

Meno znalca: Ing. arch. Alica Tichá, Zeleninová 901/4, Bratislava - Jarovce, 851 10
tel. +421905 726 906, mail: alica.ticha@ieforum.sk

ZNALECKÝ POSUDOK

34/2023

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účely dražby nehnuteľností, k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. 6479 okres Bratislava IV, obec Bratislava-Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka a to pozemky parcelné číslo 3026/1, 3026/11, 3026/12, 3026/19 a 3026/48 a na liste vlastníctva č. 2530 okres Bratislava IV, obec Bratislava-Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka a to pozemky parcelné číslo 3026/6, 3026/7, 3026/9, 3026/10, 3026/13, 3026/14 s 3026/15



Zadávatel' znaleckého posudku:	PRO aukcie, s.r.o, Kopčianska 10, 851 01 Bratislava IČO: 46771778, DIČ: 2023606101
Číslo objednávky:	102023 zo dňa 28.7. 2023
Počet strán posudku:	38, z toho 21 príloh
Počet vyhotovení:	3, z toho 1 v archíve znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre účely dražby nehnuteľností, k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. 6479 okres Bratislava IV, obec Bratislava-Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka a to pozemky parcelné číslo 3026/1, 3026/11, 3026/12, 3026/19 a 3026/48 a na liste vlastníctva č. 2530 okres Bratislava IV, obec Bratislava-Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka a to pozemky parcelné číslo 3026/6, 3026/7, 3026/9, 3026/10, 3026/13, 3026/14 s 3026/15

2. Účel znaleckého posudku:

Dražba nehnuteľností

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 01.08.2023
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 01.08.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku so špecifikáciou zadania
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6479, vytvoreným cez portál elektronických služieb katastra nehnuteľností zo dňa 31.07.2023
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2530, vytvoreným cez portál elektronických služieb katastra nehnuteľností zo dňa 31.07.2023
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 31.07.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Ústne údaje zadávateľa o nehnuteľnosti
- Znalecký posudok 30/2023 vypracovaný Ing. arch. Ivetou Horákovou, Palisády č. 42, 811 06 Bratislava, znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetví Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911157
- Znalecký posudok 394/2021 vypracovaný Ing. Mgr. Janou Pecníkovou, Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava, znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 912690

b) Podklady získané znalcom:

- Obhliadka skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Pcužité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška 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 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

Vyhláška 160/2023 ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 228/2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch

Vyhláška 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 (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov

Zákon č. 527 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady

č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
Verejne dostupné portály na internete

7. Definície dôležitých pojmov:

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 neprímeranou pohnútkou.

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

b) Definície použitých postupov

Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi (postupy výpočtu):

- porovnaním
- výnosovou metódou (pozemky)
- metódou polohovej diferenciacie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

Pri použití metódy polohovej diferenciacie pozemkov sa delia na skupiny: pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

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 zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov 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 a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov 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. Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

Povyšujúce a redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už nebolí zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov je 1.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty porovnaním sa hodnota zisťuje porovnaním oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami, pri ktorých sa v danom mieste a čase už zrealizovali prevody a sú od týchto úkonov dostupné podklady na porovnanie (kúpne zmluvy, rozhodnutia súdov, exekučné rozhodnutia, výsledky konkurzov a znalecké posudky, na základe ktorých boli prevody či

prechody vložené do katastra nehnuteľností, ďalej ponuky realitných kancelárií). Pri výpočte sa pri výpočte používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku 1m² s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov. Podklady na porovnanie (doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu, stanovený spravidla z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa výška nájmu nedá zistiť pre nedostatok podkladov napr. nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadziieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájmu s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod. Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa spravidla určujú podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájmu použitá pri výpočte hrubého výnosu.

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 pozemkov:

Výnosová hodnota nie je vhodná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá neprináša výnos.

Metóda porovnávania nie je vhodná vzhľadom na nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov minimálne troch nehnuteľností, ktoré by bolo možné porovnávať s ohodnotenou nehnuteľnosťou.

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia ktorú by táto mala 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 neprímeranou pohnútkou.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

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

Pri použití metódy polohovej diferenciacie pozemkov sa delia na skupiny: pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu. 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 zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov 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 a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov 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. Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

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

V prípade, že sa faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich alebo redukovujúcich faktorov je 1.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 6479 k.ú. Dúbravka:

Časť A: Majetková podstata:

Pozemok parc.č. 3026/1, zastavaná plocha o celkovej výmere 3304 m²

Pozemok parc.č. 3026/11, zastavaná plocha o celkovej výmere 1244 m²

Pozemok parc.č. 3026/12, zastavaná plocha o celkovej výmere 42 m²

Pozemok parc.č. 3026/19, zastavaná plocha o celkovej výmere 1274 m²

Pozemok parc.č. 3026/48, zastavaná plocha o celkovej výmere 491 m²

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

1 ACS Dúbravka, s.r.o., Plynárska 7/A, Bratislava, PSC 821 09, SR, ICO: 51679311

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-13998/18 zo dňa 17.05.2018

Kúpna zmluva V-14052/19 zo dňa 11.6.2019

Iné údaje

Bez zápisu.

Poznámky K nehnuteľnosti

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Privat banka, a.s. (ICO31634419), Aldire Funding s.r.o. (ICO 51406497) na V-34723/16 zo dňa 10.01.2017 formou dobrovoľnej dražby, P-2112/2020, podľa zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 26.02.2021, Z-4460/2021.

Poznamenáva sa začatie konkurzného konania voči spoločnosti ACS Dúbravka, s.r.o., (ICO: 51679311) na základe uznesenia Okresného súdu I, sp.zn.: 27K/27/2021 zo dňa 27.05.2021, P1218/2021

Poznamenáva sa prebiehajúce súdne konanie c. 14Cb/30/2021 na Okresnom súde Bratislava IV, P-1388/21

Správca Neevidovaní

Nájomca Neevidovaní

Iná oprávnená osoba Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Evidenčná zmena pod R-1987/2021.

ČASŤ C: Ľarchy:

Záložné právo v prospech Privat banka, a.s. (ICO 31634419), Aldire Funding s.r.o. (ICO51406497) na pozemky reg. CKN parc.c. 3026/1, 3026/11, 3026/12, 3026/19, 3026/48, podľa V-34723/16 zo dňa 10.01.2017, podľa zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 26.02.2021, Z4460/2021.

List vlastníctva č. 2530 k.ú. Dúbravka:

Na liste vlastníctva je Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-17077/2021 (Iné rozhodnutie)

Časť A: Majetková podstata:

Pozemok parc.č. 3026/6, zastavaná plocha o celkovej výmere 1161 m²
Pozemok parc.č. 3026/7, zastavaná plocha o celkovej výmere 196 m²
Pozemok parc.č. 3026/9, ostatná plocha o celkovej výmere 1362 m²
Pozemok parc.č. 3026/10, ostatná plocha o celkovej výmere 42 m²
Pozemok parc.č. 3026/13, zastavaná plocha o celkovej výmere 28 m²
Pozemok parc.č. 3026/14, zastavaná plocha o celkovej výmere 327 m²
Pozemok parc.č. 3026/15, zastavaná plocha o celkovej výmere 2111 m²

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

1 Arca Capital Slovakia, a.s., Plynárska 7/A, Bratislava, PSC 821 09, SR, ICO: 35868856

Spoiuvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-22226/2016 zo dňa 21.07.2016

Kúpna zmluva V-22228/2016 zo dňa 21.07.2016

Kúpna zmluva V-22230/2016 zo dňa 21.07.2016

Kúpna zmluva V-22231/2016 zo dňa 21.07.2016

Iné údaje

Evidenčná zmena pod R-1987/2021.

Evidenčná zmena pod R-2063/2021.

Poznámky K nehnuteľnosti

Poznamenáva sa: začatie reštrukturalizačného konania na základe uznesenia vydaného Okresným súdom Bratislava I, vedeného pod sp. zn. 4R/1/2021, P-421/2021

Správca Neevidovaní

Nájomca Neevidovaní

Iná oprávnená osoba Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

Záložné právo v prospech Privat banka, a.s. (ICO 31634419), Aldire Funding s.r.o. (ICO51406497) na pozemky reg. CKN parc.c. 3026/6, 3026/7, 3026/9, 3026/10, 3026/13, 3026/14, 3026/15, podľa V-34723/16 zo dňa 10.01.2017, podľa zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 26.02.2021, Z-4460/2021

Vlastník poradové číslo 1 Zabezpečovacie opatrenie - záložné právo v prospech PhDr. Eleonóra Flochová (01.01.1947) na pozemky registra C KN parc. c. 3026/6, 3026/7, 3026/9, 3026/10, 3026/13, 3026/14, 3026/15, podľa Uznesenia Krajského súdu v Bratislave c. 8Co/26/2021 - 509 zo dňa 30.03.2021, Z-9909/2021

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 01.08.2023 za účasti objednávateľa

Zameranie vykonané dňa 01.08.2023

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 01.08.2023

d) Technická dokumentácia:

Zákres v katastrálnej mape, iná technická dokumentácia nebola poskytnutá

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Súlad geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutkovým stavom sa nedal jednoznačne zistiť, keďže hranice jednotlivých pozemkov nie sú v teréne poznateľné.

