

Materiál na rokovanie pre
Komisie Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2024

K bodu programu

NAKLADANIE S MAJETKOM

Kúpa pozemku od SR – rozšírenie cyklistickej infraštruktúry Hradisko

Materiál obsahuje:

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

Materiál sa odporúča prerokovať v komisii:

Komisia finančná a majetková

Predkladá:

Ing. Martin Kapitulík, poslanec MZ

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Martin Kapitulík, poslanec MZ

Žilina, december 2024

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. _/2024

Komisia odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na jeho najbližšom zasadnutí prerokovať a

I. schváliť

kúpu pozemku C-KN 2049/46, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5446m² zapísaného na LV číslo 670 v k.ú. Závodie, okres Žilina od predávajúceho Slovenskej republiky, pozemok je v správe Ministerstva obrany, Námestie generála Viesta 2, Bratislava, IČO: 30845572, za kúpnu cenu 2680 EUR, ktorá predstavuje 10% všeobecnej hodnoty pozemku, ktorá bola určená na základe Znaleckého posudku č. 25/2024 zo dňa 8. 7. 2024 vypracovaného Ing. Milošom Kovaľom, znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, a to za účelom vybudovania cyklistických trailov v lokalite Hradisko v Žiline, a to pre verejnoprospešné účely, resp. služby.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Mesto Žilina má dlhodobý záujem, v spolupráci s Nadáciou Kia Slovakia, o rozširovanie cyklistickej infraštruktúry v dotknutej lokalite Hradisko v Žiline. Po komunikácii s Ministerstvom obrany SR ako správcom predmetných pozemkov vo vlastníctve Slovenskej republiky, predkladá predkladateľ návrh na kúpu, za týmto účelom odčlenenej parcely C-KN 2049/46, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5446m² v k.ú. Závodie, do vlastníctva mesta. Z dôvodu verejnoprospešného účelu navrhlo Mesto Žilina predávajúcemu SR v zastúpení správcu MO SR zníženú kúpnu cenu vo výške 2680 EUR, čo predstavuje 10% všeobecnej hodnoty pozemku, ktorá bola určená na základe Znaleckého posudku č. 25/2024 zo dňa 8. 7. 2024 vypracovaného Ing. Milošom Kovaľom, znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností. O financovanie vybudovania cyklistických trailov na uvedenom pozemku prejavila záujem Nadácia Kia Slovakia.

Materiál má negatívny dopad na rozpočet vo výške 2680 EUR.

PRÍLOHY

Na ďalších stranách



Mesto Žilina

Adresát:

Ministerstvo obrany SR
Sekcia majetku a infraštruktúry
Námestie generála Viesta 2
832 47 Bratislava

Váš list značky/zo dňa	Naša značka	Vybavuje/linka	Žilina
159130/6.09.2024	168785/24-32599-OPM-Ni	Nižný, 041/7063205	24. 10. 2024

Vec

Odpredaj pozemku - parc. č. KN-C 2049/46 v k. ú. Závodie – predloženie návrhu kúpnej ceny (určenie účelu využitia) - cyklistické traily v k. ú. Závodie.

Na základe Vašej požiadavky, resp. stanoviska č. SEMal-180-40/2024 o predloženie návrhu kúpnej ceny pozemku – parc. č. KN-C 2049/46 v k. ú. Závodie, ako i o jednoznačné určenie účelu využitia tohto pozemku si Vám dovoľujeme uviesť nasledovné.

Ako sme už v rámci našej doterajšej komunikácie deklarovali, záujmom mesta Žilina je získať predmetný pozemok do svojho vlastníctva za účelom vybudovania cyklistických trailov v lokalite Hradisko v Žiline, a to pre verejnoprospešné účely, resp. služby. Vzhľadom na uvedené navrhujeme kúpnu cenu 10% zo všeobecnej hodnoty pozemku, ktorú ste uviedli vo svojom liste a ktorá bola určená na základe Znaleckého posudku č. 25/2024 zo dňa 8. 7. 2024 vypracovaného Ing. Milošom Kovaľom, znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností. Nami navrhovaná výška kúpnej ceny vyššie uvedeného pozemku teda je: 2 680 Eur. Vychádzame i z toho, že jednoznačným určením účelu využitia pozemku je v tomto prípade verejnoprospešný účel, čo vyplýva i z priloženého vyjadrenia a územnoplánovacej informácie Útvaru hlavného architekta mesta Žilina č. 29524/2024 – 162677/2024 – UHA -LLA zo dňa 14. 10. 2024. V predmetnej územnoplánovacej informácii sa uvádza, že v rámci UPN – M Žilina je podľa kapitoly 2.18 regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia prípustná funkcia rekreácie vo forme pohybových aktivít viazaná na komunikácie rôzneho druhu. Jednoznačné určenie účelu využitia tohto pozemku je teda verejnoprospešný účel, resp. služby vybudovaním cyklistických trailov, čo je preukázané i v uvedenom vyjadrení Útvaru hlavného architekta mesta Žilina.

S pozdravom

Mgr. Peter Fiabáne
primátor

Námestie obetí komunizmu 1, 011 31, Žilina
Tel.: +421 41 7063111, web: www.zilina.sk
IČO: 00321796, DIČ: 2021339474
Prima banka Slovensko, a.s. Žilina, č. ú. SK37 5600 0000 0003 3035 3001





MINISTERSTVO
OBRANY

RG263173365SK

Sekcia majetku a infraštruktúry
Námestie generála Viesta 2
832 47 Bratislava

SLOVENSKEJ REPUBLIKY <i>Mestský úrad v Žiline</i>	
2	
Dátum : - 6 -09- 2024	
Č. záznamu: 159130	Č. spisu:
Prílohy:	Vybavuje: F. Nižný

Váš list číslo / zo dňa

-

Naše číslo
SEMaI-180-40/2024

Mesto Žilina
Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

Vybavuje
Mgr. Adam Bahno

Bratislava
.august 2024

Vec

Odpredaj pozemku CKN parcelné číslo 2049/46, žiadosť o predloženie návrhu výšky kúpnej ceny

Spisom č. 134535/23-16445-OPM-Ni zo dňa 11.7.2023 Mesto Žilina oslovilo Slovenskú republiku - Ministerstvo obrany Slovenskej republiky (ďalej len „MO SR“) so žiadosťou o odpredaj pozemku CKN parcelné číslo 2049/46 nachádzajúceho sa v katastrálnom území Závodie, ktorého pôvodne Vami deklarovaná výmera bola v rozsahu 2 900 m² (v liste č. 120267/2023-11591/23/OPM-Ni zo dňa 21.4.202) a ktorého súčasná výmera po geodetickom zameraní (a teda celková plocha pozemku) predstavuje rozsah 5 446 m² (ďalej len ako „pozemok CKN 2049/46“).

