	-
2014 / 05	0,28	1,51	1,87	2,47	0,53	1,47	0,10	0,43	0,77	1,69	-
2014 / 06	0,27	1,58	1,76	2,34	0,51	1,46	0,09	0,38	0,85	0,19	-

2014 / 07	0,26	1,40	1,81	2,34	0,56	1,43	0,07	0,45	2,05	0,21	-
2014 / 08	0,26	1,37	1,85	1,76	0,54	1,43	0,06	0,30	1,84	0,54	-
2014 / 09	0,25	1,67	1,87	2,25	0,43	1,33	0,07	0,40	0,95	0,14	-
2014 / 10	0,25	1,52	1,87	2,30	0,42	1,33	0,07	0,44	0,43	1,25	-
2014 / 11	0,25	1,93	1,90	2,07	0,42	1,33	0,06	0,39	0,99	1,65	-
2014 / 12	0,25	1,70	1,89	2,18	0,41	1,33	0,05	0,35	0,42	0,11	-
2015 / 01	0,25	2,12	1,77	1,93	0,38	1,33	0,05	0,35	1,36	1,40	-
2015 / 02	0,24	2,13	1,78	1,89	0,37	1,34	0,06	0,25	0,41	1,48	-
2015 / 03	0,24	2,02	1,73	1,91	0,37	1,34	0,06	0,22	1,89	0,47	-
2015 / 04	0,24	1,78	1,66	1,78	0,37	1,34	0,05	0,28	0,43	0,45	-
2015 / 05	0,23	1,83	1,70	1,77	0,36	1,33	0,06	0,25	0,57	0,56	-
2015 / 06	0,20	1,47	1,81	1,92	0,37	1,33	0,04	0,29	0,32	0,52	-
2015 / 07	0,20	1,38	1,65	1,68	0,38	1,33	0,04	0,29	0,36	0,25	-
2015 / 08	0,20	1,64	1,35	1,73	0,38	1,33	0,04	0,14	0,48	0,08	-
2015 / 09	0,20	1,41	1,37	1,67	0,37	1,34	0,04	0,21	0,27	0,01	-
2015 / 10	0,20	1,22	1,38	1,79	0,37	1,34	0,04	0,17	0,33	0,89	-
2015 / 11	0,20	1,81	1,32	1,65	0,37	1,33	0,04	0,21	0,42	0,20	-
2015 / 12	0,19	1,47	1,30	1,55	0,37	1,33	0,03	0,23	0,40	1,98	-
2016 / 01	0,19	1,48	1,26	1,70	0,36	1,33	0,03	0,32	0,28	0,09	-
2016 / 02	0,18	0,98	1,30	1,75	0,34	1,34	0,04	0,26	0,40	0,28	-
2016 / 03	0,17	1,20	1,15	1,56	0,32	1,34	0,04	0,21	0,25	0,14	-
2016 / 04	0,16	1,15	1,10	1,43	0,32	1,34	0,04	0,16	0,19	1,76	-
2016 / 05	0,14	1,17	1,05	1,42	0,30	1,35	0,04	0,14	0,24	0,07	-
2016 / 06	0,11	1,33	0,96	1,20	0,30	1,35	0,04	0,14	0,32	0,49	-
2016 / 07	0,11	0,85	0,90	1,23	0,28	1,35	0,04	0,16	0,18	0,07	-
2016 / 08	0,10	1,23	0,94	1,05	0,64	0,48	0,03	0,12	0,15	0,01	-
2016 / 09	0,08	1,25	0,89	0,93	0,43	0,37	0,03	0,15	0,24	0,02	-
2016 / 10	0,08	0,50	0,89	1,00	0,43	0,37	0,02	0,13	0,21	0,01	-
2016 / 11	0,07	1,25	0,70	0,99	0,43	0,37	0,02	0,17	0,11	0,06	-
2016 / 12	0,05	1,25	0,49	0,86	0,41	0,37	0,02	0,11	0,00	0,00	-
2017 / 01	0,04	0,59	0,83	1,05	0,40	0,37	0,01	0,13	0,17	0,00	-
2017 / 02	0,04	0,53	0,80	1,13	0,40	0,37	0,01	0,19	0,23	1,05	-
2017 / 03	0,04	0,59	0,79	1,05	0,31	0,33	0,01	0,14	0,01	0,27	-
2017 / 04	0,04	0,72	0,80	1,04	0,30	0,33	0,01	0,12	0,29	0,01	-
2017 / 05	0,04	0,65	1,02	1,13	0,30	0,33	0,01	0,19	0,01	0,09	-
2017 / 06	0,04	0,64	0,69	1,04	0,31	0,33	0,01	0,15	0,26	0,02	-
2017 / 07	0,04	0,54	0,69	1,07	0,23	0,25	0,01	0,13	0,17	0,06	-
2017 / 08	0,03	0,55	0,71	1,04	0,23	0,25	0,01	0,10	0,21	0,53	-
2017 / 09	0,03	0,56	0,78	1,03	0,23	0,21	0,01	0,07	0,61	0,53	-
2017 / 10	0,03	0,59	0,86	1,04	0,23	0,21	0,01	0,10	0,23	0,05	-
2017 / 11	0,03	0,64	0,94	1,33	0,24	0,21	0,01	0,07	0,08	0,40	-