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

List vlastníctva č. 6479 k.ú. Dúbravka:

Pozemok parc.č. 3026/1, zastavaná plocha o celkovej výmere 3304 m²

Pozemok parc.č. 3026/11, zastavaná plocha o celkovej výmere 1244 m²

Pozemok parc.č. 3026/12, zastavaná plocha o celkovej výmere 42 m²

Pozemok parc.č. 3026/19, zastavaná plocha o celkovej výmere 1274 m²

Pozemok parc.č. 3026/48, zastavaná plocha o celkovej výmere 491 m²

List vlastníctva č. 2530 k.ú. Dúbravka:

Pozemok parc.č. 3026/6, zastavaná plocha o celkovej výmere 1161 m²

Pozemok parc.č. 3026/7, zastavaná plocha o celkovej výmere 196 m²

Pozemok parc.č. 3026/9, ostatná plocha o celkovej výmere 1362 m²

Pozemok parc.č. 3026/10, ostatná plocha o celkovej výmere 42 m²

Pozemok parc.č. 3026/13, zastavaná plocha o celkovej výmere 28 m²

Pozemok parc.č. 3026/14, zastavaná plocha o celkovej výmere 327 m²

Pozemok parc.č. 3026/15, zastavaná plocha o celkovej výmere 2111 m²

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:

Funkčné využitie plôch pre predmetné územie vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie vonkajšieho mesta, kód reg. H, (parc.č. 3026/1, 3026/6, 3026/7, 3026/9 - 13, 3026/15, 3026/19, 3026/48 a časť parc.č. 3026/14, k.ú. Dúbravka)

- parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie (časť parc.č. 3026/14, k.ú. Dúbravka)

Územný plán je prístupný na stránke:

<https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: LV 6479

Predmetom ohodnotenia sú pozemky zapísané na liste vlastníctva č. 6479 k.ú. Dúbravka:

Pozemok parc.č. 3026/1, zastavaná plocha o celkovej výmere 3304 m²

Pozemok parc.č. 3026/11, zastavaná plocha o celkovej výmere 1244 m²

Pozemok parc.č. 3026/12, zastavaná plocha o celkovej výmere 42 m²

Pozemok parc.č. 3026/19, zastavaná plocha o celkovej výmere 1274 m²

Pozemok parc.č. 3026/48, zastavaná plocha o celkovej výmere 491 m²

a na liste vlastníctva č. 2530 k.ú. Dúbravka:

Pozemok parc.č. 3026/6, zastavaná plocha o celkovej výmere 1161 m²
 Pozemok parc.č. 3026/7, zastavaná plocha o celkovej výmere 196 m²
 Pozemok parc.č. 3026/9, ostatná plocha o celkovej výmere 1362 m²
 Pozemok parc.č. 3026/10, ostatná plocha o celkovej výmere 42 m²
 Pozemok parc.č. 3026/13, zastavaná plocha o celkovej výmere 28 m²
 Pozemok parc.č. 3026/14, zastavaná plocha o celkovej výmere 327 m²
 Pozemok parc.č. 3026/15, zastavaná plocha o celkovej výmere 2111 m²

V čase vypracovania posudku sa pozemky užívajú ako voľná nezastavaná plocha. Ohodnocované pozemky, podľa druhu pozemku: zastavané plochy a ostatná plocha, nachádzajú sa v intraviláne obce. Jednotková cena pozemku v posudzovanej lokalite je dlhodobou konštantná, bez zistenia bližších podrobností o posudzovanom pozemku (neprimeraných pohnutí ako je napr. pozemky určené pre dopravnú infraštruktúru obce, pozemky bez dopravnej a technickej infraštruktúry, predkupné právo a pod.). Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako dostatočne pružná a vhodná metóda pre pozemky v obciach s východiskovou hodnotou 66,39 €/m² podľa počtu obyvateľov (obec nad 100 000 obyvateľov).

Na základe vyhlášky 213/2017 Z.z., ktorá upravila vyhlášku Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov sa **koeficient polohovej diferenciacie** upravil 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 koeficient

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu najmä k počtu obyvateľov v obci/meste

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00), ktorý sa stanovuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu k dostupnej dopravnej infraštruktúre k posudzovanému pozemku

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) 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) 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) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).“

A: Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je lokalita, ktorá sa nachádza v zastavanom území mesta, v centrálnej oblasti mestskej časti Dúbravka, k.ú. Dúbravka, medzi ulicami Saratovská a Trhová. Územie je aktuálne evidované ako zastavaná a ostatná plocha, celková výmera lokality je cca 1,16 ha.

Mestská časť Dúbravka leží na východnom úpätí Devínskej Kobyly. Pomenovaná je podľa obce, ktorá je dnes len jej malou súčasťou. Počet obyvateľov je cca 30 tis. V mestskej časti sa nachádza vybavenosť - obchody a služby, vrátane reťazcov ako Billa, Tesco, Kaufland, banky, základné a stredné školstvo, objekty pre kultúru a šport. Nachádzajú sa tu aj parky a historické pamiatky. Dostupnosť do centra je cca 20-30 min. autom a MHD. V dosahu sa nachádzajú veľké

nákupné centrá Boy Mall, OBI, Hornbach. V rámci mesta Bratislavy je dostupná všetka občianska vybavenosť na celoštátnej úrovni, ako je sieť obchodov, služieb, škôl, kultúrnych zariadení a celoslovenských úradov a inštitúcií. Mesto poskytuje množstvo pracovných príležitostí v širokom spektre na najrozličnejších pozíciách v priemysle, poľnohospodárstve, službách, doprave, kultúre a podobne. Technická vybavenosť zahŕňa všetky druhy sietí infraštruktúry. V meste premáva mestská hromadná doprava, taxíky, dopravne je mesto prepojené sieťou komunikácií, ciest a diaľnic, vlakového spojenia a leteckej dopravy, ktoré sú súčasťou vnútroštátnej aj medzinárodnej dopravnej siete.

Pozemky sú umiestnené v centre mestskej časti, v tesnej blízkosti sa nachádza kultúrny dom Dúbravka, supermarket Billa, Lidl, kostol, polyfunkčné a bytové domy. Pozemok je mierne svahovitý, nezastavaný, zarastený trávnatým porastom. Všetky inžinierske siete sú v blízkosti pozemku. Ide o jeden z mála nezastavaných území v mestskej časti Dúbravka.

B: Analýza využitia nehnuteľností:

Na predmetné pozemky bola v rámci investičného zámeru vypracovaná štúdia "Park residence - Dúbravka", ktorej spracovateľom bol EXPO/LINE, cube design, Ing. arch. Karol Kállay a bola predložená Hlavnému Mestu SR Bratislava na vyjadrenie.

V zmysle stanoviska vydaného Hlavným Mestom SR Bratislava pod číslom MAGS OUIK 43898/2019-122422 dňa 22.6.2020 (je súčasťou príloh) štúdia obsahovala nasledovné údaje:

Bilancie intenzity:

- celková plocha pozemkov: 11 582 m²
- podlažná plocha nadzemná časť: 23 822 m²
- zastavaná časť 3 360 m²
- celková plocha zelene: m²
- intenzita využitia pozemku: IZP: 0,29, IPP: 2,06, KZ 0,29

Funkcia: bývanie 16 131 m² (68%)

OV, nebytové priestory a apartmány: 7 691 m² (32%)

Kapacity: počet bytov 163, počet apartmánov: 27, počet p.m.: 411 (379 p.m. v objekte, 32 na teréne)

Stanovisko k predmetnej štúdii obsahuje množstvo pripomienok, ktoré mali byť následne zapracované do štúdie, resp. ďalších stupňov projektovej dokumentácie. Obsahuje aj podmienky funkčného využitia plôch, ktoré pre predmetné územie vyplývajú z Územného plánu:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 3026/1, 3026/6, 3026/7, 3026/9 - 15, 3026/19 a 3026/48 v k.ú. Dúbravka, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie vonkajšieho mesta, kód reg. H**, (parc.č. 3026/1, 3026/6, 3026/7, 3026/9 - 13, 3026/15, 3026/19, 3026/48 a časť parc.č. 3026/14, k.ú. Dúbravka)
- **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie** (časť parc.č. 3026/14, k.ú. Dúbravka)

Funkčné využitie:

zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch**Prevládajúce:** polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: 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, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia ' drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti**Neprípustné:** v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou Intenzita využitia územia: záujmový pozemok je súčasťou územia ktoré je definované ako rozvojové územie. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód reg. „H“

IPP max. 2,1

Kód funkcie 501

Názov urbanistickej funkcie - Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

Priestorové usporiadanie - zástavba mestského typu

IZP max. 0,3 0,26

KZ min. 0,25 0,30

Parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110 - len pre parc.č. 3026/14, k.ú.

Dúbravka

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy

C: Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností a závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na liste vlastníctva je v súčasnosti plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-17077/2021(Iné rozhodnutie)

Ďarchy:

List vlastníctva č. 6479 k.ú. Dúbravka:

Záložné právo v prospech Privat banka, a.s. (ICO 31634419), Aldire Funding s.r.o. (ICO51406497) na pozemky reg. CKN parc.c. 3026/1, 3026/11, 3026/12, 3026/19, 3026/48, podľaV-34723/16 zo dna 10.01.2017, podľa zmluvy o postúpení pohľadávky zo dna 26.02.2021, Z4460/2021.

