

Znalec :

**Ing. Miriam Ledererová, PhD., Nové Záhřady I/17, 821 05 Bratislava, tel. 0903 300698,
evid.č. znalca: 912001**

Zadávatel' :

**Mestská časť Bratislava-Podunajské Biskupice
Trojičné nám. 11
825 61 Bratislava
IČO: 00641383
DIČ: 2020943782**

Číslo spisu (objednávky) :

224/2026 zo dňa 18.6.2026 - ústna

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 224/2026

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – pozemku parc.č. 1352/15 Učiteľská ulica odčleneného
pozemku parc.č. 1352/140 podľa GP č. 10/2026 zo dňa 22.1.2026, vypracovala Ing. Marta Hrdinová, k.ú.
Podunajské Biskupice, Bratislava II pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku : 22 (z toho 10 príloh)

Počet vyhotovení : 3 +1

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – pozemku parc.č. 1352/15 Učiteľská ulica odčleneného od pozemku parc.č. 1352/10 podľa GPč. 10/2026 zo dňa 22.1.2026, vypracovala Ing. Marta Hrdinová k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava II

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti.

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

18.6.2026

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

18.6.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Územnoplánovacia informácia na využitie pozemku parc.č. 1352/10 zo dňa 2.6.2026, č. SU 933/10072/2026/La, vydala MČ Bratislava Podunajské Biskupice

5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 6130- čiastočný vydal <https://zbgis.skgeodesy.sk/> k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava II.
- Kópia z KM, zo dňa 22.6.2026, vydal <https://zbgis.skgeodesy.sk/> k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava II
- Zameranie a zistenie skutkového stavu stavieb.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- <https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplňky>.

6. Použitý právny predpis :

- Vyhláška MSSR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 228/2018 Z. z., 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.
- Zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Webové stránky: www.google.sk/maps, www.usz.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.trh.sk.

7. Definície dôležitých pojmov:

- Pozemok** - časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.
- Hranica pozemku** - je určená lomovými bodmi. Za hranicu susedných pozemkov vymedzenú vlastníckym právom sa považuje hranica podľa skutočnej držby, ak ju vlastníci susedných pozemkov uznávajú a ak nie je medzi nimi sporná.
- Parcela** - Je geometrické a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.
- Parcela registra C (CKN parcela)** - parcela, ktorej hranice sú v teréne viditeľné a zobrazené na katastrálnej mape (čo je hlavný rozdiel oproti parcelám registra E). Register C pokrýva celé katastrálne územie, tj. každý pozemok je obsiahnutý v nejakej CKN parcele.

- **Parcela registra E (EKN parcela)** - parcela zapísaná v katastri, ale jej hranice nie sú v teréne viditeľné. Parcely registra E sú evidované na mape určeného operátu a na rozdiel od CKN parciel, nepokrývajú celé katastrálne územie. Každá EKN parcela je vždy obsiahnutá v nejakej CKN parcele.
- **Všeobecná hodnota** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: stanovenie VŠH časti pozemku parc.č. 1352/15 zameraného neovereným GP č. 10/2026.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- a) Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň 3 pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- b) Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- c) Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

Výber použitej metódy stanovenia VŠH pozemkov:

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade jedinou použiteľnou metódou. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemkov, možnosti napojenia na IS, možnosti prístupu, využitia podľa UP, s prihliadnutím na riziká spojené s určeným využívaním. Túto metódu považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

Porovnávacia metóda nie je použitá, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii dostatočný počet vhodných a identifikovateľných podkladov pre porovnávanie – inzerované ponuky porovnateľných pozemkov (zastavaných spevnenou plochou, cestou) sa v realitnej inzercii nevyskytujú. V realitnej inzercii sa vyskytujú len voľné (nezastavané) pozemky, ktorých hodnota je vyššia, ako hodnota zastavaných pozemkov v danom mieste a čase ohodnotenia.

Výnosová metóda nie je použitá, pretože stanovenie nájmu pozemku, ktorý je jednou zo vstupných veličín pri stanovení VŠH pozemku danou metódou, je v tomto posudku žiadaný výsledok.