Mesto Žilina vo svojej žiadosti o odpredaj pozemku CKN 2049/46 deklarovalo účel využitia predmetného majetku štátu na verejnoprospešné účely – vybudovanie cyklistických trailov, pričom tento účel možno subsumovať pod ustanovenie § 2 ods. 2 písm. e) prípadne písm. h) zákona č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení neskorších predpisov.

MO SR na základe predloženej žiadosti Mesta Žilina a po zvážení možného ďalšieho využívania pozemku CKN 2049/46 na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti alebo v súvislosti s ním a v súlade s ustanovením § 3 ods. 3. zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správe majetku štátu“) rozhodlo o jeho prebytočnosti. Následne na to MO SR vykonalo kroky smerujúce k stanoveniu všeobecnej hodnoty pozemku CKN 2049/46, pričom táto bola stanovená na sumu vo výške 26 800,00 Eur, a to na základe Znaleckého posudku číslo 25/2024 zo dňa 8. 7. 2024 vypracovaného Ing. Milošom Kovaľom, znalcom v obore Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností (ďalej len „znalecký posudok“).

Podľa § 8e písm. d) zákona o správe majetku štátu správca majetku štátu nie je povinný vykonať osobitné ponukové konanie alebo elektronickú aukciu pri prevode nehnuteľného majetku štátu do vlastníctva obce, vyššieho územného celku alebo verejnoprávnej inštitúcie zriadenej zákonom za podmienky, že obec, vyšší územný celok alebo nimi zriadená rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia, alebo verejnoprávna inštitúcia zriadená zákonom bude tento nehnuteľný majetok vo svojom mene užívať na poskytovanie všeobecne prospešných služieb^{13ad)} alebo na výstavbu verejnoprospešných stavieb. Prevod nehnuteľného majetku štátu musí byť vždy odplatný, a to najmenej za primeranú cenu alebo za primeranú cenu zníženú podľa postupov ustanovených zákonom o správe majetku štátu.

Kupujúci, ktorý nadobúda majetok štátu podľa § 8e písm. d) je podľa §11 ods. 3 zákona o správe majetku štátu povinný s výkonom poskytovania všeobecne prospešných služieb alebo s

výstavbou verejnoprospešnej stavby^{13^{ac)}} začať do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva. Začatie užívania majetku na poskytovanie všeobecne prospešných služieb, začatie výstavby verejnoprospešnej stavby a začatie prevádzky verejnoprospešnej stavby je kupujúci povinný správcovi oznámiť bez zbytočného odkladu. Kupujúci je povinný dodržať v zmluve dohodnutý účel najmenej počas piatich rokov odo dňa začatia poskytovania všeobecne prospešných služieb alebo odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povoľuje užívanie verejnoprospešnej stavby na určený účel. Kupujúci je povinný doplatiť rozdiel medzi kúpnu cenou a primeranou cenou, ak nezačne nehnuteľný majetok užívať na poskytovanie všeobecne prospešných služieb do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva, nezačne s výstavbou verejnoprospešnej stavby do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva alebo nedodrží dohodnutý účel počas najmenej piatich rokov odo dňa začatia poskytovania všeobecne prospešných služieb alebo odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povoľuje užívanie verejnoprospešnej stavby na určený účel.

Zákon o správe majetku štátu v § 11 ods. 2 písmeno a) exaktne nestanovuje prípustné percentuálne zníženie ceny zistenej znaleckým posudkom v prípade prevodov podľa § 8e písm. d), ale podľa usmernenia Ministerstva financií Slovenskej republiky dohodnutá kúpna cena nemôže byť nižšia, ako 10% ceny stanovenej znaleckým posudkom.

S poukazom na vyššie uvedené MO SR žiada Mesto Žilina o jednoznačné určenie účelu využitia, ktorý je podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy a o predloženie návrhu výšky kúpnej ceny, za ktorú má Mesto Žilina záujem nadobudnúť do výlučného vlastníctva pozemok CKN 2049/46.

Po predložení predmetného návrhu kúpnej ceny zo strany Mesta Žilina a jej následnej akceptácií zo strany MO SR bude možné zo strany MO SR vykonať kroky smerujúce k vyhotoveniu návrhu kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k pozemku CKN 2049/46 zo strany MO SR v prospech Mesta Žilina. V tejto súvislosti si Vás dovoľujeme informovať, že k samotnému uzatvoreniu predmetnej kúpnej zmluvy MO SR nepožaduje predložiť dokument verifikujúci schválenie predmetnej kúpnej zmluvy zo strany Mestského zastupiteľstva Mesta Žilina, avšak na druhej strane tento dokument tvorí imanentnú súčasť návrhu na vklad do príslušného katastra nehnuteľností.

Súčasne si Vás dovoľujeme informovať aj o tom, že pre platnosť predmetnej kúpnej zmluvy sa bude požadovať v súlade s ustanovením § 11 ods. 4 zákona o správe majetku štátu súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky, ktorý zabezpečí v rámci svojich interných procesov MO SR.

S pozdravom

Ing. Róbert PINTÉR
generálny riaditeľ

PRÍLOHY: 1/1

1. Spis. č. 134535/23-16445-OPM-Ni zo dňa 11.7.2023

1/1



Mesto Žilina
Mestský úrad v Žiline

Adresát:

Útvar hlavného architekta mesta Žilina
Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

Váš list značky/zo dňa	Naša značka	Vybavuje/linka	Žilina
	161080/2024 – OPM/Ni	Nižný/041/7063205	17. 09. 2024

Vec: Žiadosť o vypracovanie územnoplánovacej informácie – parc. č. KN-C 2049/46 v k. ú. Závodie + stanovisko k odkúpeniu.