List vlastníctva č. 2530 k.ú. Dúbravka:

Záložné právo v prospech Privat banka, a.s. (ICO 31634419), Aldire Funding s.r.o. (ICO51406497) na pozemky reg. CKN parc.c. 3026/6, 3026/7, 3026/9, 3026/10, 3026/13, 3026/14,3026/15, podľa V-34723/16 zo dna 10.01.2017, podľa zmluvy o postúpení pohľadávky zo dna26.02.2021, Z-4460/2021

Zabezpečovacie opatrenie - záložné právo v prospech PhDr. Eleonóra Flochová (01.01.1947) na pozemky registra C KN parc. c. 3026/6, 3026/7, 3026/9, 3026/10, 3026/13, 3026/14,3026/15, podľa Uznesenia Krajského súdu v Bratislave c. 8Co/26/2021 - 509 zo dna30.03.2021, Z-9909/2021

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 k.ú. Dúbravka_LV č. 6479

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3026/1	zastavaná plocha a nádvorie	3304,00	1/1	3304,00
3026/11	zastavaná plocha a nádvorie	1244,00	1/1	1244,00
3026/12	zastavaná plocha a nádvorie	42,00	1/1	42,00
3026/19	zastavaná plocha a nádvorie	1274,00	1/1	1274,00
3026/48	zastavaná plocha a nádvorie	491,00	1/1	491,00
Spolu výmera				6 355,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov <i>parcely sa nachádzajú v exkluzívnej oblasti bytových domov v mestskej časti Dúbravka, pozemky sú stavebnou rezervou pre občiansku vybavenosť v stabilizovanom území obce/mesta Bratislava</i>	1,70
k _v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením <i>parcely sú k rozhodnému dátumu parcelami stavebnými, v čase posúdenia sú užívané ako nezastavaná rozptylová plocha,</i>	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10

	<i>parcely s možnosťou priameho pripojenia na dopravnú infraštruktúru mesta, parcely s ťarchami vecných bremien diaľkových rozvodov a s ťarchami záložných práv</i>	
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>parcely sú živané v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou platnou k rozhodnému dátumu, zastavovacie podmienky sú dané tvarom, prístupom a záväznými regulatívmi, atraktivita lokality je vysoká</i>	1,35
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>pozemky s možnosťou priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky na technickú infraštruktúru obce/mesta Bratislava</i>	1,30
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.) <i>zastavovacie podmienky sú dané územným plánom, využitie iné ako občianska vybavenosť s doplnkovými službami a bývaním neuvažuje , v čase posúdenia sú pozemky predmetom vyššieho záujmu v prípade zlúčenia do jedného stavebného celku pre realizáciu stavby (napr.Park Residence Dúbravka), a tým atraktivita posudzovaných pozemkov výrazne stúpla</i>	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nebol uplatnený</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,10 * 1,10 * 1,35 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	9,0251
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 9,0251$	599,18 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 3026/1	$3\,304,00 \text{ m}^2 * 599,18 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 979 690,72
parcela č. 3026/11	$1\,244,00 \text{ m}^2 * 599,18 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	745 379,92
parcela č. 3026/12	$42,00 \text{ m}^2 * 599,18 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	25 165,56
parcela č. 3026/19	$1\,274,00 \text{ m}^2 * 599,18 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	763 355,32
parcela č. 3026/48	$491,00 \text{ m}^2 * 599,18 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	294 197,38
Spolu		3 807 788,90

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: LV 2530

3.1 POZEMKY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 k.ú. Dúbravka_LV č. 2530

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3026/6	zastavaná plocha a nádvorie	1161,00	1/1	1161,00
3026/7	zastavaná plocha a nádvorie	196,00	1/1	196,00
3026/9	ostatná plocha	1362,00	1/1	1362,00
3026/10	ostatná plocha	42,00	1/1	42,00
3026/13	zastavaná plocha a nádvorie	28,00	1/1	28,00
3026/14	zastavaná plocha a nádvorie	327,00	1/1	327,00
3026/15	zastavaná plocha a nádvorie	2111,00	1/1	2111,00
Spolu výmera				5 227,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov <i>parcely sa nachádzajú v exkluzívnej oblasti bytových domov v mestskej časti Dúbravka, pozemky sú stavebnou rezervou pre občiansku vybavenosť v stabilizovanom území obce/mesta Bratislava</i>	1,70
k _v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením <i>parcely sú k rozhodnému dátumu parcelami stavebnými, v čase posúdenia sú užívané ako nezastavaná rozptylová plocha,</i>	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou <i>parcely s možnosťou priameho pripojenia na dopravnú infraštruktúru mesta, parcely s ťarchami vecných bremien diaľkových rozvodov a s ťarchami záložných práv</i>	1,10
k _F koeficient funkčného	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35

využitia územia	<i>parcely sú živané v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou platnou k rozhodnému dátumu, zastavovacie podmienky sú dané tvarom, prístupom a záväznými regulatívmi, atraktivita lokality je vysoká</i>	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>pozemky s možnosťou priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky na technickú infraštruktúru obce/mesta Bratislava</i>	1,30
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.) <i>zastavovacie podmienky sú dané územným plánom, využitie iné ako občianska vybavenosť s doplnkovými službami a bývaním neuvažuje, v čase posúdenia sú pozemky predmetom vyššieho záujmu v prípade zlúčenia do jedného stavebného celku pre realizáciu stavby (napr. Park Residence Dúbravka), a tým atraktivita posudzovaných pozemkov výrazne stúpla</i>	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nebol uplatnený</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,10 * 1,10 * 1,35 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	9,0251
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 9,0251$	599,18 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 3026/6	$1\ 161,00 \text{ m}^2 * 599,18 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	695 647,98
parcels č. 3026/7	$196,00 \text{ m}^2 * 599,18 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	117 439,28
parcels č. 3026/9	$1\ 362,00 \text{ m}^2 * 599,18 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	816 083,16
parcels č. 3026/10	$42,00 \text{ m}^2 * 599,18 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	25 165,56
parcels č. 3026/13	$28,00 \text{ m}^2 * 599,18 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	16 777,04
parcels č. 3026/14	$327,00 \text{ m}^2 * 599,18 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	195 931,86
parcels č. 3026/15	$2\ 111,00 \text{ m}^2 * 599,18 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 264 868,98
Spolu		3 131 913,86

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znalecká úloha, otázka zadávateľa je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účely dražby nehnuteľností, k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. 6479 okres Bratislava IV, obec Bratislava-Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka a to pozemky parcelné číslo 3026/1, 3026/11, 3026/12, 3026/19 a 3026/48 a na liste vlastníctva č. 2530 okres Bratislava IV, obec Bratislava-Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka a to pozemky parcelné číslo 3026/6, 3026/7, 3026/9, 3026/10, 3026/13, 3026/14 s 3026/15.

Všeobecná hodnota nehnuteľností stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Odpoveď na otázku - všeobecná hodnota nehnuteľnosti pre účely dražby nehnuteľností, k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. 6479 okres Bratislava IV, obec Bratislava-Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka a to pozemky parcelné číslo 3026/1, 3026/11, 3026/12, 3026/19 a 3026/48 a na liste vlastníctva č. 2530 okres Bratislava IV, obec Bratislava-Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka a to pozemky parcelné číslo 3026/6, 3026/7, 3026/9, 3026/10, 3026/13, 3026/14 s 3026/15, vrátane dane z pridanej hodnoty je:

6 940 000 Eur

Slovom: šesťmiliónovdeväťstoštyridsaťtisíc Eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: LV 6479	
Pozemky	
k.ú. Dúbravka_LV č. 6479 - parc. č. 3026/1 (3 304 m ²)	1 979 690,72
k.ú. Dúbravka_LV č. 6479 - parc. č. 3026/11 (1 244 m ²)	745 379,92
k.ú. Dúbravka_LV č. 6479 - parc. č. 3026/12 (42 m ²)	25 165,56
k.ú. Dúbravka_LV č. 6479 - parc. č. 3026/19 (1 274 m ²)	763 355,32
k.ú. Dúbravka_LV č. 6479 - parc. č. 3026/48 (491 m ²)	294 197,38
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: LV 6479	3 807 788,90

Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: LV 2530	
Pozemky	
k.ú. Dúbravka_LV č. 2530 - parc. č. 3026/6 (1 161 m ²)	695 647,98
k.ú. Dúbravka_LV č. 2530 - parc. č. 3026/7 (196 m ²)	117 439,28
k.ú. Dúbravka_LV č. 2530 - parc. č. 3026/9 (1 362 m ²)	816 083,16
k.ú. Dúbravka_LV č. 2530 - parc. č. 3026/10 (42 m ²)	25 165,56
k.ú. Dúbravka_LV č. 2530 - parc. č. 3026/13 (28 m ²)	16 777,04
k.ú. Dúbravka_LV č. 2530 - parc. č. 3026/14 (327 m ²)	195 931,86
k.ú. Dúbravka_LV č. 2530 - parc. č. 3026/15 (2 111 m ²)	1 264 868,98
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: LV 2530	3 131 913,86
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	6 939 702,76
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	6 940 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťmiliónovdeväťstoštyridsaťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Ťarchy v zmysle listov vlastníctva. Iné riziká nie sú známe.

