

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2020

K bodu programu

Návrh na schválenie Metodickéj pomôcky pre určovanie cien pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina s limitovanou výmerou.

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Materiál – Metodická pomôcka
3. Príloha-odborné stanovisko

Materiál prerokovaný v komisii:

Komisia finančná a majetková
Komisia územného plán. a výstavby

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor

Zodpovedný za vypracovanie:

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

Žilina, 14. 12. 2020

Uznesenie č. /2020

Mestské zastupiteľstvo

I. ruší

uznesenie 53/2018 zo dňa 23.04.2018 a uznesenie 129/2018 zo dňa 25.06.2018

II. schvaľuje

Metodickú pomôcku pre určovanie cien pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina s limitovanou výmerou do 50 m²

Dôvodová správa

Vzhľadom na potrebu aktualizácie údajov predkladáme návrh Metodickej pomôcky, zohľadňujúcej aktuálny stav.

Materiál :

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV za 1m² s limitovanou výmerou do 50 m²

Podľa zaradenia do jednotlivých pásiem I, II, III s rozdelením na

1. **pozemky pod stavbami** – pozemky pod garážami pre osobné automobily, čiastkové parcely pod pozemnými stavbami (bytovými a nebytovými budovami), nezastavané pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb
2. **nezastavané pozemky** určené na výstavbu
3. **pozemky zastavané miestnymi komunikáciami**, chodníkmi a pozemky v zelených pásoch pri miestnych komunikáciách.

Členenia pozemkov z hľadiska pásiem:

- **I. pásmo** – mestská časť Bôrik, s okolitými sídliskami Vlčince, Hliny, Solinky, okrem sídliska Hájik. Z I. pásma sa vyníma Staré mesto, na ktoré sa nevzťahuje použitie tejto metodickej pomôcky.
- **II. pásmo** – mestské časti Závodie, Trnové, Bánová, Budatín, Rosinky, sídlisko Hájik
- **III. pásmo** – mestské časti Bytčica, Brodno, Mojšová Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec, Strážov.

Názov	VŠH nová [€/m ²]
Pozemky	
pásmo I (Bôrik, Vlčince, Hliny, Solinky) pozemky pod stavbami (bytovými a nebytovými budovami), pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb	100,61
pásmo II (Závodie, Trnové, Bánová, Budatín, Rosinky, Hájik) pozemky pod stavbami (bytovými a nebytovými budovami), pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb	61,33
pásmo III (Bytčica, Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec, Strážov) pozemky pod stavbami (bytovými a nebytovými budovami), pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb	38,02
pásmo I (Bôrik, Vlčince, Hliny, Solinky) nezastavané pozemky určené na výstavbu	116,24
pásmo II (Závodie, Trnové, Bánová, Budatín, Rosinky, Hájik) nezastavané pozemky určené na výstavbu	82,40
pásmo III (Bytčica, Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec, Strážov) nezastavané pozemky určené na výstavbu	51,01
pásmo I (Bôrik, Vlčince, Hliny, Solinky) pozemky pod miestnymi komunikáciami a chodníkmi	33,35
pásmo II (Závodie, Trnové, Bánová, Budatín, Rosinky, Hájik) pozemky pod miestnymi komunikáciami a chodníkmi	29,78
pásmo III (Bytčica, Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec, Strážov) pozemky pod miestnymi komunikáciami a chodníkmi	22,33

Komisia finančná a majetková neprijala platné uznesenie.

Komisia finančná a majetková navrhuje MZ upraviť ceny v metodickej pomôcke nasledovne :

Názov	[€/m ²]
Pozemky	
pásmo I (Bôrik)	300
pásmo I (Vlčince, Hliny, Solinky) pozemky pod stavbami (bytovými a nebytovými budovami), pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb	200
pásmo II (Závodie, Trnové, Bánová, Budatín, Rosinky, Hájik)	150

pozemky pod stavbami (bytovými a nebytovými budovami), pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb	
pásmo III (Bytčica, Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec, Strážov) pozemky pod stavbami (bytovými a nebytovými budovami), pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb	60
pásmo I (Bôrik)	350
pásmo I (Vlčince, Hliny, Solinky)	250
nezastavané pozemky určené na výstavbu	
pásmo II (Závodie, Trnové, Bánová, Budatín, Rosinky, Hájik) nezastavané pozemky určené na výstavbu	200
pásmo III (Bytčica, Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec, Strážov) nezastavané pozemky určené na výstavbu	80
pásmo I (Vlčince, Hliny, Solinky) pozemky pod miestnymi komunikáciami a chodníkmi	nepredávať
pásmo II (Závodie, Trnové, Bánová, Budatín, Rosinky, Hájik) pozemky pod miestnymi komunikáciami a chodníkmi	nepredávať
pásmo III (Bytčica, Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec, Strážov) pozemky pod miestnymi komunikáciami a chodníkmi	nepredávať

Komisia územného plánovania a výstavby odporúča predložený materiál schváliť.