Týmto si Vás dovoľujeme požiadať o vypracovanie **územnoplánovacej informácie** na pozemok – **parc. č. KN-C 2049/46 (LV č. 670) v k. ú. Závodie**, ktorý je vo vlastníctve SR v správe ministerstva obrany SR. Mesto Žilina má záujem realizovať na uvedenom pozemku cyklistické traily, na základe čoho komunikujeme s uvedeným správcom. V zmysle priloženej požiadavky MO SR, Sekcie majetku a infraštruktúry na stanovenie jednoznačného určenia účelu využitia pozemku si Vás preto dovoľujeme požiadať o vypracovanie predmetnej územnoplánovacej informácie. Deklarovaný účel využitia na **verejnoprospešné účely – služby** (vybudovanie cyklistických trailov) by bolo možné zo strany správcu pozemku zahrnúť pod ustanovenie § 2 ods. 2 písm. e) prípadne písm. h) zákona č. 213/1997 Z.z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecné prospešné služby v znení neskorších predpisov. Vzhľadom na uvedené Vás žiadame o vypracovanie **územnoplánovacej informácie** na citovaný pozemok, na základe ktorej bude predložené vyššie uvedenému správcovi pozemku stanovisko mesta vo veci jednoznačného určenia účelu jeho využitia.

Zároveň si Vás týmto dovoľujeme požiadať i o stanovisko k odkúpeniu vyššie uvedeného pozemku, kde v zmysle platných zákonných ustanovení budeme môcť po preukázaní jeho využitia na verejnoprospešné účely, požiadať o zníženie kúpnej ceny.

S pozdravom


Mestský úrad
v Žiline
50

JUDr. Darina Hlavačáková
vedúca
odboru právneho, majetkového a VO

Námestie obetí komunizmu 1, 011 31, Žilina
Tel.: +421 41 7063111, web: www.zilina.sk
IČO: 00321796, DIČ: 2021339474
Prima banka Slovensko, a.s. Žilina, č. ú. SK37 5600 0000 0003 3035 3001



18. 9. 2024 Oly



ADRESÁT

MsÚ Žilina
Odb. právny, majetkový a VO

igor.nizny@zilina.sk

Váš list značky/zo dňa
161080/2024-OPM/Ni
18.09.2024Naša značka
29524/2024-162677/2024-UHA-LLAVybavuje
Ing. arch. Lenka LikavčanováV Žiline dňa
14.10.2024**Vec: Odkúpenie pozemku – vyjadrenie**

K odkúpeniu pozemku p.č. KN-C 2049/46 v k.ú. Závodie, vo vlastníctve SR v správe Ministerstva obrany SR, vydáva Útvar hlavného architekta Mesta Žilina nasledovné

vyjadrenie:

Mesto Žilina má zámer realizovať na uvedenom pozemku cyklistické, cykloturistické chodníky a cyklistické traily. Pozemok sa nachádza v mestskej časti Závodie.

Podľa kapitoly 2.18.14 Zoznam verejnoprospešných stavieb záväznej časti ÚPN-M Žilina v platnom znení:

- podkapitola 1. Stavby občianskej vybavenosti a športu, bod w) stavby lokálnych verejných športovísk a detských ihrísk a stavebné úpravy jestvujúcich zariadení a
- podkapitola 2. Dopravné stavby, bod t) cyklistické a cykloturistické chodníky a trasy a stavebné úpravy jestvujúcich trás

je výstavba cyklistickej infraštruktúry verejnoprospešnou stavbou.

Po posúdení žiadosti a na základe vyššie uvedeného ÚHA mesta Žilina nemá námietky voči odkúpeniu pozemku p.č. KN-C 2049/46 v k.ú. Závodie.

Zároveň k pozemku parcelné číslo KN-2049/46 k.ú. Závodie vydáva Útvar hlavného architekta mesta Žilina nasledovnú

územnoplánovaciu informáciu:

Mesto Žilina má spracovaný a schválený Územný plán mesta Žilina v znení Zmien a doplnkov č. 1 – 9 (ďalej len ÚPN-M Žilina v platnom znení). Tieto sú zverejnené na oficiálnych stránkach mesta <https://zilina.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplánovacie-dokumenty/uzemne-planovanie/>

ÚPN-M Žilina je spracovaný na základnej mape (nie na katastrálnej) v M 1:10 000, tejto mierke zodpovedá aj obsah, rozsah a podrobnosť riešenia. A teda nerieši konkrétne stavby na konkrétnych pozemkoch. Vzhľadom na podrobnosť a mierku, v ktorej je riešený sa Útvar hlavného architekta mesta Žilina vyjadruje k funkčnému využitiu územia, súčasťou ktorého je aj predmetný pozemok, nie ku jeho konkrétnemu využitiu.

Podľa kapitoly 2.18.2 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, prípustné,

obmedzujúce, vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých plôch, na intenzitu ich využitia a regulácia využitia plôch záväznej časti ÚPN-M Žilina v platnom znení je pozemok p.č. KN-C 2049/46 v k.ú. Závodie súčasťou funkčnej plochy 5.30.UZÚ/01, na ktorú sa vzťahujú nasledovné záväzné regulatívy:

- základná funkcia: Územie zvláštnych účelov. Prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES)
- doplnková funkcia: Vedenie prvkov (koridory) nadradenej aj miestnej siete technickej a dopravnej infraštruktúry
- prípustné funkcie: Prípustnou je tu funkcia rekreácie vo forme pohybových aktivít viazaná na komunikácie rôzneho druhu, vyznačené trasy a aj miesta resp. koridory pre vedenie dopravnej a technickej infraštruktúry
- neprípustné funkcie: Iné ako základné, doplnkové a prípustné
- typ stavebnej činnosti: Údržba dopravnej a technickej infraštruktúry. Rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES) – biocentrum miestneho významu Mbc 10 – Veľké hradisko – Strážov, genofondovú lokalitu ZA 44 Hradisko 1
- typ zástavby: Drobné dočasné stavby pre základnú funkciu, inžinierske a dopravné stavby

Okrem citovaných záväzných regulatívov pre konkrétnu funkčnú plochu sa na vymedzený pozemok vzťahujú zásady a regulatívy uvedené v Záväznej časti ÚPN-M Žilina v platnom znení, vid'. internetová stránka mesta, príslušné právne predpisy a STN normy.