V Bratislave, dňa 01.08.2023

Ing. arch. Alica Tichá



IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku od PRO aukcie, s.r.o, Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46771778, DIČ: 2023606101 značka 102023 zo dňa 28.7.2023
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6479, vytvoreným cez portál elektronických služieb katastra nehnuteľností zo dňa 31.07.2023
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2530, vytvoreným cez portál elektronických služieb katastra nehnuteľností zo dňa 31.07.2023
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 31.07.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Stanovisko vydané Hlavným Mestom SR Bratislava pod číslom MAGS OUIK 43898/2019-122422 dňa 22.6.2020
- Výseč z Územného plánu mesta Bratislava - komplexné riešenie a regulačný výkres
- Mapa ZBGIS a GOOGLE
- Fotodokumentácia

Ing. arch. Alica Tichá
Zeleninová 901/4
851 10 Bratislava – Jarovce

Naša značka
102023

Vybavuje
Konta

Telefónne číslo
+421 2 32661920

V Bratislave, dňa 28.7.2023

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom speňaženia majetku spadajúceho do konkurznej podstaty formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov v súčinnosti so zákonom č. 7/2005 Z.z. Zákon o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov k nasledovnému predmetu dražby:

Súbor nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, zapísané na LV č. 6479, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava – Dúbravka, okres Bratislava IV a to :

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku
3026/1	3 304	Zastavaná plocha a nádvorie
3026/11	1 244	Zastavaná plocha a nádvorie
3026/12	42	Zastavaná plocha a nádvorie
3026/19	1 274	Zastavaná plocha a nádvorie
3026/48	491	Zastavaná plocha a nádvorie

a

Súbor nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, zapísané na LV č. 2530, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava – Dúbravka, okres Bratislava IV a to :

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku
3026/6	1 161	Zastavaná plocha a nádvorie
3026/7	196	Zastavaná plocha a nádvorie
3026/9	1 362	Ostatná plocha
3026/10	42	Ostatná plocha
3026/13	28	Zastavaná plocha a nádvorie
3026/14	327	Zastavaná plocha a nádvorie
3026/15	2 111	Zastavaná plocha a nádvorie

(ďalej spolu ako „Nehuteľnosti“).



PRO AUKCIE

Nehnutelnosti Vám budú sprístupnené po vzájomnej dohode.

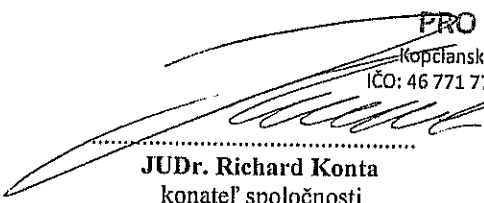
Žiadame dodať:

- znalecký posudok v 4 exemplároch
- znalecký posudok v elektronickej forme na CD nosiči alebo mailom
- Foto - dokumentáciu

S pozdravom

PRO aukcie, s.r.o.

Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO: 46 771 778 IČ DPH: SK2023606101


.....
JUDr. Richard Konta
konateľ spoločnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV
 Obec : 529389 Bratislava-Dúbravka
 Katastrálne územie : 806099 Dúbravka

Dátum vyhotovenia : 31.7.2023
 Čas vyhotovenia : 12:54:11
 Údaje platné k : 28.7.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6479

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3026/1	3304	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3026/11	1244	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3026/12	42	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3026/19	1274	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3026/48	491	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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	ACS Dúbravka, s.r.o., Plynárenská 7/A, Bratislava, PSČ 821 09, SR, IČO: 51679311	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-13998/18 zo dňa 17.05.2018 Kúpna zmluva V-14052/19 zo dňa 11.6.2019	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Privat banka, a.s. (IČO 31634419), Aldire Funding s.r.o. (IČO 51406497) na V-34723/16 zo dňa 10.01.2017 formou dobrovoľnej dražby, P-2112/2020, podľa zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 26.02.2021, Z-4460/2021.	-
	Poznamenáva sa začatie konkurzného konania voči spoločnosti ACS Dúbravka, s.r.o., (IČO: 51679311) na základe uznesenia Okresného súdu I, sp.zn.: 27K/27/2021 zo dňa 27.05.2021, P-1218/2021	-
	Poznamenáva sa prebiehajúce súdne konanie č. 14Cb/30/2021 na Okresnom súde Bratislava IV, P-1388/21	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iné údaje - nepriradené

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Privat banka, a.s. (IČO 31634419), Aldire Funding s.r.o. (IČO 51406497) na pozemky reg. CKN parc.č. 3026/1, 3026/11, 3026/12, 3026/19, 3026/48, podľa V-34723/16 zo dňa 10.01.2017, podľa zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 26.02.2021, Z-4460/2021.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV
 Obec : 529389 Bratislava-Dúbravka
 Katastrálne územie : 806099 Dúbravka

Dátum vyhotovenia : 31.7.2023
 Čas vyhotovenia : 12:56:24
 Údaje platné k : 28.7.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2530

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-17077/2021 (Iné rozhodnutie)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 7

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3026/6	1161	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3026/7	196	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3026/9	1362	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3026/10	42	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3026/13	28	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3026/14	327	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3026/15	2111	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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	Arca Capital Slovakia, a.s., Plynárenská 7/A, Bratislava, PSČ 821 09, SR, IČO: 35868856	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-22226/2016 zo dňa 21.07.2016 Kúpna zmluva V-22228/2016 zo dňa 21.07.2016 Kúpna zmluva V-22230/2016 zo dňa 21.07.2016 Kúpna zmluva V-22231/2016 zo dňa 21.07.2016	
	Iné údaje	
	Evidenčná zmena pod R-1987/2021. Evidenčná zmena pod R-2063/2021.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa: začatie reštrukturalizačného konania na základe uznesenia vydaného Okresným súdom Bratislava I, vedeného pod sp. zn. 4R/1/2021, P-421/2021	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

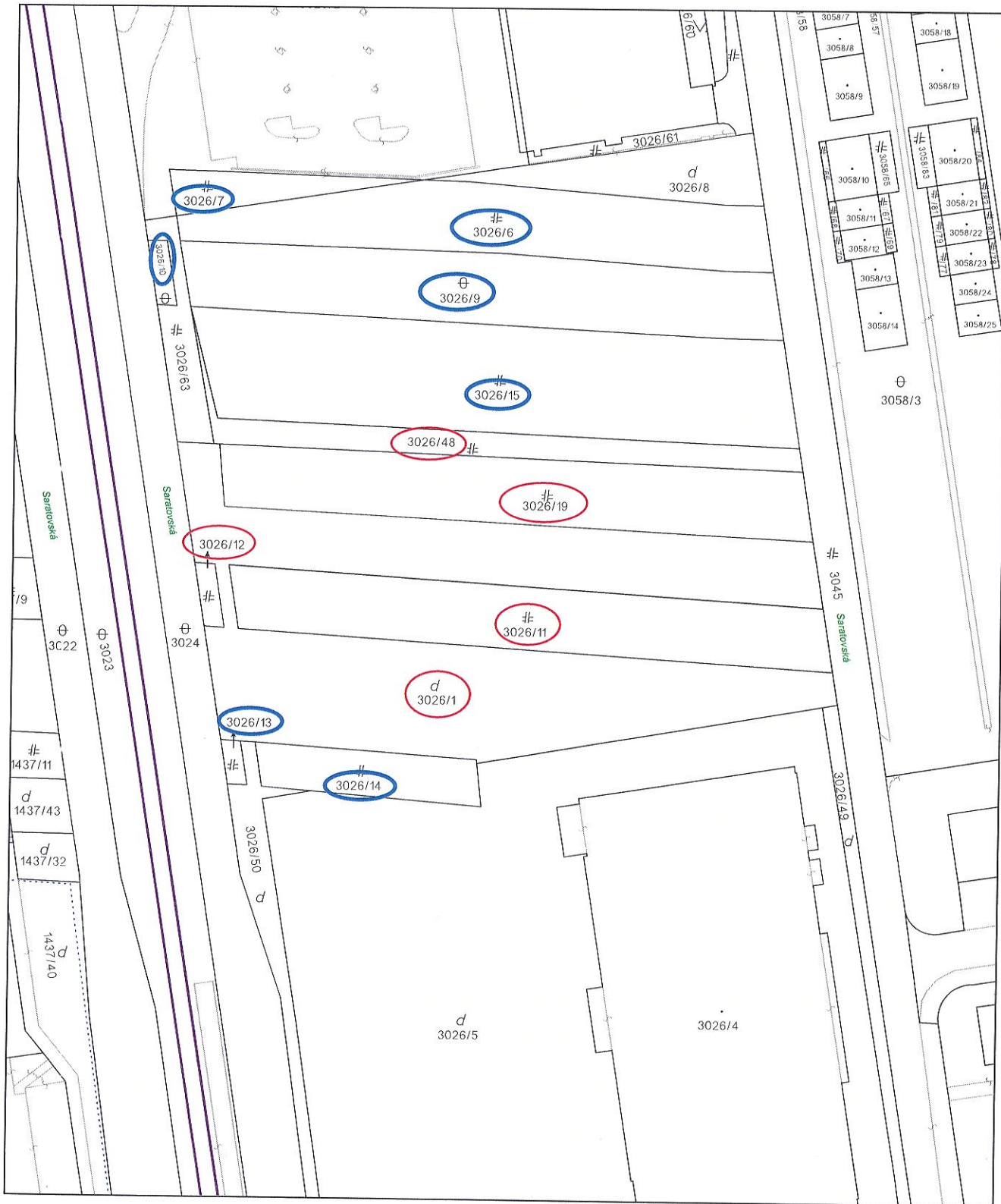
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
----------------	---	----------------------------------