Zdroj: [www.nehnutenosti.sk](http://www.nehnutenosti.sk)

## Pozemky na predaj v Ružinove

### Stavebný pozemok na komerčné účely, 8395m2, BA

Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: 8 395 m<sup>2</sup> pozemok

Ponúkame na predaj dobre situovaný stavebný pozemok na komerčné účely (logistické a veľkoobchodné centrá, predajne, sklady, haly) o výmere 8395m2. K pozemku vedie asfaltová prístupová komunikácia. K pozemku je vypracovaná štúdia na výstavbu...

27.12.17 | [Pozemok pre rod. domy Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**638 020 €** 76 €/m<sup>2</sup>

### Na predaj pozemok v Ružinove - Prievoze

Domkárska, Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: 1 154 m<sup>2</sup> úžit., 1 154 m<sup>2</sup> pozemok

MADE IN REAL ponúka Exkluzívne na predaj pozemok v Prievoze - pozemok ktorý sa predáva je o veľkosti cca 1154 m2 - Domkárska ulica mestská časť Ružinov - Prievoz - pozemok je rovinný - na pozemku je elektrina, voda - nachádza sa medzi...

04.12.17 | [Záhrada Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**90 000 €** 77,99 €/m<sup>2</sup>

### HALO reality - Predaj, pozemok na výstavbu domu /1088m2/ Bratislava, Ružinov EXKLUZÍVNE HALOREALITY!

Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: 1 088 m<sup>2</sup> pozemok

Ponúkame na predaj pozemok vhodný na podnikanie i na výstavbu obytného domu v záhradkárskej oblasti Bratislava - Ružinov, Domové role. Pozemok je zväčša rovinný, má obdĺžnikový tvar /20x55/, je oplotený. Blízko k pozemku vedie kvalitná asf...

28.12.17 | [Pozemok pre rod. domy Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**103 360 €** 95 €/m<sup>2</sup>

### BELLA Real Estate ponúka na predaj komerčný pozemok v Ružinove

Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: 4 000 m<sup>2</sup> pozemok

BELLA Real Estate ponúka na predaj komerčný pozemok v atraktívnej časti Ružinova s výmerou 4000 m2 situovaný na ulici Slovnaftská. K pozemku vedie príjazdová asfaltová cesta, inžinierske siete v dosahu, priamo pri pozemku zastávka MHD. Poze...

04.12.17 | [Komerčná zóna Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**396 000 €** 99 €/m<sup>2</sup>



## [na predaj pozemok na ulici Jastrabia, v mestskej časti Ružinov, BA](#)

Jastrabia, Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: **1 817 m<sup>2</sup>** pozemok

VŠEOBECNE: Lokalita: Ružinov, Bratislava Účel využitia: pozemok parcely registra „C“, evidovaný na katastrálnej mape ako záhrada Sklon pozemku: rovina POPIS POZEMKU A JEHO VYUŽITIE: \* prístup na pozemok je z ulice Jastrabia \* prístupo...

28.12.17 | [Komerčná zóna Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**183 530 €** 101,01 €/m<sup>2</sup>

## [RELIART» Vajnorská: Ponúkame na predaj pozemok ideálny na podnikanie](#)

Vajnorská, Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: **2 700 m<sup>2</sup>** pozemok

Z poverenia majiteľa ponúkame na predaj lukratívny stavebný pozemok na Vajnorskej ulici. V zmysle ÚP hl. mesta Bratislavy ide o stabilizované územie a parcela je určená na vybudovanie občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu...

