

Materiál na rokovanie pre  
Mestské zastupiteľstvo V Žiline

Číslo materiálu: \_\_\_\_/2017

K bodu programu

**NÁVRH NA ODKÚPENIE POZEMKU NA SOLINKÁCH  
S PARCELNÝM ČÍSLOM C-KN : 7986/12**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Prílohy

Materiál prerokovaný:

v komisii finančnej  
v komisii životného prostredia  
v komisii dopravy  
v mestskej rade

Predkladá:

Ing. Ľubomír Bechný, poslanec  
Mgr. Peter Cibulka, poslanec

Zodpovedný za vypracovanie:

**Mgr. Peter Cibulka** poslanec MZ

Žilina, 26. jún 2017

## NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. \_\_/2017

*Mestské zastupiteľstvo v Žiline*

### I. schvaľuje

1. návrh na odkúpenie pozemku na Solinkách s parcelným číslom C-KN 7986/12, katastrálne územie Žilina nasledovne:
  - odkúpenie pozemku p.č. C-KN 7986/12, katastrálne územie Žilina o výmere 3 955 m<sup>2</sup>
  - odkúpenie pozemku za cenu 531 000,- EUR bez DPH,
  - zabezpečenie prefinancovania odkúpenia prostredníctvom úveru, alebo prostredníctvom vlastných zdrojov mesta.

## DÔVODOVÁ SPRÁVA

Predmetný pozemok predstavuje najväčšiu takmer nevyužívanú a neudržiavanú plochu na sídlisku Solinky. Odkúpenie tohto pozemku a vybudovanie parkovacích miest by bolo výrazným krokom k riešeniu parkovania na tomto sídlisku. V súlade s týmto návrhom dáva mesto Žilina podnet na zmenu územného plánu v tejto lokalite, aby bolo možné umiestnenie parkovacieho domu vo funkčnej ploche 4.16-OV/03. Na sídlisku Solinky je v súčasnosti situácia ohľadom parkovania v kritickej situácii. Samotný nedostatok parkovacích miest na seba viaže komplex ďalších problémov, ako napríklad odstavovanie áut na chodníkoch, čoho následkom je ohrozenie bezpečnosti chodcov a tiež ničenie týchto peších komunikácií. Nedostatok voľných parkovacích miest teda spôsobuje dlhodobé škody v spoločenskej a finančnej rovine. Odkúpenie tohto pozemku by veľmi výrazne pomohlo túto nepriaznivú situáciu začať riešiť, keďže po odkúpení bude môcť mesto na základe profesionálnych odborných štúdií efektívne a rýchlo nastaviť možnosti parkovania v tejto lokalite. Pokiaľ nie je pozemok vysporiadaný, je problematické investovať financie v súvislosti s odbornými štúdiami týkajúcimi sa parkovania v tejto lokalite.

## Materiál

V súčasnosti pozemok patrí spoločnosti TATRA REAL (LV č. 8349). Tento návrh na uznesenie je výsledkom rozhodnutia mestského zastupiteľstva v Žiline, ktorým poverilo prednostu mesta Žilina rokovať o odkúpení predmetného pozemku a z následného rokovania s majiteľom pozemku. Na pozemok bol na základe uznesenia mestského zastupiteľstva urobený znalecký posudok, ktorý prikladám v prílohe. Súčasťou tohto dlhodobého procesu rokovania bol aj list konateľovi spoločnosti TATRA REAL, v ktorom sa komunikovala skutočnosť, že daný pozemok je z dôvodu zahustenia výstavby v danej lokalite nevyužitelný na komerčné účely súvisiace s výstavbou bytov a obchodov. Cieľom tohto listu bol tlak na zníženie ceny pozemku a podpísalo sa pod ním 25 poslancov mestského zastupiteľstva v Žiline. Na základe všetkých rokovaní majiteľ určil cenu, ktorá je uvedená v návrhu na uznesenie. Keďže je tu relevantný predpoklad, že daný pozemok už nikdy nebude lacnejší

a zároveň v danej lokalite nie je iný priestor vhodný na vybudovanie nových parkovacích miest, vzhľadom na krízový stav ohľadom parkovania na sídlisku Solinky predkladáme tento návrh na odkúpenie predmetného pozemku za účelom vybudovania nových parkovacích miest a za takýchto podmienok.