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
Neevidovaní		

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Privat banka, a.s. (IČO 31634419), Aldire Funding s.r.o. (IČO 51406497) na pozemky reg. C KN parc.č. 3026/6, 3026/7, 3026/9, 3026/10, 3026/13, 3026/14, 3026/15, podľa V-34723/16 zo dňa 10.01.2017, podľa zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 26.02.2021, Z-4460/2021
Vlastník poradové číslo 1	Zabezpečovacie opatrenie - záložné právo v prospech PhDr. Eleonóra Flochová (01.01.1947) na pozemky registra C KN parc. č. 3026/6, 3026/7, 3026/9, 3026/10, 3026/13, 3026/14, 3026/15, podľa Uznesenia Krajského súdu v Bratislave č. 8Co/26/2021 - 509 zo dňa 30.03.2021, Z-9909/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bratislava IV	Obec	Bratislava-Dúbravka	Katastrálne územie	Dúbravka
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3026/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Dátum a čas vyhotovenia		31.7.2023 12:55:37		Spôsob autorizácie	
Údaje platné k	28.7.2023 18:00:00		Bez autorizácie			



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

ACS Dúbravka, s.r.o.
BBC V.
Plynárenská 7/A
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS.OUIC	Ing. Galiňska / kl.294	22.06.2020
	43898/2019 - 122422		

Vec:
Stanovisko k investičnému zámeru

investor:	ACS Dúbravka s.r.o., BBC V., Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	„PARK RESIDENCE -DÚBRAVKA“
žiadosť zo dňa:	03.04.2019, doplnená 11.12.2019 a 13.05.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	/
druh podanej dokumentácie:	štúdia investičného zámeru
spracovateľ dokumentácie:	EXPO/LINE, cube design, Moyzesova 5, 811 08 Bratislava, Ing. arch. Karol Kállay
dátum spracovania dokumentácie:	neuvedený

Listom zo dňa 03.04.2019 požiadala spoločnosť ARCA Capital Slovakia, a.s., Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava v zastúpení spoločnosťou IC.SK. s.r.o., Žilinská 16, 817 78 Bratislava 15, o vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti – Polyfunkčný súbor – Terasové záhrady, Saratovská a Trhová ul., Bratislava, pozemky reg. „C“ KN parc. č. 3026/1, 3026/6, 3026/7, 3026/9 až 15, 3026/19 a 3026/48 k.ú. Dúbravka, v rozsahu projektovej dokumentácie vypracovanej spol. A.M. architects, s.r.o., Staré grunty 324/B, Bratislava v 02/2019.

Na základe odporúčaní mestskej časti Bratislava-Dúbravka spoločnosť ARCA Capital Slovakia a.s., prehodnotila osadenie projektu – Terasové záhrady na uvedených pozemkoch.

Listom zo dňa 13.05.2020 spoločnosť ACS Dúbravka, s.r.o., BBC V., Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava doplnila pôvodné podanie o nový návrh zástavby – PARK RESIDENCE - DÚBRAVKA, podľa štúdie vypracovanej novým spracovateľom. Z dôvodu zmeny projektu došlo aj k zmene požiadavky investora zo žiadosti o vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti na žiadosť o vydanie stanoviska k investičnému zámeru.

Predložená dokumentácia rieši: Novostavbu polyfunkčného objektu v nezastavanom, mierne svahovitom území, v južnej časti bloku ohraničeného ul. Saratovská, J. Alexyho, Trhová a Drobného, v k.ú. Dúbravka. Polyfunkčný objekt pozostáva zo spoločnej dvojpodlažnej podnože, ktorú tvoria podzemné podlažia objektu. V úrovni nadzemných podlaží sa objekt člení na dva samostatné bloky A a B (iba v pôdoryse 1.NP je objekt členený na časti A, B, C a D).

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 65 35	02/59 35 65 55	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

Blok A je navrhovaný v severozápadnej časti záujmových pozemkov, jeho maximálny pôdorysny rozmer je 47,225 x 38,3 m. Od úrovne 4.NP sa objekt znižuje na pôdorysny rozmer 17,3 x 38,3m v úrovni 14. NP (ktoré je posledným podlažím) sa objekt opätovne pôdorysne znižuje na rozmer 17,3 x 23,3 m.

Blok B je navrhovaný vo východnej časti záujmových pozemkov pozdĺžne orientovaný pri Trhovej ul., jeho maximálny pôdorysny rozmer je 23,3 x 83,3 m (v úrovni 1.NP), od 2.NP po 8.NP má objekt pôdorysny rozmer 17,3 x 83,3 m, v úrovni posledného 9.NP objekt šachovnicovo ustupuje o 3,8 m v 11 sekciách premenlivej šírky od 6,7 do 8,3 m.

V úrovni podzemnej spoločnej podnože sú navrhované parkovacie státa, pivničné kobky, technické zázemie objektu, sklady, odpad, komunikácie, obchodné prevádzky (orientované do Trhovej ul. na 1.PP).

Blok A v úrovni 1.NP má navrhovanú funkciu klientského centra a obchodných prevádzok. V úrovni 2., 3. a 4. NP je navrhované klientské centrum. V úrovni 5., 6. a 7.NP sú navrhované apartmány. V úrovni 8., 9., 10., 11., 12. 13. a 14. NP sú navrhované byty.

Blok B v úrovni 1.NP má navrhovanú funkciu obchodných prevádzok. Od 2.NP až po 9.NP sú navrhované byty.

Dopravné napojenie objektu je navrhované na Saratovskú aj Trhovú ul.

Súčasne sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru z ul. Saratovská, Trhová.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v štúdiu):

- celková plocha pozemkov: 11582 m²,
- podlažná plocha nadzemná časť: 23822 m²
- zastavaná plocha: 3360 m²
- celková plocha zelene : 3314 m²
- intenzita využitia pozemku: IZP: 0,29, IPP: 2,06, KZ: 0,29,

Funkcia: bývanie: 16131 m² (68 %); OV, nebytové priestory a apartmány : 7691 m² (32 %)

Kapacity: počet bytov: 163, počet apartmánov: 27, počet p.m.: 411 (379 p.m. v objekte, 32 na teréne)

Hlavné mesto SR Bratislava vydáva v súlade s čl. 28 ods. 2 písm. d) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy záväzné stanoviská k investičnej činnosti v hlavnom meste ako podklad pre rozhodovanie stavebných úradov v územných konania a konaniach o dodatočnom povolení stavby.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 3026/1, 3026/6, 3026/7, 3026/9 – 15, 3026/19 a 3026/48 v k.ú. Dúbravka, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie vonkajšieho mesta, kód reg. H, (parc.č. 3026/1, 3026/6, 3026/7, 3026/9 – 13, 3026/15, 3026/19, 3026/48 a časť parc.č. 3026/14, k.ú. Dúbravka)
- parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie (časť parc.č. 3026/14, k.ú. Dúbravka)

Funkčné využitie :

- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch

nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: 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, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

Neprípustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia: záujmový pozemok je súčasťou územia ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: kód reg. „H“

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,26	0,30

Poznámka.

- index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,

- index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,

- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlínom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

- parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hrac plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Nepripustné: parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia: záujmový pozemok je súčasťou územia ktoré je definované ako stabilizované územie.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Zelená infraštruktúra – plochy zelene :

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených stiech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionermi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených stiech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionermi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Nároky na plochy parkov v rámci plôch obytnej zástavby:

		Podiel zelene v m ² /1 byt	z toho park. zeleň v %	Koeficient park. zelene	Hranica nástupu parku (5000 m ²) (počet b.j./ha)	Hranica nástupu parčíka (2000 m ²) (počet b.j. / ha)
viacpodlažná zástavba	centrum	12,64	89	0,17		180 b.j./1,2 ha
	vnút. mesto	16,52	68	0,14	450 b.j./3,50 ha	180 b.j./1,4 ha
	vonkajšie mesto	19,44	57	0,13	450 b.j./5,30 ha	180 b.j./2,1 ha
málopodlažná zástavba	centrum	22,35	50	0,11		180 b.j./1,82 ha
	vnút. mesto	29,22	38	0,10	450 b.j./5,30 ha	180 b.j./2,12 ha
	vonkaj. mesto	34,38	33	0,09	450 b.j./5,70 ha	180 b.j./2,28 ha

Záväzná časť ÚPN „C.1 Zásady a regulatívy usporiadania a funkčného využitia územia, kap. 1.2 Celomestské vzťahy“:

podkap. 1.2.1 Priestorové, funkčné a prevádzkové vzťahy – 2. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania, funkčného využitia a prevádzkového riešenia územia mesta v celomestských súvislostiach: rešpektovať v rozvoji mestskej štruktúry :