12.10.17 | [Komerčná zóna Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**299 000 €** 110,74 €/m<sup>2</sup>

## [STAVEBNÝ POZEMOK NA VÝSTAVBU RD, RUŽINOV](#)

Domové role, Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: **1 040 m<sup>2</sup>** pozemok

Stavebný pozemok o rozlohe 1 040 m<sup>2</sup> v pokojnej a príjemnej časti Bratislavy, Ružinov. – výmera 1 040 m<sup>2</sup> – šírka cca 14 m a dĺžka cca 71 m – IS (voda – na pozemku, elektrina – na pozemku) – rovinný terén, pozemok oplotený – vhodný aj ...

02.01.18 | [Pozemok pre rod. domy Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**135 200 €** 130 €/m<sup>2</sup>

## [POZEMOK 5318 M2 PRE OBCHOD, VYROBNÉ A NEVÝROBNÉ PREVÁDZKY, SKLADOVÉ HALY](#)

Trnávka , Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: **5 318 m<sup>2</sup>** úžit.

Ponúkame na predaj pozemok s výmerou 5318m<sup>2</sup> pozostávajúci z 2 parcel veľkých 2659m<sup>2</sup>. Nachádza sa na lukratívnom mieste v blízkosti diaľničnej križovatky medzi D1 a cestou na Senec. Vhodný na podnikateľské účely, skladové haly, výrobné – ne...

30.11.17 | [Komerčná zóna Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**691 340 €** 130 €/m<sup>2</sup>

## PONUKE NA PREDAJ POZEMOK V BRATISLAVE V RUZINOVE NA ULICI JASTRABIA

Jastrabia, Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: 2 505 m<sup>2</sup> ťžit.

PONUKE NA PREDAJ POZEMOK V BRATISLAVE V RUZINOVE NA ULICI JASTRABIA. CELY POZEMOK JE URČENY NA VYSTAVBU PRIEMYSELNEHO AREALU A V TEJTO LOKALITE NEVEDIE VYSOKE NAPATIE . PRED POZEMKOM IDE ZELEZNICA A V DOSAHU JE USTREDNA NAKLADNA STANIC...

27.12.17 | [Priemyselná zóna Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**450 900 €** 180 €/m<sup>2</sup>

## PONUKE NA PREDAJ POZEMOK URČENY NA VYSTAVBU

Jastrabia, Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: 7 507 m<sup>2</sup> pozemok

PONUKE NA PREDAJ POZEMOK V BRATISLAVE V RUZINOVE NA JASTRABIEJ ULICI. CELY POZEMOK JE URČENY NA VYSTAVBU PRIEMYSELNEHO AREALU A V TEJTO LOKALITE NEVEDIE VYSOKE NAPATIE . PRED POZEMKOM IDE ZELEZNICA A V DOSAHU JE USTREDNA NAKLADNA STANI...

27.12.17 | [Priemyselná zóna Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**1 351 260 €** 180 €/m<sup>2</sup>

## Pozemok 1840m2, Ružinov ulica Na piesku

Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: 1 840 m<sup>2</sup> pozemok

Ponúkame na predaj pozemok v Ružinove, časť prievoz, ulica Na piesku. - výmera 1840m2 - šírka 22m2, dĺžka 83,64m2 - IS pri pozemku - na LV vedený ako ostatné plochy - možnosť výstavby sídla firmy, komerčných priestorov... Cena: 20...

27.12.17 | [Zmiešaná zóna Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**368 000 €** 200 €/m<sup>2</sup>

## VYHODNA INVESTICIA! STARŠI RODINNÝ DOM NA POZEMKU O ROZLOHE 1181 m2 - BRATISLAVA - RUZINOV

Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: 1 181 m<sup>2</sup> pozemok

Investičná príležitosť! Grand Real Vám ponúka na predaj starší rodinný dom v Bratislave, v mestskej časti Ružinov-Prievoz. Rodinný dom sa nachádza na rozsiahlom pozemku o rozlohe 1181 m2. Na pozemku sa nachádzajú všetky inžinierske siete. P...

19.12.17 | [Pozemok pre rod. domy Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**247 000 €** 209,14 €/m<sup>2</sup>

## Stavebný pozemok 1351 m2 Na piesku so starým domom

Na piesku, Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: 1 351 m<sup>2</sup> úžit., 1 351 m<sup>2</sup> pozemok

Ponúkame na predaj rozľahlý pozemok na ulici Na piesku v Ružinove o výmere 1351 m<sup>2</sup> s rozmermi š=15 m, dl=90 m. Na pozemku sa nachádzajú ovocné, ihličnaté stromy a starý dom s garážami vhodný na zbúranie. Na pozemku je elektrina, mestská vod...