Metóda polohovej diferenciácie stavieb

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.

E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.

E.3.1.4 Lesné pozemky ⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [\text{€}]$$

kde

M – výmera pozemku v m²

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde:

a) k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

b) k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

- k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závodách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závädy.

Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v KN evidované na liste vlastníctva č. 6130- čiastočný vydaný ÚGKaK SR v k.ú.

Podunajské Biskupice, Bratislava II popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc.č. 1352/10 o výmere 2364 m² Ostatná plocha 37 501 1

Podľa predloženého GP predmetom ohodnotenia je časť zameraná na parc.č. 1352/15 o výmere 48 m² ostatná plocha

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením

501 Chránená vodohospodárska oblasť, 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

1, Mestská časť Bratislava - Pod.Biskupice, Trojičné námestie 11, Bratislava, PSČ 825 61, SR,

IČO: 641383

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Zmluva o bezodplatnom prevode podľa V-33254/10 zo dňa 5.1.2010

Protokol o zverení správy nehnuteľného majetku č. 11 88 1078 03 00 zo dňa 15.4.2004

C. Ťarchy:

Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech spoločnosti FibreNet, s.r.o. (IČO: 36 747 572) spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra C KN parc.č. 1352/9 podľa GP č. 1/2021 úr.ov. G1-68/2021, Z-3683/2021

Iné údaje: Vid' LV.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 18.6.2026 za účasti zástupcu majiteľa nehnuteľnosti a znalca. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 18.6.2026

zaznamenaný stav a využitie skupiny pozemkov, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou tohto posudku.

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

Bola poskytnutá dokumentácia nehnuteľnosti a porovnaná so skutkovým stavom. Pri obhliadke nehnuteľnosti boli zistené skutočnosti, ktoré definuje LV, KM, predložená UPI obce na využívanie pozemku, 2.6.2026, č. SU 933/10072/2026/La Bratislava II, mč. Podunajské Biskupice. Jedná sa o pozemok v zastavanom území obce Bratislava - Podunajské Biskupice parc.č. 1352/10 - ostatná plocha s príslušenstvom, z ktorého bola GP č. 10/2026 odčlenená časť pozemku a zameraná na pozemku parc.č. 1352/15 o výmere 48 m² a lokalita Učiteľská ulica. vedené ako ostatná plocha a bude slúžiť ako pozemok pod novou trafostanicou. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

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

Pozemok je vedený na LV č. 6130 - čiastočný KN, KM. Na ohodnocovanom pozemku sa nenachádzali žiadne stavby. Bol predložený GP neoverený v KN.

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

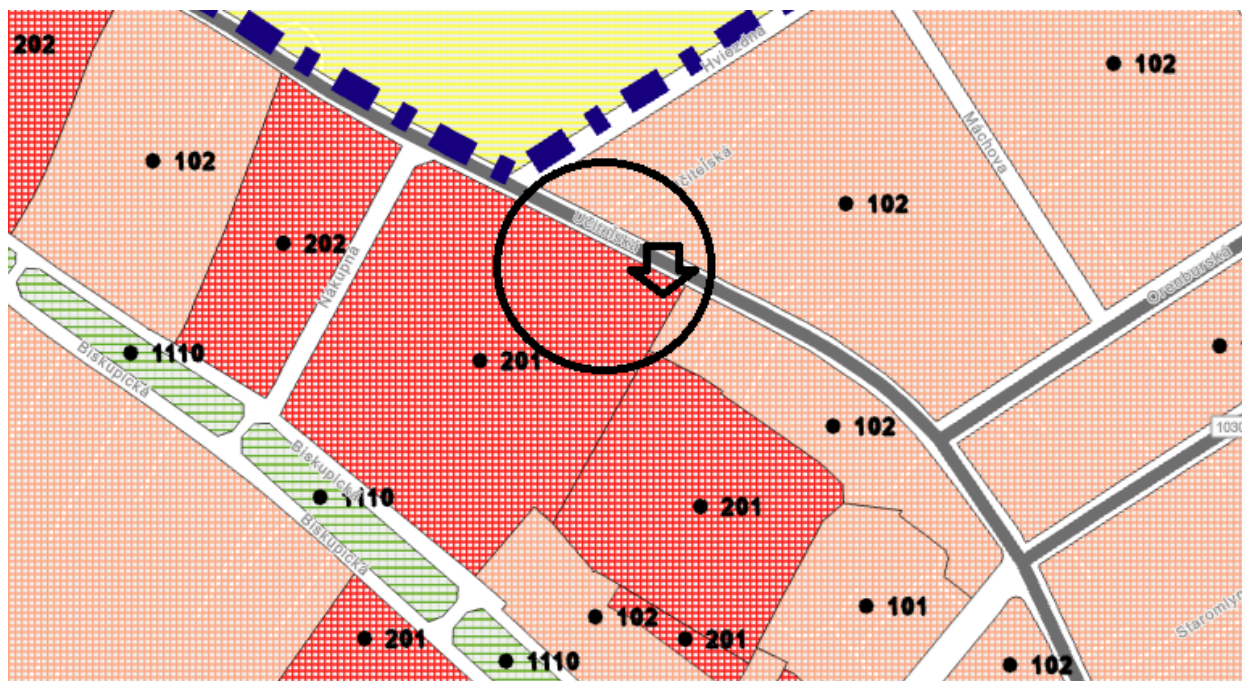
- Pozemok parc. č. 21352/15 vedené ako ostatná plocha