- severozápadný rozvojový smer, zahŕňajúci územia mestských častí Karlova Ves, Dúbravka, Lamač, Devínska Nová Ves a Záhorská Bystrica s osobitným hodnotením územia MČ Devín s ťažiskovými priestormi urbanistickej koncepcie a kompozície;

* líniové priestory mestských tried Botanická ul. - Karloveská ul. - priestor Krčace – Sch. Trnavského – Saratovská s paralelou Lamačská cesta – Hodonínska ul. v Lamači, s ich rozvetvením v uzle Lamačská brána k sídelnej štruktúre Devínskej Novej Vsi s ústredným priestorom v navrhovanej novej mestskej triede rozvoja územia severne od železničnej trate v pokračovaní Einsnerova – Istrijská a smerom Záhorská Bystrica s ústredným priestorom Bratislavská ul.,

• lokálne centrá:

* nové centrá spoločenských aktivít v lokalitách Harmincova, **Dúbracentrum**, Pri križi – Saratovská v Dúbravke,

podkap. 1.2.4 *Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí - 2. Mestské časti severozápadného rozvojového smeru – Karlova Ves, Dúbravka, Lamač, Záhorská Bystrica, Devínska Nová Ves, Devín:*

MČ Bratislava – Dúbravka - rešpektovať:

- priestory centier spoločenskej aktivity pozdĺž ul. Sch. Trnavského a Saratovskej ul. v lokalitách Harmincova, **Dúbracentra**, Pod záhradami – Alexyho ul., Bagarova – Hanulova ul., Pri križi, Saratovská – sever,

kap. 2.2.5 *Určenie častí územia, pre ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN Z, časť 9. MČ Dúbravka – Dúbracentrum* - riešené územie je súčasťou lokalít určených pre spracovanie ÚPN Z.

Predložený investičný zámer bol posúdený útvarmi Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, odd. dopravného inžinierstva, odd. územného plánovania a odd. usmerňovania investičnej činnosti. Na podklade odborného posúdenia štúdie, hlavné mesto vydáva nasledovné

stanovisko:

z hľadiska funkčného využitia, priestorového usporiadania zástavby:

- konštatujeme, že územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni ÚPN – Z, ktorá by regulovala stavebnú činnosť až na parcelu, na záujmové územie schválená nie je,
- konštatujeme, že v zmysle ÚPN je pozdĺž západnej časti záujmového územia navrhované trasovanie NS MHD; východnou časťou územia je vedené trasovanie rozvodov CTZ DN 250 a káblová trasa TKR,
- v ďalšom stupni PD je potrebné doplniť a doriešiť najmä:
 - o situáciu širších územných väzieb s urbanistickým začlenením stavby v území,
 - o vizuálne zakomponovanie navrhovanej zástavby do urbanistickej štruktúry Dúbracentra aj z charakteristických pohľadov z Trhovej ul. a z ul. Pod Záhradami formou 3D vizualizácie so zakomponovaním navrhovanej stavby do reálneho urbanistického prostredia zóny.
 - o priečne a pozdĺžne rezy /rezopohľady riešeným územím,
 - o štruktúru navrhovanej OV vrátane bližšej špecifikácie funkcie klientskeho centra,
 - o občiansku vybavenosť pre predpokladaný počet obyvateľov,
 - o park a verejné priestory v území riešiť ako samostatnú stavbu v DUR.

z hľadiska ochrany životného prostredia, zelene a tvorby krajiny :

- o Na základe kapacitných údajov uvádzaných pri predložení investičnom zámere a v zmysle ust. Zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie by mal investor spracovať zámer EIA a predložiť ho príslušnému orgánu životného prostredia na uskutočnenie zisťovacieho konania (s pripomienkovaním dotknutými orgánmi a organizáciami vrátane dotknutej obce – hl.m. SR Bratislava).
- o Konštatujeme, že miera ozelenenia spĺňa požadovaný KZ min.=0,25 stanovený v územnom pláne hl. mesta, len za predpokladu, že budú striktné dodržané uvádzané plošné dimenzie a hrúbky substrátov v zmysle vyššie uvedenej tabuľky zápočtov.

- Oproti pôvodne predloženému riešeniu sa zvýšila plocha zelene z 2983 m² na 3314 m², zvýšila sa hodnota koeficientu zelene z 0,258 na 0,29 a bola akceptovaná naša požiadavka vytvorenia verejného parku, ktorý bude umiestnený v nadväznosti na priestor pred domom kultúry.
- Predmetná „štúdia je predložená ako doplnenie žiadosti o záväzné stanovisko“ a neobsahuje údaje z pôvodnej dokumentácie DÚR „Polyfunkčný súbor – Terasové záhrady“, k.ú. Dúbravka – aktualizované údaje je potrebné doplniť v DUR.
- z hľadiska OPaK, ÚSES bez pripomienok.
- z hľadiska ochrany ovzdušia:
 - Dokumentácia neobsahuje údaje o zdrojoch tepla pre vykurovanie objektov.
 - Z krátkodobého hľadiska dôjde v dotknutom území a jeho okolí pri stavebných prácach k znečisteniu ovzdušia najmä úletom prachových častíc. Požadujeme eliminovať vznik a rozptyl týchto častíc do prostredia v zmysle vyhlášky č. 410/2012 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší.
 - Podzemná garáž musí byť riešená v zmysle STN 736058 pre Hromadné garáže. Navrhovaná podzemná garáž má byť vetraná tak, aby nedošlo k vznikanju neprípustnej koncentrácie škodlivín pri prevádzke motorových vozidiel.
 - Podzemné garáže predstavujú malý zdroj znečisťovania ovzdušia (MZZO). Prevádzkovanie MZZO vyplýva z ustanovení §16 a §17 zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší. V prípade malého zdroja znečisťovania ovzdušia je potrebné vyžiadať si podľa §17 súhlas na povolenie stavby MZZO od Hlavného mesta SR Bratislava.
- Z hľadiska ochrany vôd:
 - Navrhované extenzívne zelené strechy sú vhodným riešením pre zmiernenie dopadu tepelného ostrova, zadržiavanie a podporu výparu zrážkovej vody, zelené strechy zlepšujú tepelnoizolačné vlastnosti stavby, spomaľujú odtok.
 - S ohľadom na zmiernenie dopadu klimatických zmien je dôležité, aby novostavba hospodárne nakladala s dažďovými vodami – retencované prebytočné neznečistené zrážkové vody zo striech by sa v určitom objeme akumulovali a využívali na polievanie sadovníckych úprav, udržanie zelených striech v období sucha a doplnkovo vo vnútri budov na splachovanie toaliet.
 - Z hľadiska ochrany vôd požadujeme rešpektovať rozhodnutie orgánu štátnej vodnej správy a vodoprávne povolenie, stanovisko BVS, a.s., výsledky a opatrenia z podrobného IG.-posúdenia a HG -posúdenia, povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 o regulácii v sieťových odvetviach.
- Z hľadiska ochrany pôdy bez pripomienok.
- Z hľadiska ochrany pred hlukom, odpadmi a špecifické zložky – bez pripomienok.

z hľadiska požiadaviek referátu technickej infraštruktúry:

- Zásobovanie vodou a odkanalizovanie - na úrovni IZ bez pripomienok.
- Zásobovanie elektrickou energiou - na úrovni IZ bez pripomienok.
- Zásobovanie plynom, teplom, produktovody – na úrovni IZ bez pripomienok.
- Vodné toky a protipovodňová ochrana:
 - Novonavrhovaný polyfunkčný komplex Park Residence – Dúbravka je potrebné odkanalizovať delenou kanalizáciou.
 - Upozorňujeme, že verejná kanalizačná sieť v Bratislave je preťažená a správca vodovodov a kanalizácií BVS, a.s. nepovoľuje pre novú výstavbu zaústenie dažďových vôd do verejnej kanalizácie.
 - Odtokové množstvá dažďových vôd z riešeného územia je potrebné znížiť vybudovaním infiltračno-retenčných zariadení, otvorených vodných plôch (jazierok) na pozemku stavebníka, retenčných nádrží na polievanie zelene, návrhom zelených striech a pod.

- Podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd je znalosť geologických, hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení.
- Pri návrhu zachytávania a odvádzania dažďových vôd z riešeného územia je potrebné spracovať bilancie množstva dažďových vôd a navrhnúť záchytné retenčné a vsakovacie zariadenia s dostatočnou kapacitou, aby sa dažďové vody mohli infiltrovať do podlažia na tom istom území, na ktoré dopadli. Pri výpočte objemu dažďových infiltračno-retenčných nádrží je nutné použiť minimálne 20-ročnú návrhovú zrážku $q=238 \text{ l.s}^{-1} \cdot \text{ha}^{-1}$ trvajúcu 15 minút a $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku.
- Pri návrhu vsakovacích zariadení je potrebné posúdiť, či zariadenia negatívne neovplyvnia okolitú zástavbu, resp. iné zariadenia. Nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky.
- Uvedené požiadavky vyplývajú z prebiehajúcich klimatických zmien, zo zvyšovania extrémnosti prívalových zrážok a z nebezpečenstva vzniku lokálnych záplav.