04.09.17 | [Pozemok pre rod. domy Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**299 000 €** 221,32 €/m<sup>2</sup>

## POSTAVTE SI FIRMU NA VLASTNOM POZEMKU - STROJNÍČKA

Strojníčka, Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: 1 079 m<sup>2</sup> pozemok

Ponúkame na predaj stavebný-é pozemok -mky vedľa seba v zastavanej časti bratislavského obvodu II, Ružinov. Na pozemkoch sa nachádzajú staré domy. Máte na výber buď 1074 alebo 1223. Všetky siete. Šírka jedného 15.5m Podrobnejšie ...

05.12.17 | [Pozemok pre obč. vybavenosť Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**246 012 €** 228 €/m<sup>2</sup>

## Pozemok, Mierova ul., BA-II, PREDAJ

Mierova, Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: 1 267 m<sup>2</sup> pozemok

Ponúkame na predaj pozemok na Mierovej ulici, mestská časť Bratislava Ružinov. Pozemok je vhodný na výstavbu garáží, prípadne možnosť stavieb do 4 nadzemných podlaží, výstavba športoviska. Rozloha pozemku je 1267 m<sup>2</sup> a nachádza sa medzi byto...

17.08.17 | [Pozemok pre obč. vybavenosť Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**304 080 €** 240 €/m<sup>2</sup>

## STAVEBNÝ POZEMOK V RUŽINOVE

Trnavská cesta, Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: 2 017 m<sup>2</sup> pozemok

Ponúkame na predaj stavebný pozemok v Ružinove na Trnavskej ceste. Celková rozloha pozemku je 2017 m<sup>2</sup>. Na susednom pozemku sa stavia bytový dom. UPI na vyžiadanie. Poskytneme Vám kompletný právny servis. Radi Vám pomôžeme aj s hypotekárny...

02.11.17 | [Komerčná zóna Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**550 000 €** 272,68 €/m<sup>2</sup>

## [Directreal ponúka Odpočet DPH ! Slniečny pozemok vhodný na nízkopodlažnú bytovú výstavbu, alebo admi](#)

Strojnícka, Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: **1 802 m<sup>2</sup>** úžit., **1 802 m<sup>2</sup>** pozemok

Popis pozemku: Maklérka Ing.Arch.Diana Klčová- 0903 413 431 – Vám ponúka na predaj pozemok v Bratislave - Mestská časť Ružinov .Slniečny, rovinný pozemok má rozlohu 1802 m2 a je vhodný na nízkopodlažnú bytovú výstavbu, alebo nízkopodlaž...

14.12.17 | [Pozemok pre bytovú výstavbu Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**568 600 €** 315,54 €/m<sup>2</sup>

## [LEXUS-PREDAJ, investičný pozemok pre viacúčelový Development BA II](#)

Bajkalská, Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: **3 936 m<sup>2</sup>** pozemok

Na predaj - veľkoplošná parcela/pozemok s výborným dopravným napojením a dostupnosťou v lokalite Ružinov katastrálne územie - Nivy s celkovou výmerou 3936 m2. Funkčné využitie územia podľa urbanizácie lokality a aktuálnej ÚPI kód 502 je zm...

28.12.17 | [Pozemky Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**1 535 040 €** 390 €/m<sup>2</sup>

## [Pozemok, Prístavná, Bratislava II](#)

Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: **1 692 m<sup>2</sup>** pozemok

Ponúkame na predaj stavebný pozemok na Prístavnej ul. v Bratislave II s výmerou 1692m<sup>2</sup>. Exkluzívne, vysoko frekventované miesto pri hlavnej ceste v blízkosti centra mesta a diaľničného obchvatu medzi mostom Apollo a Prístavným mostom. Pozem...

27.12.17 | [Komerčná zóna Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**727 560 €** 430 €/m<sup>2</sup>

## [Stavebný pozemok, BA II - Nivy, frekv. miesto, 1692 m2](#)

Nivy, Bratislava II - Ružinov (Bratislava)

Plocha: **1 692 m<sup>2</sup>** pozemok

Predáme pozemok výmery 1 692 m2 na exkluzívnom vysoko frekventovanom viditeľnom mieste na Prístavnej ulici hneď pri hlavnej ceste, v blízkosti centra mesta a diaľničného obchvatu medzi mostom Apollo a Prístavným mostom. Pozemok je vhodný na...

02.01.18 | [Pozemok pre rod. domy Bratislava II - Ružinov predaj](#)

**844 308 €** 499 €/m<sup>2</sup>

# FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

Bratislava - Nivy, 03.01.2018

Budova na parcele č. 15353/3



Budova na parcele č. 15353/14 a za ňou nižšia stavba na parcele č. 15353/9