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

- Nie sú.

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

- <https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplunky>.
- Využitie pozemkov - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu 201 stabilizované územie



2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

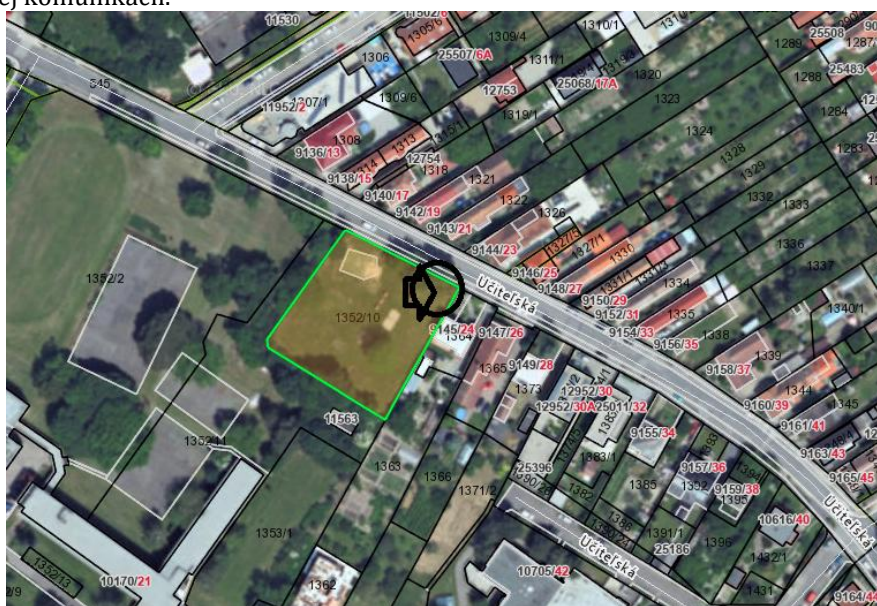
Predmetný pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava II Podunajské Biskupice, Učiteľská ulica. Od centra mesta je lokalita vzdialená do 15 min jazdy autom a dopravné spojenie je MHD, pričom čas jazdy je do 20 min. Lokalita je obytnou zónou hlavného mesta SR Bratislavy. V dostupnom okolí nehnuteľnosti je autom kompletná občianska vybavenosť, v dosahu dopravy sú detské jasle, poliklinika, dom kultúry, obchody a občianska vybavenosť (úrady mestskej časti). Orientácia pozemku je veľmi dobrá. Konfliktne skupiny sa v bezprostrednej blízkosti - v okolí nehnuteľnosti nenachádzajú. Je to tichá lokalita. IS sú prístupné priamo z ulice Učiteľská.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok bude využívaný ako plocha pod inžinierkou stavbou – stavba Trafostanice.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Prístup k nehnuteľnosti je po spevnenej verejnej komunikácii.



