

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2020

K bodu programu

**Nakladanie s majetkom
(kúpa nehnuteľností)**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Materiál

Materiál prerokovaný:

Komisia územného plán. a výstavby

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor

Zodpovedný za vypracovanie:

JUDr. Jana Ochodničanová, LL.M.
vedúca odboru právneho, majetkového a VO

Žilina, 28.09.2020

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

odkúpenie pozemkových nehnuteľností parc. č. KN-C 7939, zast. pl. a nádv. o výmere 1740 m² a parc. č. KN-C 7938, zast. pl. a nádv. o výmere 41 m², spolu so stavbou č. s. 3524 Výkupňa postavenou na pozemku parc. č. KN-C 7938 v k. ú. Žilina. Nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 305 pre okres: Žilina, obec: Žilina, katastrálne územie: Žilina pre spoločnosť Zberné suroviny Žilina a. s., so sídlom: Kragujevská 3 Žilina, IČO: 50 634 518 za celkovú čiastku 408 000 € s DPH.

Stavebný úrad, referát stavebného úradu:

Predmetný pozemok parc.č.7939 k. ú. Žilina sa nachádza v zóne (znak 4.16.BH/02), ktorej sú určené nasledovné regulatívy:

základná funkcia: Obytná, v bytových domoch

– doplnková funkcia: Zariadenia maloobchodu a nezávadné služby

– prípustné funkcie: Maloobchodné predajne potravinárskeho charakteru, drobné remeselné prevádzky

– obuvnícke, stolárske, krajčírské, aranžérske, kožiarske a iné, ale aj zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, verejného stravovania, poradenské a projektové kancelárie a administratívne priestory, prvky základnej technickej vybavenosti, zeleň, detské ihriská, atď.

– neprípustné funkcie: Rodinné domy, samostatne stojace individuálne a radové garáže, výrobné zariadenia, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie.

Nepripustná je výsadba vyššej (stromovej) zelene mimo pôvodnú druhovú skladbu

– typ stavebnej činnosti: 0+13, 0+9, 0+8, podl. objekty vnútorné modernizácie, dopravná a technická infraštruktúra, ostatné (0+5, 0+2, 0+1+1 podlažné objekty) nadstavby aj prestavby.

Možnosť nadstavby, respektíve využitia podkrovia pripustiť po individuálnom posúdení konkrétneho objektu

– min. index ozelenenia: 0,5

– typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou

Materiál

Na základe informácie vlastníka o predaji areálu Zberných surovín Mesto Žilina, ktoré tento areál považuje za strategickú nehnuteľnosť, s využiteľnosťou do budúcnosti, požiadalo Zberné suroviny Žilina a. s., so sídlom Kragujevská 3 Žilina, IČO: 50 634 518 o odkúpenie areálu, patriaceho spoločnosti, umiestneného na sídlisku Solinky – parc. č. KN-C 7939 a parc. č. 7938, spolu so stavbou Výkupne č. s. 3524, postavenej na pozemku parc. č. KN-C 7938 v k. ú. Žilina. Odkupované nehnuteľnosti sú vedené Okresným úradom, odborom katastrálnym na LV č. 305 pre k. ú. Žilina. V rámci areálu Zberných surovín sa nachádzajú vonkajšie úpravy, prípojky a spevnené plochy. Celkovú cenu predaja spoločnosť vyhodnotila na cenu 360 000 € bez DPH, avšak vzhľadom na rokovania upravila konečnú cenu na čiastku 340 000 € bez DPH, čo predstavuje celkovú čiastku 408 000 € s DPH. Mesto dalo za účelom zistenia všeobecnej hodnoty vyššie uvedených nehnuteľností vypracovať znalecký posudok a tiež požiadalo o určenie trhovej ceny realitnú kanceláriu. Nakoľko táto dokumentácia je v čase konania komisie v procese spracovávania, budú údaje z nej spracované do materiálu pre rozhodovanie mestského zastupiteľstva.