Ing. Tatiana Klincová, Košťany nad Turcom 327, 038 41

Zadávateľ odborného vyjadrenia: Mesto Žilina
Námestie obetí komunizmu 3350/1
011 31 Žilina

Číslo spisu (objednávky): objednávka č. 202001541 zo dňa 5.10.2020

ODBORNÉ VYJADRENIE č. 02/2020

Vo veci:

odborné vyjadrenie vo veci vypracovania Metodickéj pomôcky pre určovanie cien pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina a jeho mestských častí s limitovanou výmerou do 50m²

Počet listov (z toho príloh): 31 (16)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha odborného vyjadrenia: odborné vyjadrenie vo veci vypracovania Metodickéj pomôcky pre určovanie cien pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina a jeho mestských častí s limitovanou výmerou do 50m² (objednávka č. 202001541 zo dňa 5.10.2020).

2. Právny úkon, na ktorý sa má odborné vyjadrenie použiť: vo veci vypracovania Metodickéj pomôcky pre určovanie cien pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina a jeho mestských častí s limitovanou výmerou (do 50m²)

3. Dátum, ku ktorému je vypracované odborné vyjadrenie: ku dňu vypracovania odborného vyjadrenia 30.10.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu vypracovania odborného vyjadrenia 30.10.2020

5. Podklady na vypracovanie odborného vyjadrenia :

5.1 Dodané zadávateľom :

- objednávka č. 202001541 zo dňa 5.10.2020
- technická infraštruktúra - vedenie inžinierskych sietí v jednotlivých pásmach, predložené Mestom Žilina
- sieť MHD, trolejbusovej dopravy, prímestskej autobusovej dopravy v jednotlivých pásmach, predložené Mestom Žilina

5.2 Získané znalcom :

- Náhlady z orto-fotomapy
- Ponuky realitných kancelárií na predaj pozemkov v krajskom meste Žilina, získané z verejne dostupných internetových stránok
- Výpis z kúpnych zmlúv na predaj pozemkov Mesta Žilina v r. 2020, získané z verejne dostupnej internetovej stránky Mesta Žilina.

6. Použité právne predpisy:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

a1) 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 neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{\text{POZ}} = M * (VH_{\text{MJ}} * k_{\text{PD}}) [\text{€}],$$

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V \dot{S} H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€], \text{ kde}$$

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku.

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. ODBORNÉ VYJADRENIE

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože sa predpokladá, že predmetné nehnuteľnosti nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu, v čase obhliadky nie sú užívané formou nájmu. Mestom Žilina neboli predložené relevantné doklady.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená

- z dôvodu nedostatku relevantných podkladov potrebných pri stanovení VŠH touto metódou, súbor minimálne troch porovnateľných nehnuteľností
- VŠH pozemku nie je stanovená na konkrétny pozemok, s možnosťou presnej identifikácie pozemku.
- ďalším obmedzením je limitovaná výmera pozemku do 50m², väčšinou nepravidelného tvaru, tvoriaca čiastkové parcely pod stavbami - bytovými a nebytovými budovami, pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb, nezastavané pozemky určené na výstavbu, pozemky zastavané miestnymi komunikáciami, chodníkmi a pozemky v zelených pásoch pri miestnych komunikáciách.

Znalcom bola preskúmaná ponuka realitných kancelárií na predaj pozemkov v meste Žilina, podľa rozdelenia na jednotlivé pásma, pozemky bez obmedzenia výmerou a tvarom pozemku.

- Bánová - 1120m² - 178 €/m²
- Brodno - 492m² - 49 €/m² (š.6m), 3303m² - 40 €/m² (š.14m)

- Budatín - 2343m² - 51 €/m², 6008m² - 73 €/m² (územné rozhodnutie na 5 RD), 8672m² - 60 €/m² (5-8 RD), 8000m² - 111 €/m²
- Bytčica - 990m² - 104 €/m², 415m² - 155 €/m², 436m² - 96 €/m², 940m² - 62 €/m², 819m² - 73 €/m² (š.13m), 720m² - 99 €/m² (š.6m), 961m² - 99 €/m² (š.12m), 1600m² - 90 €/m²
- Hliny - 890m² - 152 €/m², 330m² - 152 €/m²
- Považský Chlmec - 1165m² - 120 €/m², 2014m² - 86 €/m², 2000m² - 87,5 €/m², 1044m² - 191 €/m², 8900m² - 102 €/m²
- Solinky - 58 €/m² pozemku (rekreač. Pozemok), investícia do budúcnosti
- Strážov - 1198 a 1686m² - ? €/m² pozemku (š. 18,5m)
- Trnové - 1468m² - 140 €/m², 1874m² - 118 €/m² (š.14m), 674m² - 111 €/m² (š.18m), ?m² - 72 €/m² (len výhľad zástavby, bez IS), 1193m² - 73 €/m² (len výhľad zástavby, bez IS), 837m² - 106 €/m² (IS v blízkosti), 858m² - 116 €/m² (IS v blízkosti), 1874m² - 106 €/m² (IS v blízkosti), 2630m² - 106 €/m² (IS v blízkosti), 4402m² - 105 €/m² (IS v blízkosti)
- Vranie - 2862m² - 35 €/m² (so staršou stavbou, svahovitost'), 2670m² - 55 €/m² (len výhľad IBV)
- Zádubnie - 1586m² - 100 €/m²
- Závodie - 2883m² - 60 €/m² (územné rozhodnutie na 2 RD, rekr. chát), 5828m² - 110 €/m² (priemyselná zóna)