<https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk>



<https://mapa.zoznam.sk/>

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Bratislava - Podunajské Biskupice

POPIS

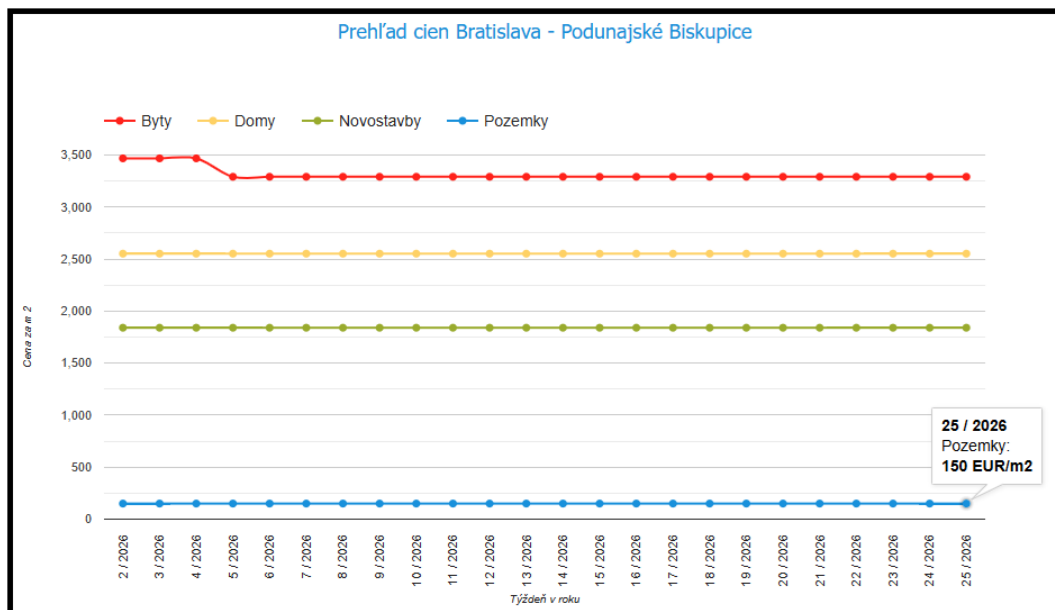
Jedná sa o pozemok evidovaný podľa identifikácie parciel LV č. 6130 - čiastočný a predloženého neovereného GP č. 10/2026 na katastrálnej mape v registri „C“ v obci Bratislava, k.ú. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II nasledovne:

- parc.č. 1352/15 výmera 48 m², druh pozemku – ostatná plocha podiel 1/1

Pozemok sa nachádzajú v zastavanom území obce, súčasné využitie pozemku je ako súčasť areálu školy a škôlky. Pozemok bol odčlenený od pozemku parc.č. 1352/10 a bude slúžiť ako pozemok pod trafostanicou k areálu. Pozemok bude prístupný priamo z verejnej komunikácie. Na pozemku sa nenachádzali žiadne stavby a má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete vedené v komunikácii. Pozemok je osadený v rovinatom teréne, v časti obce Podunajské Biskupice. Pozemok bude slúžiť ako plocha pod inžinierskou stavbou – budova trafostanice.

Pohyb, záujem a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava II – Podunajské Biskupice v období týždňov 2/2026 - 25/2026 je zobrazený v nižšie uvedenom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.trh.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, štatistika nevyklučuje extrémny ponúk (maximá a minimá) a duplicity.