Prílohy:

- výpis z katastra nehnuteľností / LV č. 8349 a letecké mapy
- znalecký posudok
- list poslancov mestského zastupiteľstva konateľovi firmy TATRA REAL
- odpoveď konateľa firmy TATRA REAL s konečnou ponukou



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

Okres: **Žilina**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **ŽILINA**

Dátum vyhotovenia **19.09.2016**

Katastrálne územie: **Žilina**

Čas vyhotovenia: **07:56:37**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8349**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

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

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku                | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|----------------|-------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 7986/ 12       | 3995        | Zastavané plochy a nádvoria | 18              | 1               |              |            |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 TATRA REAL, A.S., DUNAJSKÁ 25, BRATISLAVA, PSČ 811 08, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia KÚPNA ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCKEHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI, Č.V 6665/08 ZO DŇA 8.8.2008-3871/08;

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Z-2834/2015-Zriad'uje sa vecné bremeno na priznanie práv prevádzky, kontroly, údržby a opravy teplovodného potrubia, vstup na parcely pešo, osobnými alebo nákladnými automobilmi a pracovnými mechanizmami a právo strpieť odstraňovanie, okliesňovanie stromov a iných porastov, ktoré ohrozujú bezpečnosť a spoľahlivosť tepelného napájäca cez parcelu registra CKN č.7986/12-zast.pl.o výmere 3885 m2, vyznačenom rozsahu v prospech Žilinskej teplárenskej, a.s., Košická 11, Žilina podľa GP č.51/2014-1888/2015