Na základe vyššie uvedeného konštatujeme, že z hľadiska funkčného využitia územia je zámer realizovať na pozemku p.č. KN-C 2049/46 v k.ú. Závodie výstavbu cyklistickej infraštruktúry (cyklistické, cykloturistické chodníky a cyklistické traily) v súlade s ÚPN-M v platnom znení.

S úctou



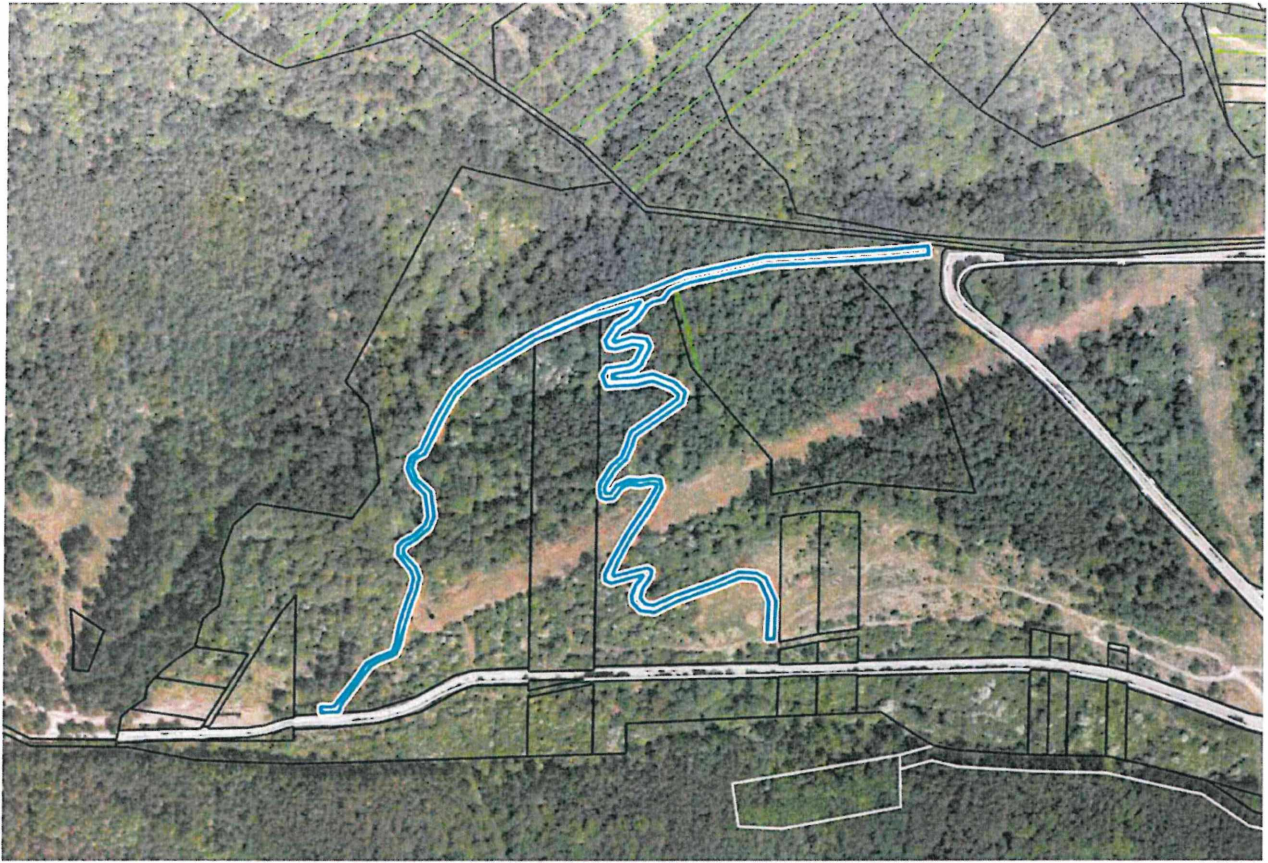
Ing. arch. Rudolf Chodelka
riaditeľ ÚHA

Prílohy:

priemet pozemku do ortofotomapy
orientačný priemet pozemku do ÚPN-M Žilina v platnom znení

Na vedomie:

Mgr. Peter Fiabáne, primátor
ÚHA Žilina – spis
ÚHA Žilina – a/a

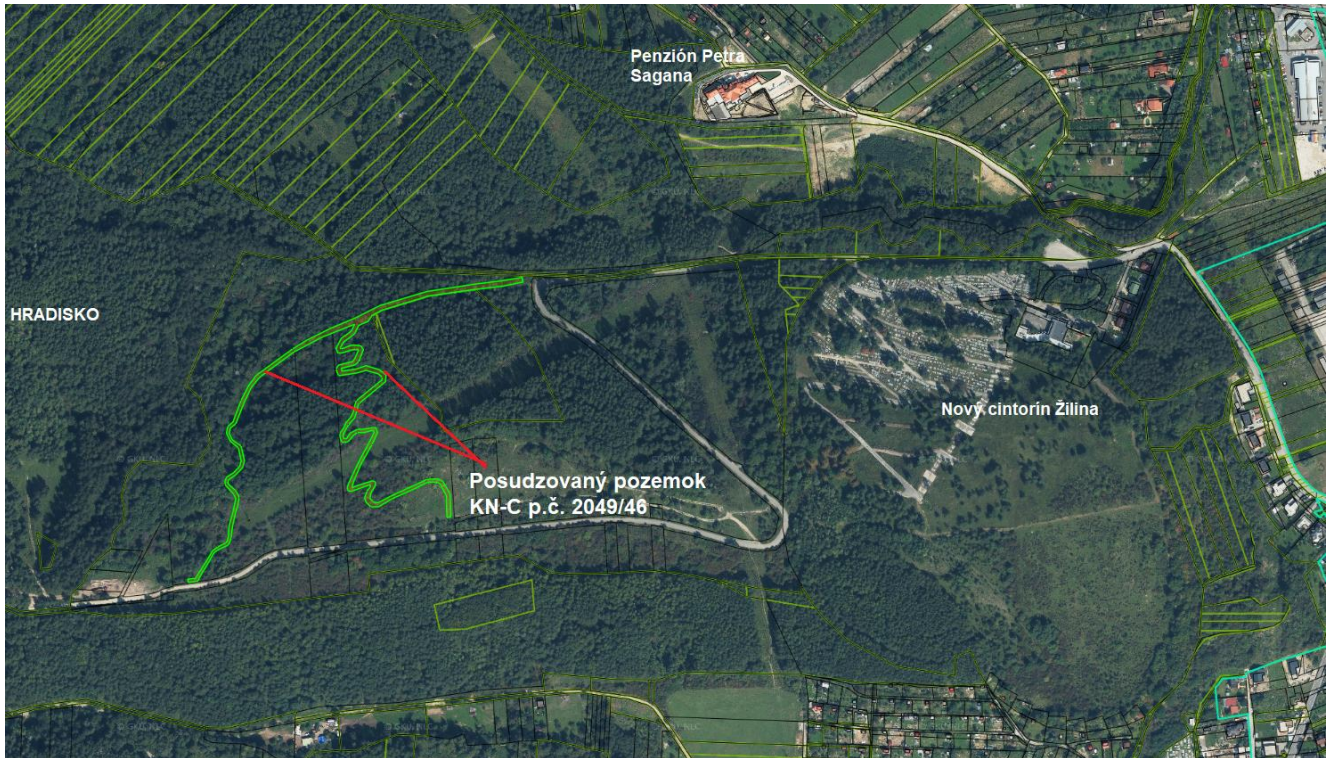


Ing. Miloš Kovaľ, 010 01 Ž i l i n a, Murgašova 1296 / 11, tel. 0903 555830

Znalec z Odboru stavebníctva, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác

Objednávateľ znaleckého posudku: Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a
infraštruktúry
Nám. gen. Viesta č. 2
832 47 B r a t i s l a v a

Číslo uznesenia (objednávky) : Objednávka č. SEMaI-278-13/2024 zo dňa 24.06.2024



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 25 / 2024

Predmet znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN-C s parcel. č. 2049/46 v katastrálnom území Závodie, mest.časť Žiliny, zapísaný na liste vlastníctva č. 670 KN Žilina.

Počet listov posudku(z toho príloh) : 14 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

V Žiline dňa : 08.07.2024

I. ÚVOD

1.1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN-C s parcel. č. 2049/46, k.ú. Závodie, mest.časť Žiliny, zapísaný na liste vlastníctva č. 670 KN Žilina

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

Zamýšľaný prevod nehnuteľnosti v majetku štátu SR.

1.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 08.07.2024

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

24.06.2024 - dátum obhliadky nehnuteľnosti

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané objednávateľom :

- Objednávka MO SR č. SEMaI-278-13/2024 zo dňa 24.06.2024

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva KN Žilina č. 670, vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava, zo dňa 08.07.2024
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Závodie na posudzovaný pozemok vyhotovená cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava, zo dňa 08.07.2024
- Územný plán mesta Žilina, zverejnený na internetovej stránke mesta Žilina
- Obhliadka a fotodokumentácia pozemku zo dňa 02.07.2024

1.6. Použitý právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492 / 2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Min. spravodlivosti SR č. 490/2004, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Zákon č. 479/2005 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR 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

1.8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

2.1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

2.1.1. Výber použitej metódy

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a jej dodatku Vyhl. MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení Vyhl. č. 492 pri hodnotení pozemkov. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

V zmysle citovanej vyhlášky :

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

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, 2) pozemky v zriadených záhradkových osadách³⁾ a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu⁴⁾

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

M - výmera pozemku v m^2 ,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v $/m^2$.

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

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

$V_{H_{MJ}}$ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky danej Vyhlášky.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, 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 diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

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

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0, 50-2, 00)

k_V - koeficient intenzity využitia (0, 90 - 2, 0)

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

k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0, 90 - 2, 00)

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

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1, 01 - 3, 00)

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

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

Redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 1.

Podklady pre porovnávaciu metódu nie sú dostupné, pre daný typ nehnuteľnosti som nemal k dispozícii žiadne podklady. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty publikované v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb“. Vydanou USI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80 - 7100 - 827 - 3.

Posudzovaný pozemok KN-C s parc.č. 2049/46 v k.ú. Závodie je pozemkom mimo zastavaného územia mesta Žilina. Tento pozemok je chodníkom v lesnom a trávnom poraste v obladi vrchu Hradisko, pričom celá posudzovaná oblasť, vrátane chodníka je v zmysle územného plánu mesta Žilina vedený ako Územie zvláštnych účelov, bolo a je využívané na výcvik vojakov 5.pluku špeciálneho určenia v Žiline. Celé územie vrátane posudzovaného pozemku je v majetku Slovenskej republiky, v správe

Min.obrany SR. Posudzovaná parcela je v LV č. 670 vedená ako zastavaná plocha a nádvorie.

Z tohto dôvodu budem pozemok oceňovať v zmysle postupov Vyhl. č. 213/2017 z.z. ako pozemok v zastavanom území obce.

2.1.2. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 02.07.2024 za účasti znalca, pozemky sú voľne prístupné.

Obhliadka a fotodokumentácia vykonané dňa 02.07.2024

2.1.3. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov z katastra nehnuteľností zo zisteným skutočným stavom :

Získané právne doklady z katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočnosťou. Na LV č. 670 KN Žilina je zapísaný posudzovaný pozemok KN-C parc.č. 2049/46 k.ú. závodie, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5446 m².

Posudzovaný pozemok je zakreslený v kópii z katastrálnej mapy.

Prístup k posudzovanému pozemku je od parkoviska Nového cintorína Žilina :

- po asfaltovej komunikácii, pozemok KN-E p.č. 2294 pozemok KN-C p.č. 2049/15, v majetku SR, správa Slovenský pozemkový fond,
- ďalej po asfaltovej komunikácii pozemok KN-C p.č. 2049/15 v majetku SR, v správe Min.obrany SR
- ďalej lesným chodníkom, pozemok KN-C p.č. 2049/12 v majetku SR, v správe Min.obrany SR

2.1.4. Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemok KN-C v k.ú. Závodie s parcel. číslom :

- 2049/46 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5446 m².