Ponúkané obdobie pozemky na internetovom portáli sú v danom území a čase na realitných portáloch na predaj sporadicky, výnimočne, ojedinele. Lokalita je možnosťami voľných pozemkov na výstavbu RD alebo BD vyčerpaná. Ide o ponuky s maximálnou hodnotou v rámci územia Bratislavy, pozemky prevažne určené na výstavbu a nezastavané. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky, cena je nadhodnotená, ponuky sú podľa dlhodobého sledovania vývoja trhu v danom mieste inzerované aj dlhšie časové obdobie. Plocha pozemku je často zavádzajúca, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú zistiteľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Zdroj: (www.trh.sk)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
1352/15	ostatná plocha	48,00	1/1	48,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, <i>Mestská časť s počtom obyvateľov okolo 25 000, s dopravným koridorom, ktorá je obytnou zónou hl.m.SR Bratislava</i>	1,20
k _V koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby <i>Pozemok bude určený pre IS – stavba Trafostanice, v súčasnosti je využitie ako ihrisko</i>	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemky na území s MHD do 5 min pešou chôdzou. Pozemky na hlavnej ulici, doprava prístupná v koridore MČ autobusová doprava</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Podľa UPI - ide o územie určené s kódom 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania.</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Na ulici Učiteľská je kompletný rozsah IS vrátane plynu.</i>	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,8252
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8252$	121,18 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1352/15	$48,00 \text{ m}^2 * 121,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 816,64
Spolu		5 816,64

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA ZADÁVATEĽA:

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 1352/15 Učiteľská ulica odčleneného podľa GPč. 10/2026 zo dňa 22.1.2026, vypracovala Ing. Marta Hrdinová, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava II pre účel prevodu nehnuteľnosti

ODPOVEĎ NA ÚLOHU ZADÁVATEĽA :

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov metódou polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti – pozemkov je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 18.6.2026, 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Bratislava - Podunajské Biskupice - parc. č. 1352/15 (48 m ²)	5 816,64
Všeobecná hodnota celkom	5 816,64
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťtisícosemsto Eur	

V Bratislave, dňa 22.6.2026

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku,	1A4.
2. Výpis s katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. 6130 - čiastočný	2A4.
3. Geometrický plán zameranie pozemku, neoverený KN,	2A4.
4. Kópia katastrálnej mapy,	1A4.
5. ÚPI na využitie pozemku parc.č. 1352/10 zo dňa 2.6.2026, č. SU 933/10072/2026/La	3A4.
6. Fotodokumentácia pozemku,	1A4.

**Objednávka č.: 0332/2026****Odberateľ:**

Mestská časť Bratislava-Podunajské Biskupice
Trojičné nám. 11, 825 61 Bratislava
IČO: 00641383
DIČ: 2020943782
IBAN: SK80 1100 0000 0026 2700 5541

Dodávateľ:

Ing. Miriam Ledererová, PhD.
Nové záhrady 17 I, 821 05 Bratislava
IČO: 37141295
DIČ: 1024654609

Objednávam u Vás znalecký posudok na pozemok v areáli Základnej školy Biskupická 21 Bratislava.

Rozpočtová klasifikácia

FK	Položka	Analyt	Zdroj	Program	Stred	Suma v Eur
0111	637011		41	3 4		307.50

Maximálna hodnota objednávky: **307.50 € s DPH**

Lehota doručenia:

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Osobitné podmienky pre dodávateľa:

- doručená faktúra musí spĺňať náležitosti podľa zákona o DPH, §74 ods.1 (v opačnom prípade faktúra nebude preplatená).
- doručená faktúra musí obsahovať číslo vystavenej objednávky a zaslaná na fakturacia@mupb.sk (v opačnom prípade faktúra nebude preplatená).
- splatnosť doručenej faktúry: minimálne 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia.