Komisia územného plánovania a výstavby odporúča pozemok odkúpiť, zároveň doporučuje jednat' o znížení kúpnej ceny s upozornením súčasnému majiteľovi, že cena pozemku by mala vyjadriť aj tú skutočnosť, že v zmysle platného ÚPNM-M nie je možné tento pozemok využiť na rozšírenie obytnej funkcie ale len na funkciu dopravnej infraštruktúry a verejnej zelene.

Na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bol vypracovaný ZP 141/2020 Ing. Adriany Meliškovej nasledovne :

Stavby:

Výkupňa č. s. 3254	22 792,32 €
Prístrešok pre váhu parc. KN-C 7939	422,63 €
Spolu za Ploty	14 675,39 €
Spolu za Vonkajšie úpravy	37 810,33 €
Spolu stavby	75 700,68 €

Pozemky:

pozemok parc. č. KN-C 7938 (jednot.cena 111,10 €/m ²)	4 555,10 €
pozemok parc. č. KN-C 7939 (jednot.cena 111,10 €/m ²)	193 314,-- €
Spolu pozemky	197 869,10 €

Všeobecná hodnota celkom 273 569,78 €

Žiadateľ nemá voči mestu podlžnosti.



Realitné služby RED®

Realitné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina, IČO: 45 654 395, DIČ: 202 307 23 45
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel. Sro, vložka č.: 53272A,
e-mail: red@red.sk, tel.: +421 41 500 7171, www.red.sk

Mesto Žilina
Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

V Žiline dňa 11.09.2020

Vec: Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku

Predmet odhadu: Nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, zapísané v LV č. 305 ako:

- parc. C-KN č. 7938 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41 m²,
- STAVBA – VÝKUPŇA so súp. č. 3524 postavená na pozemku parc. C-KN č. 7938.

Dodané podklady: Požiadavka zo dňa 07.09.2020, položka č. 1

Trhová hodnota:	Jednotková hodnota pozemku	125,- EUR/m²
	parc. C-KN č. 7938 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41 m ²	5.125,- EUR
	STAVBA – VÝKUPŇA so súp. č. 3524 na pozemku parc. C-KN č. 7938	13.000,- EUR
	SPOLU	18.125,- EUR

Zdôvodnenie: Predmetné nehnuteľnosti sú situované v meste Žilina, na okraji sídliska Solinky a v súčasnosti sú súčasťou areálu, ktorý je využívaný ako dvor zberných surovín. Pozemok má výmeru 41 m² a je z väčšej časti zastavaný stavbou, pričom obidve nehnuteľnosti sú umiestnené vo vnútri väčšieho pozemku parc. C-KN č. 7939 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.740 m². Prístup na predmetné nehnuteľnosti je teda cez vyššie uvedený pozemok, čo však nevidíme ako problém, keďže všetky nehnuteľnosti sú v súčasnosti vo vlastníctve jedného vlastníka. Zároveň predpokladáme, že predmetom predaja do budúcnosti bude celý areál. Stavba má výmeru cca 25 m² a podľa dostupných informácií bola daná do užívania v roku 1985, pričom bola používaná ako výkupňa zberných surovín. V súčasnosti je nevyužívaná. Jedná sa o prízemnú jednopodlažnú murovanú budovu rozdelenú na hlavnú miestnosť s kuchynskou linkou a kúpeľňu so sprchovým kútom, umývadlom a WC. Okná sú drevené. Do objektu je dovedená električka, verejný vodovod a splašková kanalizácia. Objekt je vykurovaný pomocou elektrických ohrievačov. Predmetné nehnuteľnosti sú súčasťou územia, ktoré je podľa ÚPN-M Žilina súčasťou funkčnej plochy 4.16.BH/02, ktorej základnou funkciou je obytná v bytových domoch, doplnkovou funkciou sú zariadenia maloobchodu a nezávadné služby.