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

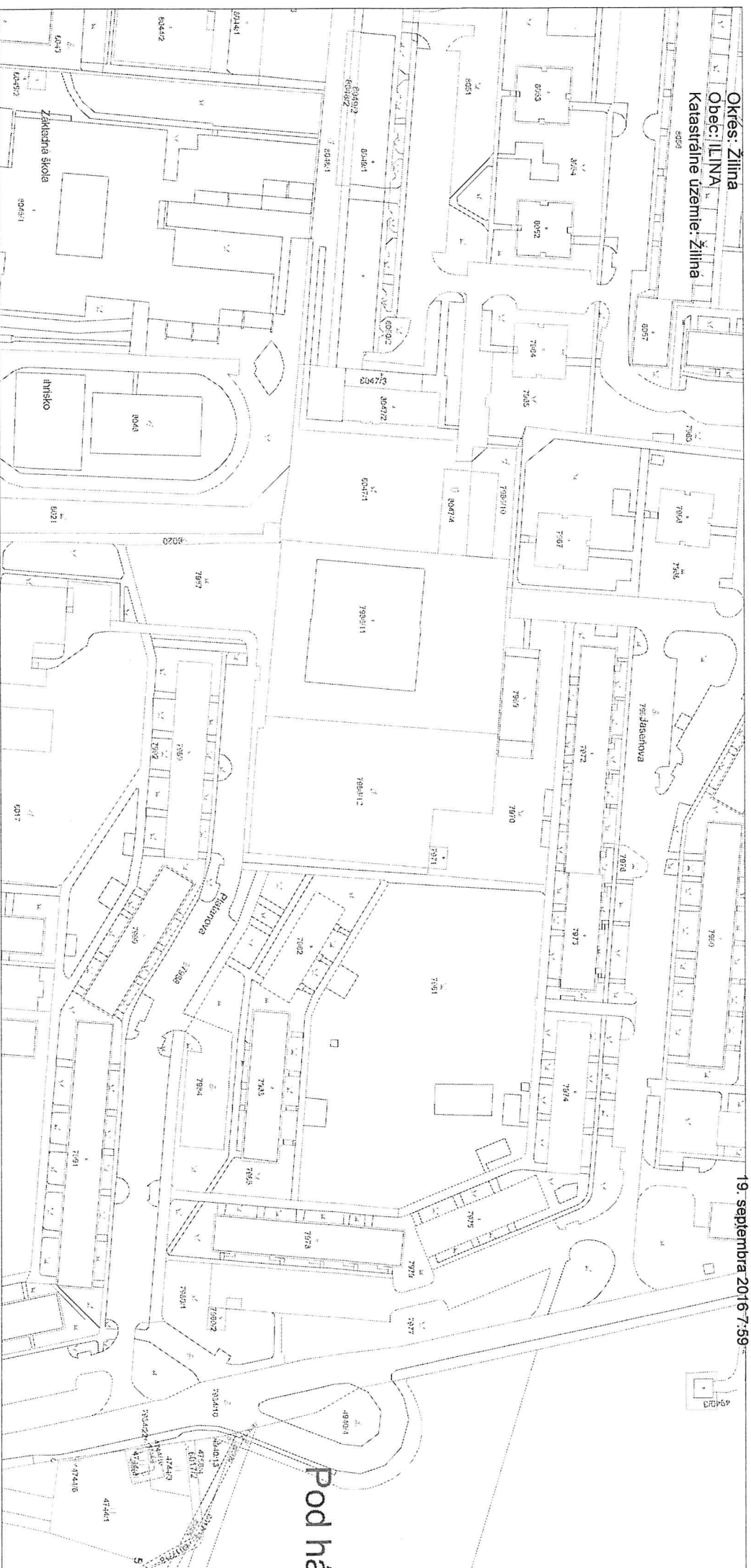


**Informatívna kópia z mapy**  
Vytvorené cez katastrálny portál

**Vytvorené cez katastrálny portál**

Obec: ILINA  
Katastrálne územie: Žilina

19. septembra 2016 7:59





**Znalec:** Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715  
Znalec v odbore stavebníctvo  
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby

**Zadávatel':** Mesto Žilina  
Námestie obetí komunizmu 1  
01131 Žilina

**Číslo objednávky:** Zmluva o dielo č. Z201631374\_Z zo dňa 14.10.2016



# **ZNALCKÝ POSUDOK**

## **č. 54/2016**

**Vo veci:** Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:  
Pozemok parcelné číslo 7986/12, zapísaný na liste vlastníctva číslo 8349, obec Žilina, katastrálne územie Žilina,  
pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

**Počet strán posudku (z toho prílohy)** : 15 (z toho 6 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 3x v tlačenej forme, 1x na CD

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

### 1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- Pozemok parcelné číslo 7986/12, zapísaný na liste vlastníctva číslo 8349, obec Žilina, katastrálne územie Žilina.

### 2. Dátum vyžiadania posudku:

14.10.2016 - Zmluva o dielo

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

22.10.2016- osobná obhliadka

### 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

5.11.2016

### 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

#### 5.1 Poskytnuté zadávateľom:

- Zmluva o dielo č. Z201631374\_Z zo dňa 14.10.2016.

#### 5.2. Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 8349, zo dňa 5.11.2016, k. ú. Žilina, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy, k. ú. Žilina, zo dňa 5.11.2016, (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Ortofotomapy z mapového portálu katastra nehnuteľností SR a z portálu Google mapy;
- Osobná obhliadka, fotodokumentácia nehnuteľností vyhotovená v deň obhliadky, dňa 22.10.2016.

### 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

### 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 605/2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Zbierky zákonov, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3,
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4,
- [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

### 9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zamýšľaný prevod nehnuteľnosti.

**10. Základné pojmy:**

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

**II. POSUDOK****1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a) Výber použitej metódy:**

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda;
- výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
- metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

**Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:**

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

**Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:**

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je toho času bez výnosu v užívaní svojho vlastníka a napriek tomu, že by boli za určitých podmienok čiastočne schopné dosahovať aj výnos formou prenájmu, nepodarilo sa zabezpečiť hodnoverné a preskúmateľné podklady na výpočet ich reálnej výnosovej hodnoty, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

**Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:**

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

**Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivít metódu polohovej diferenciácie.** Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne II. štvrťrok 2016 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8349

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ:

**PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape**

| Parcelné číslo | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                   | Spôsob využitia | Umiest. Pozemku | Právny vzťah | Druh ch. n. |
|----------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|-------------|
| 7986/12        | 3995                    | Zastavané plochy<br>a nádvoria | 18              | 1               |              |             |

**Legenda:**

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Vlastník:**

1 TATRA REAL, a.s., Dunajská 25, Bratislava, 811 08

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia KÚPNA ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCKEHO PRÁVA K NEHNUTELNOSTI, Č.V 6665/08 ZO DŇA 8.8.2008-3871/08

**ČASŤ C: ŤARCHY**

- 1 Z-2834/2015-Zriadiť sa vecné bremeno na priznanie práv prevádzky, kontroly, údržby a opravy teplovodného potrubia, vstup na parcely pešo, osobnými alebo nákladnými automobilmi a pracovnými mechanizmami a právo strpieť odstraňovanie, okliesňovanie stromov a iných porastov, ktoré ohrozujú bezpečnosť a spoľahlivosť tepelného napájača cez parcelu registra CKN č.7986/12-zast.pl.o výmere 3885 m2, vyznačenom rozsahu v prospech Žilinskej teplárenskej, a.s., Košická 11, Žilina podľa GP č.51/2014-1888/2015

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestnu obhliadku predmetných pozemkov som vykonal dňa 22.10.2016 bez účasti zadávateľa. Fotodokumentácia skutočného stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená digitálnym fotoaparátom Panasonic DMC-FS15 v deň obhliadky a je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

**d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Predmetom ohodnotenia je pozemok a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová a stavebná dokumentácia. Územnoplánovacia dokumentácia resp. informácie nebola zadávateľom predložená.

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

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Vlastníctvo k predmetnému pozemku je usporiadané vo vlastníctve spoločnosti TATRA REAL, a.s.. Doklad o nadobudnutí nehnuteľností nebol predložený.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- Pozemok parcelné číslo 7986/12, zapísaný na liste vlastníctva číslo 8349, obec Žilina, katastrálne územie Žilina.