2.1.6. Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nebolo zistené.

2.1.7. Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 670 KN Žilina, vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 08.07.2024

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 511	Žilina	Dátum vyhotovenia	: 8.7.2024
Obec	: 517402	Žilina	Čas vyhotovenia	: 17:27:46
Katastrálne územie	: 874876	Závodie	Údaje platné k	: 5.7.2024 18:00:00

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 670 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2049/46	5446	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

STAVBY nevyžiadané.

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	SLOVENSKÁ REPUBLIKA, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: ZIADOST Z-914/93-98/93; ZIADOST Č.3642-2/1997 PRIDELENIE IČO,Z 4486/97-207/97 KUPNA ZMLUVA Č.V 2017/99-313/99 OZNÁMENIE O ZMENE NÁZVU VLASTNÍKA Č.Z 2169/2000 - 133/00 ZIADOST Č.Z 68/09-15/09 Žiadosť o zmenu zápisu kultúry Z-3967/2014 - 446/2014 Z-3729/2015 - Žiadosť o zápis geometrického plánu - 1085/2015 Z-5856/2015 - Žiadosť o zápis geometrického plánu - 1466/2015 Z-8881/2020 - Návrh na začatie konania - 51/2021 X-416/2021 - Protokol o oprave chyby v katastrálnom operáte - 1134/2021 Z 2901/2022 - Návrh na výmaz vecného bremena č. V 1822/2010 - 1211/2022; R-402/2024 - Žiadosť o zápis geometrického plánu - 226/2024	1/1
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	MINISTERSTVO OBRANY SR, Námestie generála Viesta 2, Bratislava, PSČ 832 47, SR, IČO: 30845572 Titul nadobudnutia: Z-8344/2023 - Žiadosť o zmenu sídla správcu 67/2024	
	Iné údaje: K vlastníkovi por. č. 1, je pod por. č. 2 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva	
	Poznámky: Bez zápisu	

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Z-10728/2016 - Vecné bremeno spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na parc. C-KN č. 1935/1 v rozsahu stanovenom geometrickým plánom č.46/2016 podľa zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech oprávneného RODAGA s.r.o., IČO 44585144, so sídlom Lietava č. 297 - 89/2017,

2.2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.2.a) Analýza polohy nehnuteľností:

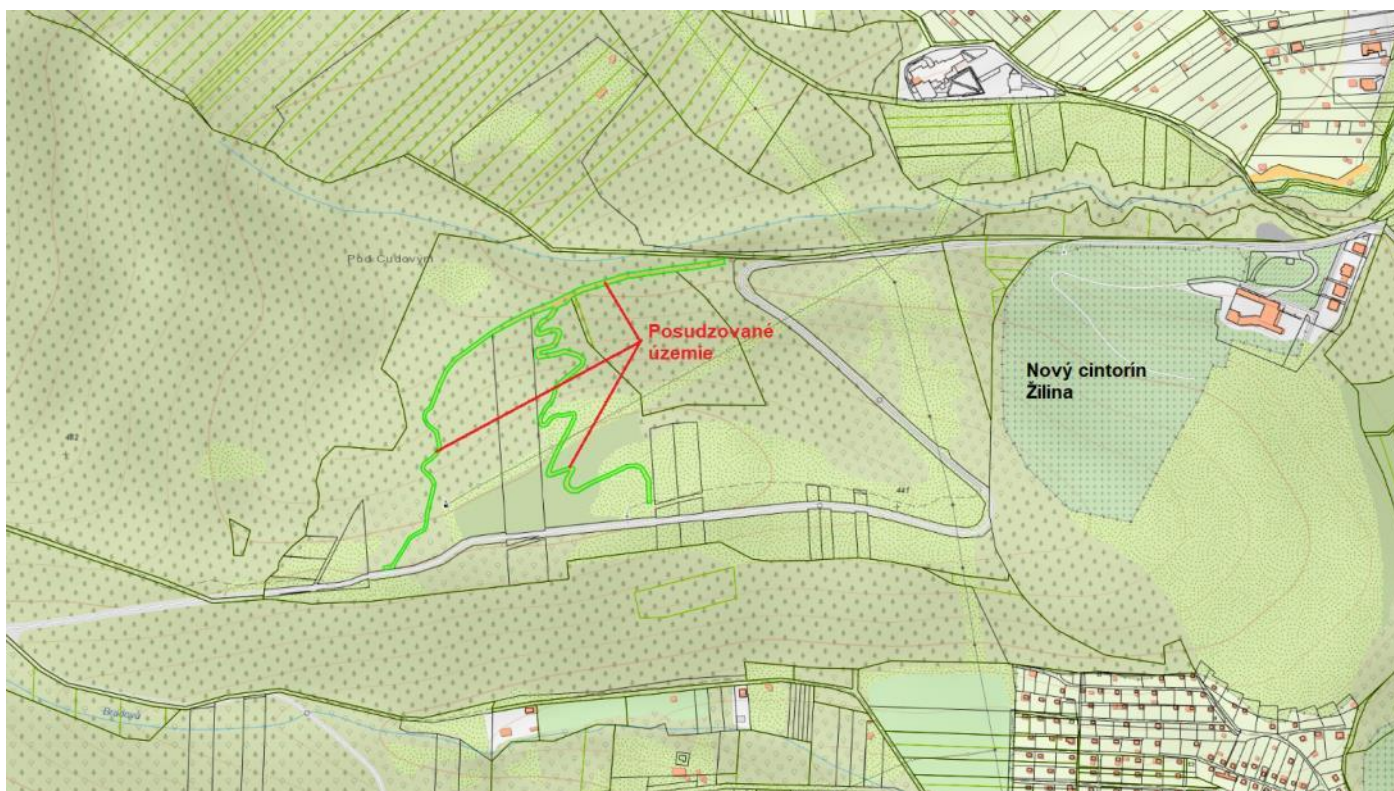
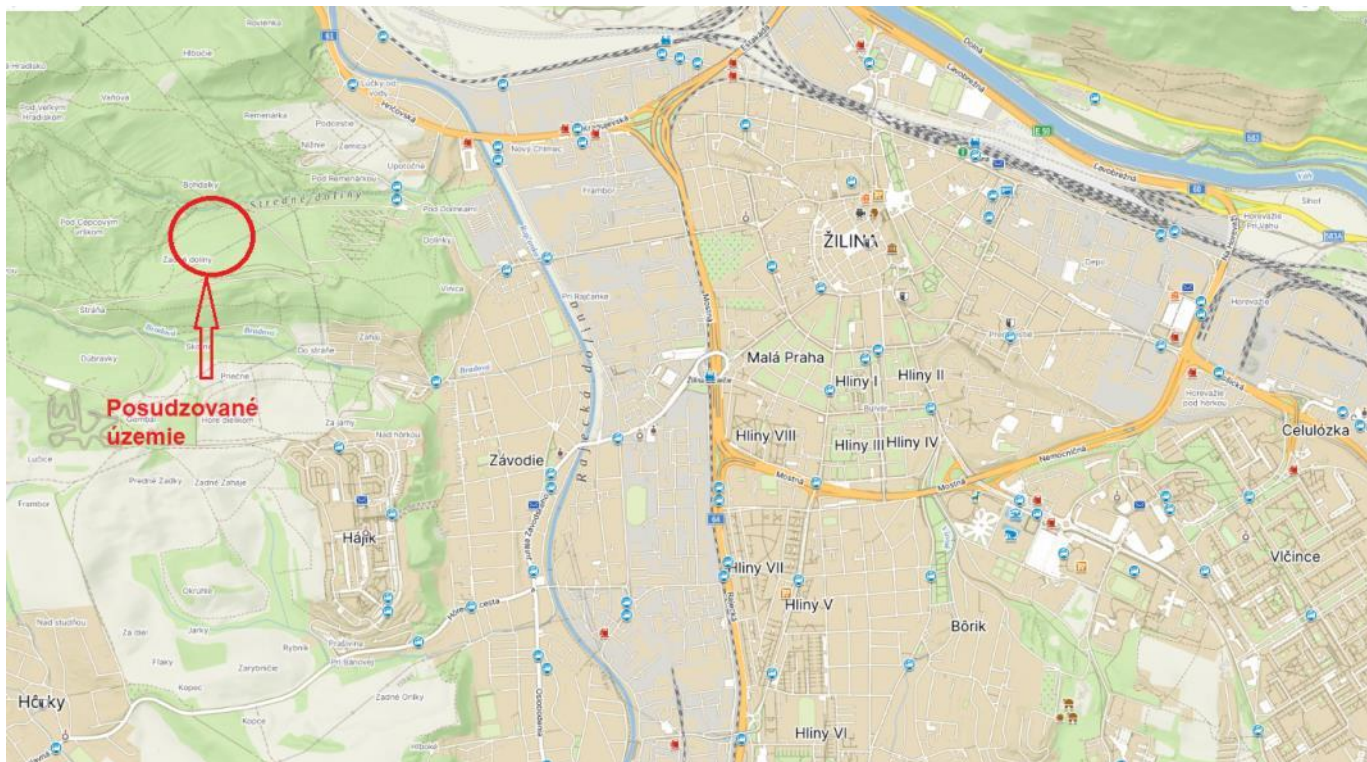
Posudzovaný pozemok KN-C s parc.č. 2049/46 v k.ú. Závodie je pozemkom mimo zastavaného územia mesta Žilina. Tento pozemok je chodníkom v lesnom a trávnom poraste v oblasti vrchu Hradisko. Nachádza sa približne 1,5 km od autobusovej zastávky MHD Žilina - Nový cintorín, Pietna ul.