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- Kolaudácia a užívanie polyfunkčného súboru je podmienené kolaudáciou stavby vybudovanie samostatných zaraďovacích pruhov na komunikácii Trhová ul. pre odbočenie vpravo/priamo a vľavo na Alexyho ulicu (odporúčame zväziť samostatný pruh vpravo a zlúčený vľavo/priamo) v križovatke Alexyho – Trhová.
- V ďalšom stupni PD :
 - Projekt doplniť o cyklostojany a to na teréne, tak aj v podzemnej garáži,
 - Riešiť pešie napojenie pred Billou v rovnakej alebo podobnej šírke ako v riešenom území
 - Okótovať priestorovú rezervu pre výhľadovú dopravnú stavbu – nosný systém MHD.

z výsledkov posúdenia projektovej dokumentácie hlavnou architektkou, z hľadiska tvorby sídelných štruktúr a kvalitných verejných priestorov žiadame pri dopracovaní projektu zohľadniť ich tvorbu vo vzťahu k:

urbanizmu a umiestňovaniu stavebných objektov

- predložený IZ zväčšuje verejný priestor námestia pred KD, do dnes už zažitého centra mestskej časti prináša novú kvalitu. Územie s centrálnym námestím pred KD má mimoriadny potenciál a po doplnení a rozvinutí funkcií, najmä občianskej vybavenosti a správnom osadení hmoty, môže vzniknúť silné lokálne centrum.
- kombinovanie bývania s pracovanými príležitosťami, resp. ponuka priestorov pre administratívne centrum mestskej časti priestor centra v prepojení na kultúrny dom posilňuje;
- návrh pôvodne plánovanej blokovej zástavby (IZ Terasové záhrady) je riešený otvorením do štruktúry tvaru L, so situovaním výškovej budovy v nároží pri Saratovskej ako vhodného akcentu nielen pre túto časť centra mestskej časti, ale aj pre samotný urbanistický priestor námestia. Navrhovaná štruktúra umožňuje lepšiu orientáciu v priestore - priehľadný parter a fyzické a optické prepojenia podporujú orientáciu a pohyb pre peších v paralelnej osi s hlavnou ulicou Saratovskou na jej východnej strane.

technickej infraštruktúre

- situovanie podzemných sietí technickej infraštruktúry vo verejnom priestore tak, aby umožnili výsadbu stromov v ochranných koreňových košoch, resp. svojimi ochrannými pásmami neznehodnocovali jeho riešenie;

- technickú infraštruktúru umiestňovať s ohľadom na budúci detail verejných priestorov - výsadba zelene, ponechanie prírodných plôch pre vsakovanie zrážkovej vody; tvorba suchých poldrov ako súčasti plôch zelene (zelená infraštruktúra);
- pri riešení fasád a striech objektov riešiť technickú infraštruktúru ako klimatizačné jednotky a pod. v súlade s celkovým architektonickým riešením a zmiernovať jej dopady na architektúru a verejný priestor (vetracie šachty a podobne);
- podzemné vedenie technickej infraštruktúry žiadame realizovať koordinovane v spoločných koridoroch, pričom prioritou je ich umiestnenie pod cestnými komunikáciami, prípadne na rozhraní spevnených a nespevnených plôch, pričom povrchy odporúčame realizovať s využitím rozoberateľnej dlažby, použiť podzemne koreňové koše proti prerastaniu koreňov do dlažby;
- dbať na umiestňovanie meracích skríň a rozvodní a osadzovanie inžinierskych sietí z hľadiska ochranných pásiem;
- trasy technickej infraštruktúry majú byť vo verejnom priestore vedené tak, aby nenarúšali celistvé prírodné plochy zelene.

zelená infraštruktúra a tvorba udržateľných zelených prírodných plôch - opatrenia na zmiernovanie dopadu zmeny klímy

- minimalizovať podiel spevnených plôch v území, aj spevnené povrchy riešiť povrchmi priepustnými pre zrážkovú vodu;
- v priestore námestia IZ požadujeme situovať najmä pobytový priestor a zeleň s realizáciou vodozádržných opatrení, akými sú napríklad dažďová záhrada, prírodné plochy zelene a pod.. Tieto situovať v okrajových polohách tak, aby sa centrálna plocha mohla užívať ako pobytový priestor resp. doplnkový priestor pre podujatia pred KD;
- aktívne zachytávanie zrážkovej vody v území a hospodárenie s ňou;
- na tvorbu udržateľného režimu dažďových vôd využívať možnosť modelovania terénu výkopovou zeminou, túto neodvážať na skládky;
- zrážkovú vodu neodvážať lokálnou dažďovou kanalizáciou, ale zadržiavať v území, odvodnenie riešiť prirodzenými spôsobmi pod alebo na teréne (lokálne vsakovanie, tzv. dažďové záhrady, suché poldre, lôžka potokov a pod.);
- realizovať prírodné zelené plochy aj v kontakte so samotnými budovami – optimalizácia energetického režimu budov, v lete nedochádza k prehrievaniu, v zime k prechladeniu - okrem predpolí budov, vstupov, prístupov k občianskej vybavenosti a pod. – tu riešiť spevnené povrchy dlažbou prepúšťajúcou vodu, z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia uprednostňovať tvorbu vegetačných striech a fasád;

ulicnému parteru, verejnému priestoru a architektúre

- pozitívne hodnotíme transparentný a čiastočne priechodný parter, žiadame zohľadniť prepojenie verejných priestorov aj s priestorom parteru okolitých budov, nevytvárať bariéry - OV v parteri vytvára dôležité ciele v území. Tým bude podporený aj rozvoj paralelného pešieho ťahu so Saratovská ulicou tak, ako to mestská časť dlhodobo plánovala;
- v zmysle tvorby príjemného priechodu medzi KD a bytovým domom D (odporúčame realizovať doplnkové okenné otvory (predpokladáme, že v pôdorysoch zámery sú aj v budúcnosti plánované), čo podporí otvorenie fasády smerom ku KD a podporí aj tvorbu kvalitného verejného priestoru s mestským charakterom ako súčasť celkového konceptu verejných priestorov okolo DK Dúbravka (absencia pohľadov z južnej strany bytového domu v projektovej dokumentácii);
- vzniknutý verejný priestor požadujeme dotvoriť ako pobytový (v spolupráci s mestskou časťou v súčinnosti HM - UHA, MIB). V tejto súvislosti požadujeme prehodnotiť súčasné riešenie verejného priestoru pred KD a aktivity verejného života spojené s

- intenzívnejšou dopravnou obsluhou, napríklad trhy, umiestnenie cirkusového šiatra a pod. koncentrovať v zóne KD.
- Chodník popri Saratovskej s doplnkovým pozdĺžnym parkovaním dotvoriť čiastočne ako DROP OFF zónu s vyhradeným parkovaním pre účely administratívneho centra MČ. Pri vjazdoch a výjazdoch z podzemných garáží resp. pri iných vjazdoch na pozemok (pojazdné chodníky pod.) zachovať niveletu chodníkov – bezbariérový peší pohyb;
 - v priestore IZ umiestniť dostatočné odstavné plochy pre bicykle; resp. v priestore garáží v 1.PP umiestniť prioritne odstavné plochy s nabíjačkami pre e-bicykle a e-auta;
 - riešenia vstupov a komunikačných jadier sú orientované k námestiu, z čoho vyplýva jasná štruktúra vstupov - v rámci výškovej budovy odporúčame medzi objektami A B a C (výkres Pôdorys 1.NP) vytvoriť priechod pre chodcov;
 - komunikačný priestor ako bezbariérový (bez obrubníkov, delenie rôznym druhom dlažby, živými plotmi a pod.),
 - átrium vnímame ako súčasť celkového konceptu verejných priestorov;
 - rozdelenie vjazdov do garáže vnímame v rámci dopravnej obsluhy IZ ako pozitívne odľahčenie dopravnej situácie;
 - ako optickú a izolačnú bariéru voči Saratovskej žiadame stromoradia;
 - v rámci verejných priestorov k funkcii „bývanie“ a ploche medzi dvomi hlavnými objektami ABC a D realizovať detské ihrisko v napojení na sedenie v kaviarňach a pod. ako súčasť atraktívneho mestského priestoru pre mladé rodiny. Mestským mobiliárom (kvetináčmi, nízkou zeleňou - v tomto duchu podporujeme na štrukturovanie verejného priestoru navrhované múriky na sedenie) je nevyhnutné tieto priestory v ďalšom stupni dokumentácie dotvoriť ako atraktívne pobytové mikropriestory, napr. aj pre iné skupiny obyv. (stretávanie sa starších obyv., mládeže dievčat a chlapcov);
 - prioritná je tvorba atraktívnych peších a cyklistických trás v rámci dostupnosti všetkých vnútorných cieľov obytného súboru – vstupy, odstavné priestory pre bicykle, detské ihriská, športoviská, mobiliár, tvorba pre lokalitu významných miest na stretávanie a pod., ako aj z hľadiska dosahovania cieľov v okolí – prístup ku križovatkám, prechodom pre chodcov, zastávkam mestskej hromadnej dopravy (zatraktívnenie používania MHD), trasy k nadradenej občianskej vybavenosti a pod..

Záver:

Navrhovaný investičný zámer v rozsahu predloženej štúdie z hľadiska navrhovanej funkcie, priestorového usporiadania zástavby, spôsobu vyhodnotenia intenzity využitia územia, riešenia verejného dopravného vybavenia, ochrany životného prostredia, zelene a tvorby krajiny a napojenia na technickú infraštruktúru v území požadujeme upraviť a dopracovať v zmysle vyššie uvedených pripomienok.