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

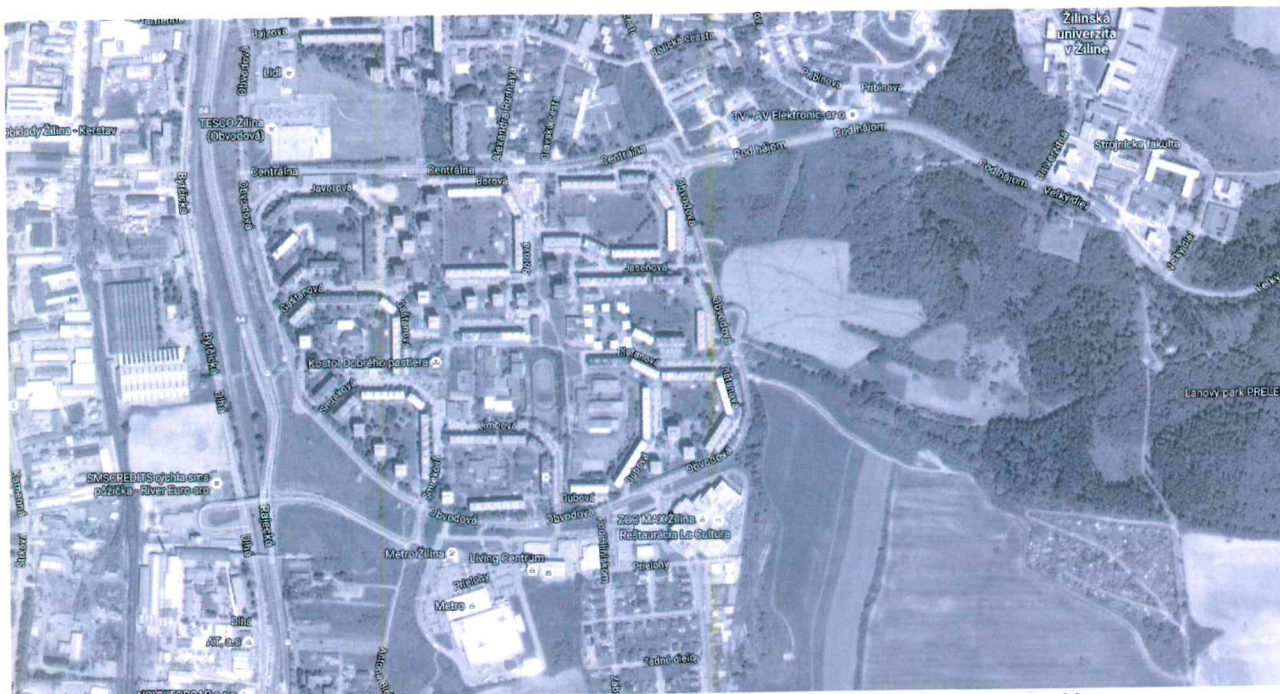
-

**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

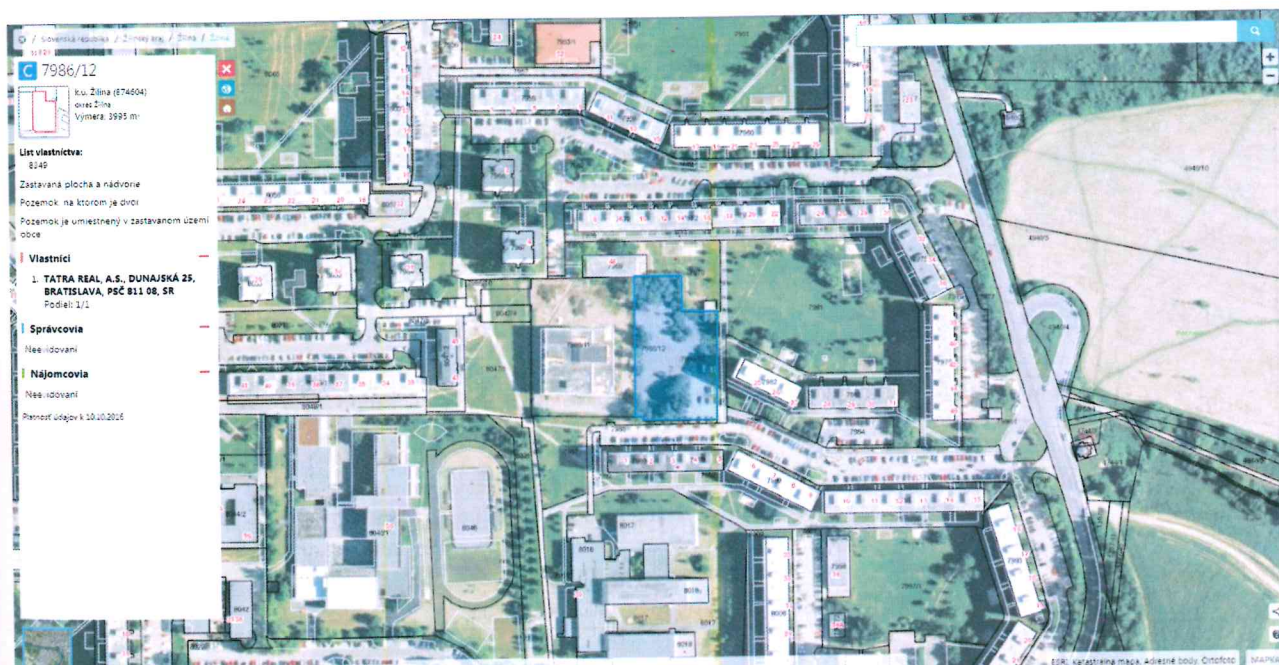
Predmetná nehnuteľnosť - pozemok parc. č. 7986/12 sa v krajskom a okresnom meste Žilina, miestna časť „Solinky“. Jedná sa o lokalitu so zástavbou prevažne panelových bytových domov nachádzajúca sa cca 3 km južne od centra mesta.