Prístup k posudzovanému pozemku je od parkoviska Nového cintorína Žilina po asfaltovej komunikácii, pozemok KN-E p.č. 2294, ďalej po asfaltovej komunikácii pozemok KN-C p.č. 2049/15 a ďalej lesným chodníkom, pozemok KN-C p.č. 2049/12, všetko v majetku SR, v správe Min.obrany SR.

Posudzovaný pozemok vedie cez vojenský výcvikový priestor pluku špeciálneho určenia v Žiline, ktorý je v územnom pláne vedený ako územie zvláštnych účelov, so zeleňou lesoparkovou s obmedzenou možnosťou realizácie stavieb. Pozemok je vedený vo svahu s premenným sklonom od 5-15% smerom na sever.

Cez pozemok vedie vzdušné el. vedenie 22kV s koncovým stĺpom na ktorom je umiestnený transformátor. Iné inž. siete sú v dostupnosti do 2,0 km, autobus. zastávka MHD Žilina je vo vzdialenosti 1,5 km.

Posudzovaný pozemok je v okrajovej časti mesta Žilina na východnom svahu vrchu Hradisko, od centra mesta Žilina je pozemok vzdialený 4,0 km. Mesto Žilina je krajským mestom s počtom obyvateľov 85.000, so všetkou infraštruktúrou kraj.sídla.



2.2.b) Analýza využitia nehnuteľností:

Posudzovaný pozemok a celé okolité územie je v zmysle platného územného plánu mesta Žilina vedené ako územie zvláštnych účelov a biocentrum miestneho významu, lokalita má obmedzené možnosti realizácie akejkoľvek stavby, navyše tvar pozemku to ani neumožňuje.

Je predpoklad, že využitie pozemku sa predpokladá v zmysle územného plánu mesta Žilina, na rekreačné využitie.

Umiestnenie pozemku je zrejmé z priloženej schémy kópie katastrálnej mapy (v prílohe).

2.2.c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

LV č. 670 KN Žilina v časti C - Ťarchy je zápis :

Z-10728/2016 - Vecné bremeno spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na parc. C-KN č. 1935/1 v rozsahu stanovenom geometrickým plánom č.46/2016 podľa zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech oprávneného RODAGA s.r.o., IČO 44585144, so sídlom Lietava č. 297 - 89/2017,

Pozemok je :

- vzdialenosť od zastavaného územia 2,0 km,
- vzdialenosť od dopravy MHD 1,5 km
- svahovitosť pozemku do 15%
- tvar pozemku, úzky 2,0m, dlhý 1,35km
- obmedzené možnosti využitia pozemku

Iné riziká zistené neboli.