Vyhotovil : Tibor Poór

Dátum: 18/06/2026

Email: tibor.poor@mupb.sk

Podpis: **Dátum:** 19/06/2026

Ing. Lýdia Kršáková

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II Dátum vyhotovenia : 22.6.2026
 Obec : 529311 Bratislava-Podunajské Biskupice Čas vyhotovenia : 12:32:31
 Katastrálne územie : 847755 Podunajské Biskupice Údaje platné k : 19.6.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6130 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1352/10	2364	Ostatná plocha	37	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Mestská časť Bratislava -Pod.Biskupice, Trojičné námestie 11, Bratislava, PSČ 825 61, SR, IČO: 641383 Titul nadobudnutia: Zmluva o bezodplatnom prevode podľa V-33254/10 zo dňa 5.1.2010 Protokol o zverení správy nehnuteľného majetku č. 11 88 1078 03 00 zo dňa 15.4.2004 Iné údaje: Žiadosť o zápis GP č.111/2011 úradne overeného pod č. 2355/11 dňa 23.11.2011, Z-2580/12 Potvrdenie Mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice č. SÚ 7525/2012/KoA zo dňa 04.07.2012, že stavba súpis.č. 10063 je postavená na pozemkoch parc.č. 5476/24,89,90, Žiadosť č. EOaSM/6357/21/37/12 zo dňa 04.05.2012 podľa R-1847/12 Zápis GP 2629/2018, R-8288/2018 Zápis GP 131/2025 (úr.ov.č. G1-1987/2025), R-4888/25 Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech spoločnosti FibreNet, s.r.o. (IČO: 36 747 572) spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra C KN parc.č. 1352/9 podľa GP č. 1/2021 úr.ov. G1-68/2021, Z-3683/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava II	Obec Bratislava-Podunajské Biskupice	Katastrálne územie Podunajské Biskupice
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1352/10		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	22. 6. 2026 12:32:51		
Údaje platné k	19. 6. 2026 18:00:00		

Geometrický plán je základom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vyhotovitel: Geovis s.r.o. Čalovská 20 821 05 Bratislava ICO: 36 810 851 č.t. 0905 851354 info@geovis.sk		Kraj:	Bratislavský	Okres:	Bratislava II	Obec:	Bratislava- Podumajské Biskupice
		Kat. územie:	Podumajské Biskupice	Číslo plánu:	10/2026	Mapový list č.:	VKM
		na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na p.č.1352/2,10,11; 1353/1,2 a oddelenie p.č. 1352/15.					
Vyhotovil:		Autorizačne overil:		Úradne overil:			
Dňa:	Meno:	Dňa:	Meno:	Dňa:	Číslo:		
22.01.2026	Ing. Marta Hrdinová	22.01.2026	Ing. Marta Hrdinová		G1-		
Nové hranice boli v prírode označené neboli stabilizované		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii			
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č.:		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis			
8105							
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii							

t.č. 6.50 - 1997

VYKAZ VYMER															
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vl.	parcely											ha	m2		
LV	PK	KN	ha	m2	pozemku										
Stav právny je totožný s registrom C KN: vyčíslenie rozsahu vecného bremena															
		1352/2	1	357	ost.pl.	1			1352/2	284	1352/2	1	357	ost.pl. 37	doterajší
		1352/11		4550	ost.pl.	2			1352/11	51	1352/11		4550	ost.pl. 37	detto
		1352/10		2364	ost.pl.	3			1352/10	188	1352/10		2316	ost.pl. 37	detto
											1352/15		48	ost.pl. 37	detto
		1353/1		1955	záhr.	4			1353/1	124	1353/1		1955	záhr. 4	detto
		1353/2		195	záhr.	5			1353/2	46	1353/2		195	záhr. 4	detto
spolu:			1	9421						693		1	9421		

Legenda: kód spôsobu využívania:

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno vymedzenia priestoru (koridoru) pre uloženie inžinierskej siete (VN kábel, NN kábel) vo vyznačenom rozsahu a dieloch 1-5 na p.č. CKN 1352/2,10,11; 1353/1,2 v prospech Západoslovenskej distribučnej a.s., Čulenova 6, Bratislava.





MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-PODUNAJSKÉ BISKUPICE
Miestny úrad

Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava

Oddelenie územného plánu a stavebného poriadku

Miestny úrad
MČ Podunajské Biskupice
Trojičné námestie 11
821 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
SU 933/10072/2026/La

Vybavuje/linka
Ing. Ladanyiová /40207220

Bratislava
02. 06. 2026

VEC: Vyjadrenie z hľadiska územnoplánovacieho k možnostiam využitia pozemku „C-KN“ parcelné číslo 1352/10 katastrálne územie Podunajské Biskupice

Pozemok „C-KN“ parcelné číslo 1352/10 k. ú. Podunajské Biskupice sa nachádza na Učiteľskej ulici v Bratislave – Podunajské Biskupice. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce a v chránenej vodohospodárskej oblasti.