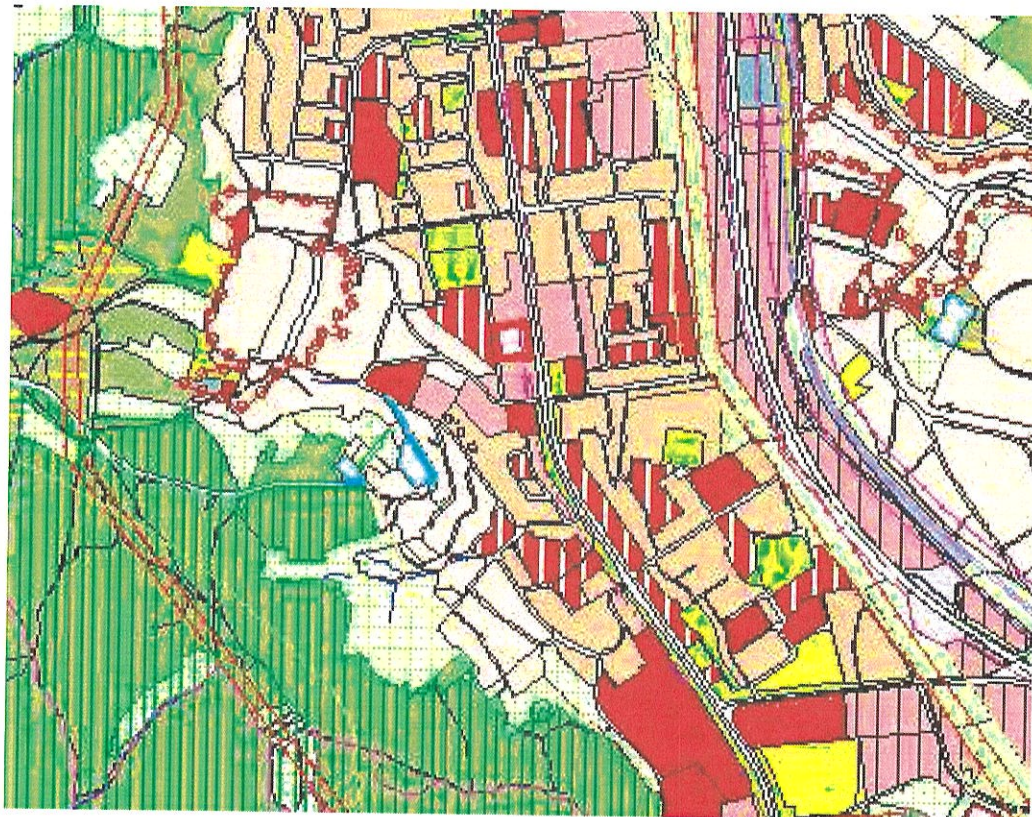
Dokumentáciu sme si 1x ponechali.

S pozdravom

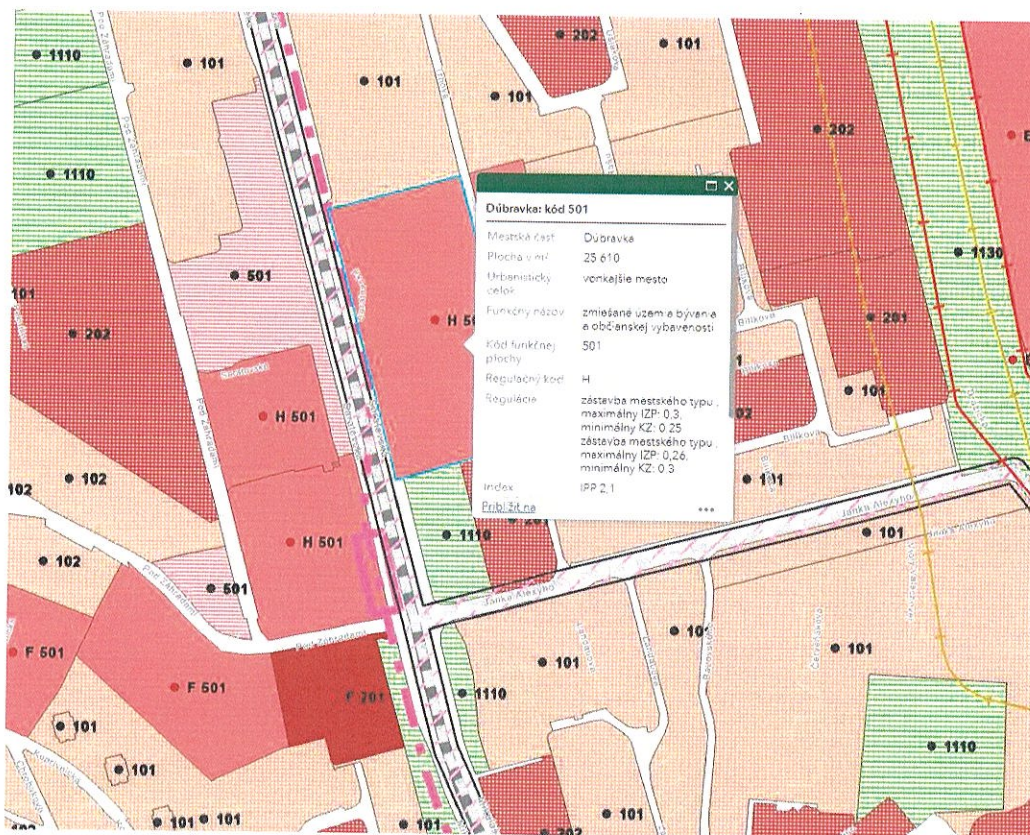


Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

Co: Magistrát – OUIK archív, MČ - Dúbravka
Magistrát – OUP, ODI, GTI, HA



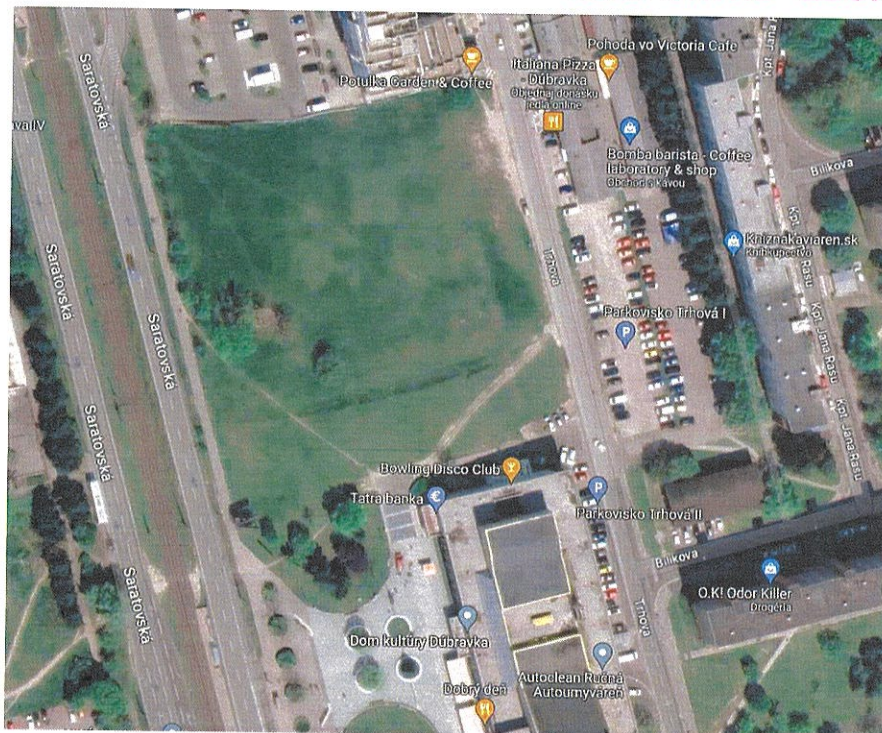
**VYSEČ Z ÚZEMNÉHO PLÁNU
KOMPLEXNÝ VÝKRES**



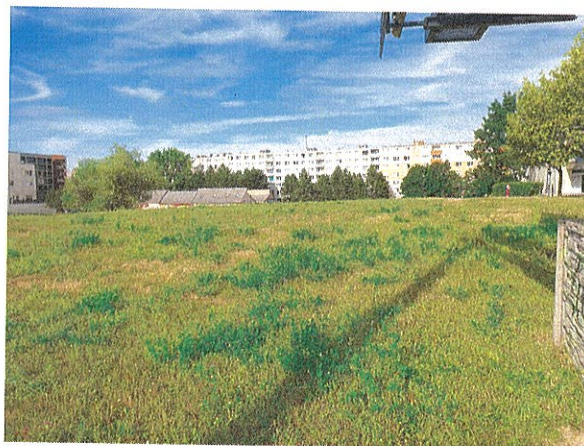
**VYSEČ Z ÚZEMNÉHO PLÁNU
REGULAČNÝ VÝKRES**



GEOPORTÁL - ZBGIS



GOOGLE MAPA



FOTODOKUMENTÁCIA

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 - Stavebníctvo, odvetví 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom: 913539. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 34/2023.

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

Podpis znalca