Sídlisko Solinky v Žiline je postavené južne od centra a prirodzene nadväzuje na sídlisko Hliny VI a obytnú časť Bôrik. Solinky sú jednou z mestských častí Žiliny. Je tu postavených asi 4 310 bytov a býva tu 13 110 obyvateľov. Na sídlisku sú tri základné školy, materské školy, pošta, garáže, obchody a čerpacie stanice. Pri sídlisku je postavené Veľkoobchodné centrum Metro, Living centrum a predajňa a servis automobilov Peugeot. Pred koncom roka 2007 bolo pri sídlisku otvorené Zábavno obchodné centrum MAX Žilina, ktorého súčasťou je veľké množstvo obchodov ako aj pät'sálové kino CineMax. Od roku 1990 rozostavaný objekt pod názvom "strašidelný hrad" bol v decembri 2015 dostavaný a na sídlisku pribudla predajňa potravín BILLA- v tesnej blízkosti nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto znaleckého posudku.

Na sídlisku stojí samostatná farnosť Dobrého pastiera. Uprostred sídliska je postavený Kostol Dobrého pastiera. Názvy ulíc na sídlisku sú pomenované podľa stromov: Gaštanová, Smreková, Jaseňová, Javorová, Borová, Osiková, Limbová, Platanová a Dubová. Ďalšie ulice, ktoré patria do mestskej časti: Kopanice, Centrálna, Obvodová, Pod hliniskom, Prielohy, Ulica Jozefa Tombora, Ulica Michala Sinského, Zábrehy a Zadný dielec. Neďaleko sídliska sa nachádza Lesopark Chrast'. Sídlisko Solinky má trolejbusovú dopravu a je napojené na trolejbusovú sieť z troch rôznych smerov. (zástavky: Jaseňová, Centrálna, Limbová a Smreková) Od roku 2004 je dopravne prepojené aj so sídliskom Vlčince.



Ortofotomapa širšieho územia s označením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti (Zdroj: maps.google.sk)



Ortofotomapa bližšieho územia s označením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti (Zdroj: mapka.gku.sk)

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Podľa výkresu „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia“, dokumentu „územný plán mesta Žilina- návrh“, rok spracovania 10/2011, dostupný na internetovej stránke [www.zilina.sk](http://www.zilina.sk), lokalita v ktorom sa nachádza ohodnocovaná parcela je označené ako „plochy hromadného bývania“. Z tohto dôvodu predpokladám jeho využitie na výstavbu stavby napr. občianskej vybavenosti- nízko podlažný polyfunkčný objekt, obchodný dom alebo stavbu na bývanie- bytový dom.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Vecné bremená, uvedené v liste vlastníctva nepredstavujú riziko, ktoré by výrazne ovplyvnilo využitie pozemku na výstavbu.

**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Pozemok parc. č. 7986/12, kat. územie Žilina**

Pozemok je geometricky a polohovo určený v katastrálnej mape, situovaný v zastavanom území obce, priamo prístupný z mestskej verejnej asphaltovej komunikácie- Platanovej ulice. Pozemok je rovinný, obdĺžnikového tvaru, neoplotený. V tesnej blízkosti- v prístupovej komunikácii predpokladám dostupné všetky inžinierske siete.

V čase obhliadky bol pozemok neudržiavaný- pokrytý trávnatými porastmi, kríkmi ako aj niekoľkými náletovými drevinami. V južnej časti je pozemok využívaný na parkovanie osobných automobilov vlastníkov okolitých bytov.

Výhľadovo podmienky stabilné. Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 1,50 z dôvodu polohy, veľkosti a zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov.

| Parcela | Druh pozemku                | Vzorec | Spolu<br>výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|--------|-----------------------------------|--------|--------------------------|
| 7986/12 | zastavané plochy a nádvoria | 3995   | 3995,00                           | 1/1    | 3995,00                  |