Poskytujeme informáciu obsahujúcu podmienky využitia územia vyplývajúce z Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“):
pozemok „C-KN“ parcelné číslo 1352/10 v k. ú. Podunajské Biskupice je podľa ÚPN súčasťou funkčnej plochy: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201, stabilizované územie.

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia kultúry a zábavy
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia verejného stravovania
- zariadenia obchodu a služieb
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- zariadenia školstva, vedy a výskumu

prípustné - v území je prípustné umiestňovať najmä :

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zeleň liniovú a plošnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu - v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času

- vedecko-technické a technologické parky
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

neprípustné - v území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- rodinné domy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autokempingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia v danej funkčnej ploche.

V stabilizovaných územiach je možné umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou, intenzitou a hustotou zastavania okolitému prostrediu (v súlade s priestorovými a funkčnými ukazovateľmi okolitej stabilizovanej zástavby) tak, aby sa zvyšoval štandard jestvujúcich území.

Ak nový návrh zástavby nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:

- 1) spôsob využitia územia, t.j. funkčné využitie
- 2) intenzitu (mieru) využitia územia

Uvádzame, že:

- Predmetný pozemok je dotknutý ochranným pásmom letiska M. R. Štefánika
- Predmetný pozemok je dotknutý ochranným pásmom hydraulikkej ochrany podzemných vôd (HOPV). Rozhodnutím národného výboru hl. mesta SSR Bratislavy – odbor poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva ako príslušným vodohospodárskym orgánom udelil dňa 07. 06. 1985, č. Vod. 1959/405-85 povolenie na nakladanie s vodami a vybudovanie vodohospodárskeho diela, tzv. hydraulikkej ochrany podzemných vôd (HOPV), ktorá je tvorená systémom vrtov. V tomto ochrannom pásme HOPV nesmú byť realizované odbery podzemnej vody s výdatnosťou presahujúcou 1 l/s.
- Územie môže byť dotknuté trasami sietí technickej infraštruktúry, ich ochrannými a bezpečnostnými pásmami, z ktorých vyplývajú obmedzenia pre možnosti výstavby v území. Overte si u správcov sietí, či sa Vami uvedeného pozemku netýkajú limity pre jeho využitie.

Každý návrh zástavby musí rešpektovať záväznú reguláciu zástavby podľa územného plánu mesta, jestvujúce územno-technické limity v území a ustanovenia podľa platných právnych predpisov.

Textová i grafická časť Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, je k nahliadnutiu na Miestnom úrade Mestskej časti Bratislava – Podunajské

Biskupice, Žiacka ul. č. 2 (aktuálne z dôvodu rekonštrukcie Trojičné námestie č. 11), alebo na internetovej stránke www.bratislava.sk. V súčasnosti je prerokovaná územnoplánovacia dokumentácia, ktorá sa dotýka katastrálneho územia Podunajské Biskupice: Územný plán hlavného mesta SR Bratislava rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, zmeny a doplnky 09 a zmeny a doplnky 14. Predkladané zmeny a doplnky sa nedotýkajú predmetného pozemku.

Upozorňujeme, že:

1. na ten istý pozemok môže byť vydané vyjadrenie k možnostiam jeho využitia z hľadiska územnoplánovacieho viacerým žiadateľom;
2. predmetom tohto vyjadrenia nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku;
3. toto vyjadrenie má časovo neobmedzenú platnosť, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané;
4. na vydávanie vyjadrení z hľadiska územnoplánovacieho sa nevzťahujú ustanovenia zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám, ani ustanovenia (§49 – lehoty na rozhodnutie) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov.
5. toto vyjadrenie má len informatívny charakter a nenahrádza stanoviská a rozhodnutia v zmysle zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).

Ing. Roman Lamoš, MBA
starosta

co: spis



Pozemok parc.č. 1352/15, Učiteľská ul, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom znalca 912001.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 224/2026.

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

Podpis znalkyne