Poučenie: Naša spoločnosť stanovila trhovú hodnotu uvedených nehnuteľností na základe dlhoročných skúseností a poznatkov o trhu s nehnuteľnosťami v Žiline a okolí, súčasnej ponuky nehnuteľností v uvedenej lokalite, ktorých parametre sú obdobné ako parametre oceňovaných nehnuteľností a na základe skutočných (realizovaných) cien nehnuteľností,



Realitné služby **RED**[®]

Realitné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina, IČO: 48 994 895, DIČ: 202 307 28 48
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Obchodného súdu Žilina, oddiel: 190, vložka 6: 33272A.
e-mail: red@red.sk, tel.: +421 41 500 7171, www.red.sk

ktorých predaj naša spoločnosť v ostatnom období v danej lokalite sprostredkovala. Pri určovaní trhovej hodnoty nehnuteľností sme vychádzali z Vami poskytnutých podkladov a verejne dostupných informácií podstatných pre jej stanovenie. Zároveň si Vás dovoľujeme upozorniť, že naše stanovisko nie je záväzná a má výlučne informatívny, resp. poradný charakter.



Realitné služby RED®

Realitné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina, IČO: 45 654 395, DIČ: 202 307 23 48
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 53272/L
e-mail: red@red.sk, tel.: +421 41 500 7171, www.red.sk

Mesto Žilina

Námestie obetí komunizmu 1

011 31 Žilina

V Žiline dňa 09.07.2020

Vec: Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku

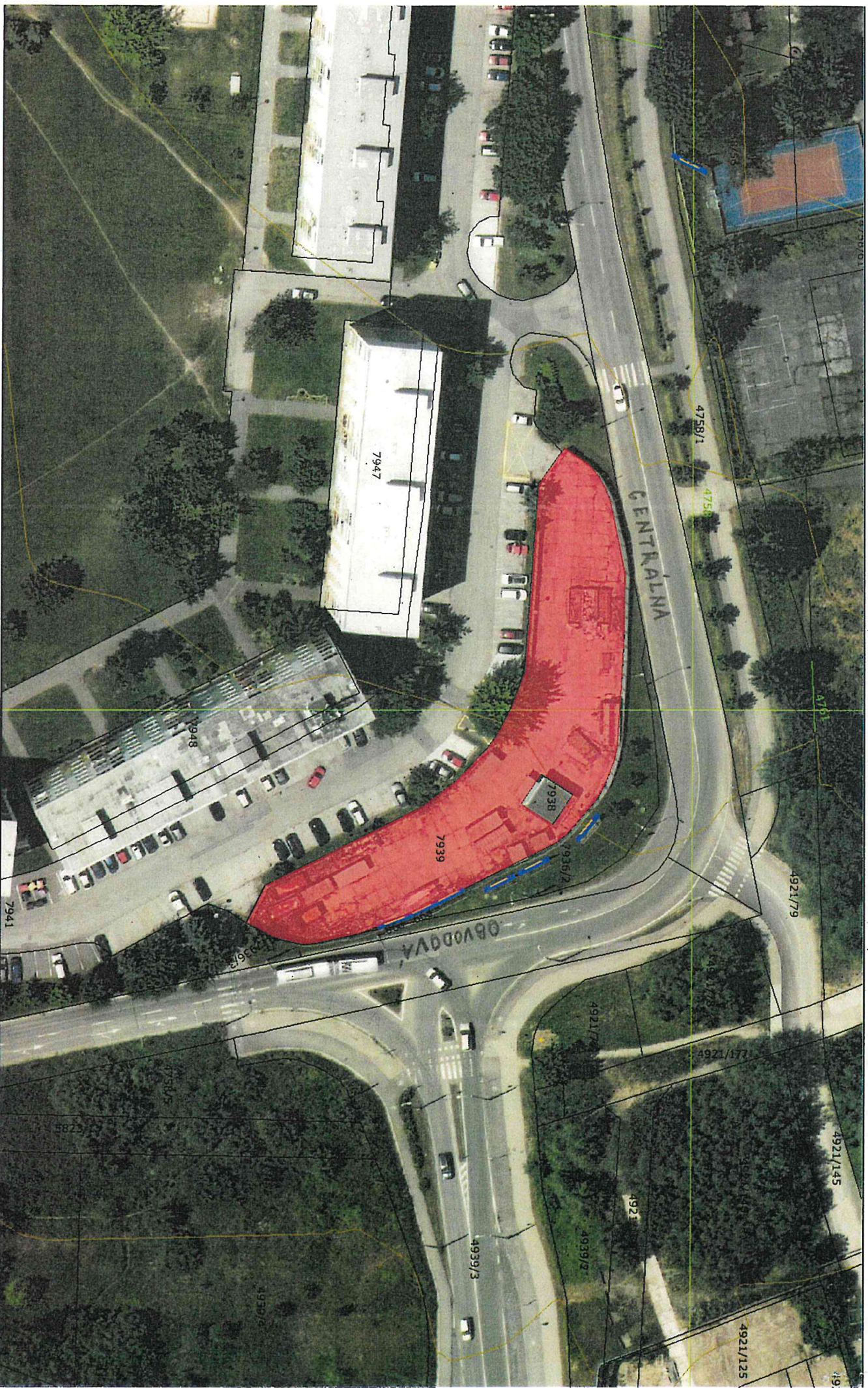
Predmet odhadu: Nehnuteľnosť nachádzajúca sa v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, zapísaná v LV č. 305 ako:
- parc. C-KN č. 7939 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.740 m².