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 26,56 Eur/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Hodnota koeficientu |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| k <sub>s</sub><br>koeficient všeobecnej situácie               | 5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,15                |
| k <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku                                                                                                                                                                                                                | 1,10                |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta                                                                                                                                                                                                            | 1,00                |
| k <sub>p</sub><br>koeficient obchodnej a priemyselnej polohy   | 2. obchodná poloha a byty                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1,30                |
| k <sub>i</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,30                |
| k <sub>z</sub><br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote                                                                                                                                                                                                                                               | 1,50                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukovujúcich faktorov           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,00                |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                              | Výpočet                                                                                | Hodnota                  |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,15 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 1,00$                              | 3,2068                   |
| Jednotková hodnota pozemku         | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 3,2068$                   | 85,17 Eur/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 3\,995,00 \text{ m}^2 * 85,17 \text{ Eur/m}^2$ | 340 254,15 Eur           |

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

##### ÚLOHA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- Pozemok parcelné číslo 7986/12, zapísaný na liste vlastníctva číslo 8349, obec Žilina, katastrálne územie Žilina, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

##### ODPOVEĎ:

Ku dňu 5.11.2016 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

**340 000,00 Eur**

#### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

340 254,15 Eur

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

#### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                                                   | Všeobecná hodnota [Eur] |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Stavby                                                                                  |                         |
| Pozemky                                                                                 |                         |
| Pozemok parc. č. 7986/12, kat. územie Žilina - parc. č. 7986/12 (3 995 m <sup>2</sup> ) | 340 254,15              |
| <b>Spolu VŠH</b>                                                                        | <b>340 254,15</b>       |
| <b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>                                                            | <b>340 000,00</b>       |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **340 000,00 Eur**

Slovom: **Tristoštyridsaťtisíc Eur**

#### 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

##### **Závady viaznúce na nehnuteľnosti:**

Na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznúce na nehnuteľnosti.

##### **Práva spojené s nehnuteľnosťou:**

Na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne práva spojené s nehnuteľnosťou..

##### **Predkupné právo**

Na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnosti neviazne žiadne predkupné právo.

##### **Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:**

Na dodaných podkladov je možné konštatovať, že na ohodnocovanom pozemku neviazne žiadne vecné bremeno v zmysle osobitných predpisov.

##### **Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:**

Vecné bremená- pozri list vlastníctva v prílohe.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch exemplároch, z ktorých tri odovzdané zadávateľovi a jeden ostáva v archíve znalca.



Ing. Juraj Talian, PhD.

V Bratislave dňa 5.11.2016

#### IV. PRÍLOHY

1. Zmluva o dielo č. Z201631374\_Z (3xA4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 8349 (1xA4)
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
4. Fotodokumentácia (1xA4)

Strana č. 9 - 11

Strana č. 12

Strana č. 13

Strana č. 14

SPOLU PRÍLOHY: 6xA4

STRANA č. 9 - 14

Vážený pán konateľ Jaroslav Suveg,

obraciame sa na Vás s prosbou o prehodnotenie Vašej ponuky mestu Žilina ohľadom predaja pozemku s parcelným číslom 7986/12 na Solinkách, ktorý patrí Vašej spoločnosti TATRA REAL a.s. Znalecký posudok určil všeobecnú hodnotu pozemku na 340 000 eur. Ako poslanci mesta Žilina musíme dbať na čo najlepší verejný záujem. Vami ponúkaná cena pozemku je takmer dvojnásobná oproti nezávislému odbornému oceneniu. Predpokladáme, že mestské zastupiteľstvo by schválilo uznesenie o kúpe pozemku, ak by sa doň premietla ponuka viac reflektujúca nezávislý znalecký posudok. Na sídlisku Solinky je ohľadom parkovania havarijná situácia, autá aj okolo Vášho pozemku stávajú už nahusto takmer na celej ploche chodníkov, ohrozujú chodcov a výrazne ničia povrch tejto infraštruktúry. Je nesmierny tlak od ľudí na vybudovanie nových parkovacích miest, no zároveň boli v minulosti všetky vhodné pozemky predané do súkromných rúk. Preto chceme nájsť také riešenie, aby sme vyšli v ústrety Vám ako majiteľom, ale zároveň nekupovali vysoko nad hodnotu znaleckého posudku. My, poslanci za Solinky, ale aj kolegovia z iných obvodov intenzívne vnímame vôľu obyvateľov nezahusťovať v budúcnosti tento priestor a nevyužívať ho inak, ako na vytvorenie parkovacích miest. Tento postoj obyvateľov Soliniek je v drvivej prevahe a je tu racionálny predpoklad, že v budúcnosti bude taký istý. Nezmení sa ani fakt, že poslanci za tento obvod budú aj v ďalšom volebnom období reflektovať vôľu občanov, ktorých zastupujú a nebudú môcť podporiť výstavbu žiadneho typu, ktorá by neslúžila primárne na parkovanie. Sme si preto istí, že kompromisná ponuka reflektujúca znalecký posudok, by bola výhodná pre obidve strany.