2.2.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1. POZEMKY

2.2.1.1.1 Lesný chodník mimo zastavaného územia mesta Žilina

POPIS

Posudzovaný pozemok KN-C s parc.č. 2049/46 v k.ú. Závodie je pozemkom mimo zastavaného územia mesta Žilina. Tento pozemok je chodníkom v lesnom a trávnom poraste v oblasti vrchu Hradisko. Nachádza sa približne 1,5 km od autobusovej zastávky MHD Žilina - Nový cintorín, Pietna ul.

Posudzovaný pozemok má dva dve samostatné časti. Jednou je vyšľapaný lesný chodník smerujúci od prvej zákruty asphaltovej cesty za priestorom cintorína, vedúci cez trávny výsek lesa pod vzdušným el. vedením, až k skládke dreva pri asphaltovej komunikácii na hornej časti asphaltovej komunikácie v celkovej dĺžke 640m. Druhá časť vedie odbočkou z uvedeného chodníka kľukatým chodníkom krížom cez les, kolmo na vrstevnice, v celk.dĺžke 580 m, táto časť je prírode neviditeľná, časom je zrejme úplne zarastená.

Prístup k posudzovanému pozemku je od parkoviska Nového cintorína Žilina po asphaltovej komunikácii, pozemok KN-E p.č. 2294, ďalej po asphaltovej komunikácii pozemok KN-C p.č. 2049/15 a ďalej lesným chodníkom, pozemok KN-C p.č. 2049/12, všetko v majetku SR, v správe Min.obrany SR.

Posudzovaný pozemok vedie cez vojenský výcvikový priestor pluku špeciálneho určenia v Žiline, ktorý je v územnom pláne vedený ako územie zvláštnych účelov, so zeleňou lesoparkovou s obmedzenou možnosťou realizácie stavieb. Pozemok je vedený vo svahu s premenným sklonom od 5-15% smerom na sever.

Cez pozemok vedie vzdušné el. vedenie 22kV s koncovým stĺpom na ktorom je umiestnený transformátor. Iné inž. siete sú v dostupnosti do 2,0 km, autobus. zastávka MHD Žilina je vo vzdialenosti 1,5 km.

Posudzovaný pozemok je v okrajovej časti mesta Žilina na východnom svahu vrchu Hradisko, od centra mesta Žilina je pozemok vzdialený 4,0 km. Mesto Žilina je krajským mestom s počtom obyvateľov 85.000, so všetkou infraštruktúrou kraj.sídla.

Koeficient ponížujúcich faktorov som zvolil v hodnote 0,4 z dôvodov :

- vzdialenosť od zastavaného územia 2,0 km,
- vzdialenosť od dopravy MHD 1,5 km
- svahovitosť pozemku
- tvar pozemku
- obmedzené možnosti využitia pozemku

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2049/46	zastavaná plocha a nádvorie	5446,00	1/1	5446,00

Obec :

Žilina

Východisková hodnota :

 $V_{HMJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou <i>Pozemok mimo ZÚO, zalesnený a zatravněný, určený na špeciálne účely</i>	0,70
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Pozemok určený ako vojenský výcvikový priestor</i>	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Od najbližšej zastávky MHD Žilina, je posudzovaný pozemok vzdialený 1,5 km</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu a sklady (poľnohospodárska poloha), plochy určené pre verejné technické vybavenie <i>Lesný a trávnatý pozemok bez konkrétneho využitia</i>	1,05
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>Cez pozemok prechádza vzdušné vedenie 22kV, s koncovým stĺpom a stĺpovou trafostanicou</i>	0,90
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera <i>Pozemok je svahovitý so sklonom do 15%, časť parcely, je lesným chodníkom, časť parcely je súčasťou lesného porastu, pozemok je určený na zvláštne účely, v ÚP mesta je vedený ako biocentrum miestneho významu</i>	0,40

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,70 * 0,70 * 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,00 * 0,40$	0,1852
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,1852$	4,92 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2049/46	$5\,446,00 \text{ m}^2 * 4,92 \text{ €/m}^2 * 1/1$	26 794,32
Spolu		26 794,32

III. ZÁVER**3.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE****Nehnuteľnosť :** Pozemok KN-C parc.č. 2049/46, k.ú. Závodie**Adresa :** 010 04 Žilina- Závodie**Vlastník :** Slovenská republika, v správe Ministerstvo obrany SR, Nám. gen. Viesta č. 2, 832 47 Bratislava, IČO : 30845572, v podiele 1/1**Užívateľ :** Min. obrany SR, 5.pluk špeciálneho určenia Žilina**Výpis z KN :** LV č. 670, KN Žilina

Pozemky :

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Lesný chodník mimo zastavaného územia mesta Žilina	2049/46	5 446,00

3.2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Lesný chodník mimo zastavaného územia mesta Žilina - parc. č. 2049/46 (5 446 m ²)	26 794,32
Všeobecná hodnota celkom	26 794,32
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	26 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťšesťtisícosemsto Eur	

3.3. MIMORIADNE RIZIKÁ

IV č. 670 KN Žilina v časti C - Ľarchy je zápis :

Z-10728/2016 - Vecné bremeno spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na parc. C-KN č. 1935/1 v rozsahu stanovenom geometrickým plánom č.46/2016 podľa zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech oprávneného RODAGA s.r.o., IČO 44585144, so sídlom Lietava č. 297 - 89/2017,

Pozemok je :

- vzdialenosť od zastavaného územia 2,0 km,
- vzdialenosť od dopravy MHD 1,5 km
- svahovitosť pozemku do 15%
- tvar pozemku, úzky 2,0m, dlhý 1,35km
- obmedzené možnosti využitia pozemku

Iné riziká zistené neboli.

V Žiline, dňa 10.07.2024

Ing. Miloš Koval'

IV. PRÍLOHY

- 4.1. Objednávka MO SR č. SEMaI-278-13/2024 zo dňa 24.06.2024
- 4.2. Výpis z listu vlastníctva KN Žilina č. 670, vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava, zo dňa 08.07.2024
- 4.3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Závodie na posudzovaný pozemok vyhotovená cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava, zo dňa 08.07.2024
- 4.4. Územný plán mesta Žilina, zverejnený na internetovej stránke mesta Žilina
- 4.5. Fotodokumentácia pozemku zo dňa 02.07.2024