Dodané podklady: Požiadavka zo dňa 08.07.2020, položka č. 1

Trhová hodnota:	Jednotková hodnota pozemku	125,- EUR/m ²
	parc. C-KN č. 7939 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.740 m ²	217.500,- EUR
	SPOLU	217.500,- EUR

Zdôvodnenie: Predmetný pozemok je situovaný v meste Žilina, na okraji sídliska Solinky a v súčasnosti je využívaný ako dvor zberných surovín. Pozemok je tvorený spevnenými panelovými plochami, má prístup z verejnej komunikácie a je oplotený. Pozemok má tvar bumerangu o šírke cca 16 metrov. Podľa ÚPN-M Žilina je väčšia časť predmetného pozemku súčasťou funkčnej plochy 4.16.BH/02, ktorej základnou funkciou je obytná v bytových domoch, doplnkovou funkciou sú zariadenia maloobchodu a nezávadné služby. **Zároveň je však na časti pozemku zakreslený kruhový objazd, ktorý je v danom území v budúcnosti plánovaný, čo môže zásadným spôsobom obmedziť možnosti využitia daného pozemku a výstavbu na ňom.** V súčasnosti je pozemok vhodný na parkovanie automobilov, príp. inej techniky, alebo na uskladnenie materiálu, príp. lodných kontajnerov, a pod.

Poučenie: Naša spoločnosť stanovila trhovú hodnotu uvedených nehnuteľností na základe dlhoročných skúseností a poznatkov o trhu s nehnuteľnosťami v Žiline a okolí, súčasnej ponuky nehnuteľností v uvedenej lokalite, ktorých parametre sú obdobné ako parametre oceňovaných nehnuteľností a na základe skutočných (realizovaných) cien nehnuteľností, ktorých predaj naša spoločnosť v ostatnom období v danej lokalite sprostredkovala. Pri určovaní trhovej hodnoty nehnuteľností sme vychádzali z Vami poskytnutých podkladov a verejne dostupných informácií podstatných pre jej stanovenie. Zároveň si Vás dovoľujeme upozorniť, že naše stanovisko nie je záväzné a má výlučne informatívny, resp. poradný charakter.



08.09.2020 10:14:57 Ivetta Formánková
Informačný systém katastra nehnuteľností (c) ÚGKK SR 2006 (nie je na právne účely)
CG GISAM CoraGeo s.r.o
Ortofoto mapa (c) XYZ s.r.o. 2006-2010
Len pre vnútornú potrebu MsÚ Zlínal!

Mierka 1:800