Veríme, že teda aj na základe uvedených objektívnych skutočností môžeme rokovať o ponuke, ktorá by Vás nepoškodila a zároveň bola čo najpriateľnejšia pre mesto.

S pozdravom poslanci mesta Žilina

Mgr. Peter Cibulka

Ing. Ľubomír Bechný

Jozef Badžgoň

Ing. Miroslav Sokol

MUDr. Peter Bačinský

MUDr. Peter Durmis

PaedDr. Ľudmila Chodelková

MUDr. Juraj Popluhár, PhD., MBA

Mgr. Ing. Peter Ničík

Miroslav Kolenčíak

Ing. arch. Dušan Maňák

Mgr. Martin Barčík

Mgr. Jana Filipová

Mgr. Iveta Martinková

MUDr. Štefan Zelník, PhD.

Mgr. Marián Zrník

Ing. Marian Janušek

Ing. Ján Ničík

Ing. Ľuboš Plešinger

Jozef Juriš

Jozef Juriš Mgr. Anton Trnovec

Mgr. Branislav Delinčák

František Kosa

Ing. Ján Pažický

Mgr. Emília Talafová

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| <b>Mestský úrad Žilina</b> |               |
| Vybavuje:                  | K. FORMÁNKOVÁ |
| Dátum doručenia:           | 21 -03- 2017  |
| Číslo záznamu:             | 15 457 *      |
| Počet príloh:              | 1             |
| Číslo spisu:               |               |

Vážený pán  
Ing. Igor Choma  
Primátor  
Mestský úrad v Žiline  
Námestie obetí komunizmu 1  
011 31 Žilina

Bratislava 16. 3. 2017

Vážený pán primátor,

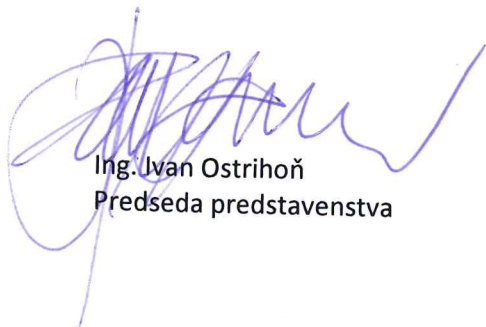
V zmysle Vášho listu týkajúceho ho sa ponuky odkúpenia pozemku na parcele č. KN-C 7986/12, o výmere 3 995 m<sup>2</sup>, k. ú. Žilina, zapísaného na LV č. 8349 Vám predkladám nasledovné stanovisko.

Naše nadobúdacie náklady (kúpna cena) na uvedený pozemok boli vo výške 531 000 EUR. Časová hodnota peňazí od roku 2008 predstavuje približne 106 000 EUR pri 2,5 % úroku. Ďalšie náklady ako urbanistické štúdie, projektová dokumentácia na územné rozhodnutie, mzdové náklady, účtovníctvo, dane činia viac ako 20 tisíc EUR. Z toho teda vyplýva, že sme do daného pozemku investovali približne 657 000 EUR.

Napriek vyššie uvedeným skutočnostiam, sme ochotní predať spomínanú parcelu v hodnote 531 000 EUR (rozdiel 126 tisíc EUR ... ako dar mestu Žilina...).

Tento návrh chápeme ako ústretový a konštruktívny prístup k úspešnému zrealizovaniu Vášho zámeru výstavby hromadných garáží.

S úctou

  
Ing. Ivan Ostrihoň  
Predseda predstavenstva