Vzhľadom k tomu, že ide o ponuky realitných kancelárií, nie skutočne zrealizované prevody, tieto informácie uvažujem ako informatívne, je v nich zahrnutá provízia realitnej kancelárie a je vytvorený priestor na jednanie o cene. Ide o pozemky v zastavanom území mesta s priamym napojením na miestnu komunikáciu a inžinierske siete v nej vedené, niektoré z nich s obmedzeniami - výmerou, tvarom alebo šírkou pozemku, svahovitostou a novovytvorené parcely s otáznym prístupom a s otáznym napojením na inžinierske siete, niektoré pozemky uvádzané s popisom ako investícia do budúcnosti.

Znalcom boli preskúmané kúpne zmluvy na predaj pozemkov Mesta Žilina za r. 2020, z verejne dostupnej internetovej stránky Mesta Žilina. Prehľad jednotkových cien je uvedený v prílohovej časti odborného vyjadrenia:

- pre k.ú. Žilina - 18m² - 100 €/m² (zast.pl.), 3m² - 150 €/m² (záhrada), 1m² - 100 €/m² (zast.pl.), 21m² - 100 €/m² (zast.pl.), 15m² - 150 €/m² (zast.pl.), 207m² - 124,30 €/m² (zast.pl.), 13m² - 185 €/m² (zast.pl.)
- pre k.ú. Stráňavy - 53+3+6m² - 26,72 €/m² (orná pôda + vod.pl.)
- pre k.ú. Zádubnie - 161m² - 35 €/m² (ost.pl.), 56+9m² - 50,90 €/m² (zast.pl., ost.pl.)
- pre k.ú. Bánová - 14+65m² - 70 €/m² (zast.pl.), 182m² - 20,01 €/m² (vod.pl.), 7+96m² - 28,42 €/m² (zast.pl.)
- pre k.ú. Považský Chlmec - 1m² - 45,03 €/m² (záhrada)
- pre k.ú. Závodie - 12m² - 74,58 €/m² (zast.pl.), 46m² - 150 €/m² (zast.pl.),
- pre k.ú. Bytčica - 47m² - 74,58 €/m² (zast.pl.)
- pre k.ú. Mojšova Lúčka - 78m² - 50 €/m² (záhrada), 57m² - 50 €/m² (záhrada)
- pre k.ú. Brodno - 165+36m² - 35 €/m² (orná pôda)
- pre k.ú. Žilinská Lehota - 12m² - 21,27 €/m² (zast.pl.)
- pre k.ú. Trnové - 132+36+84+146+74+34+229m² - 47 €/m² (zast.pl., ttp), 286m² - 32,13 €/m² (orná pôda)

Vylúčené sú kúpne zmluvy týkajúce sa predaja pozemkov - spoluvlastníckych podielov k pozemkom pod bytovými domami. V predložených zmluvách je uvádzané katastrálne územie a druh pozemku v zmysle zápisu na LV.

Vzhľadom k tomu, že bližšia špecifikácia - skutkové využitie pozemku, príp. výhľadové využitie pozemku, obmedzenia - redukujúce faktory, nie sú v zmluvách uvádzané, tieto údaje uvažujem ako informatívne.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3).

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle platného cenového predpisu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

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

Všeobecná hodnota je stanovená:

1. Pre jednotlivé pásma I, II, III - bez obmedzenia výmerou a tvarom pozemku, pozemky nezastavané, ktoré by mohli byť predmetom voľnej súťaže na realitnom trhu: Jednotková cena za 1m² pozemku je stanovená ako základ pre ďalší výpočet.
2. Pre jednotlivé pásma I, II, III - pozemky pod stavbami (bytovými a nebytovými budovami), pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb, s limitovanou výmerou a tvarom, druhom zástavby
3. Pre jednotlivé pásma I, II, III - nezastavané pozemky určené na výstavbu, s limitovanou výmerou a tvarom
4. Pre jednotlivé pásma I, II, III - pozemky zastavané miestnymi komunikáciami, chodníkmi a pozemky v zelených pásoch pri miestnych komunikáciách, s limitovanou výmerou a tvarom, druhom zástavby

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- pozemky s malými výmerami vo vlastníctve Mesta Žilina, ktoré budú identifikované konkrétnymi listami vlastníctva a kópiami katastrálnej mapy, príp. geometrickými plánmi

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- jednotlivé pozemky budú riešené individuálne - samostatnými znaleckými posudkami v prípade výrazných odlišností a obmedzení na predmetnom pozemku, alebo na základe požiadavky predávajúceho resp. kupujúceho

d) Porovnanie technickej a právnej dokumentácie so skutočným stavom :

- jednotlivé pozemky budú riešené individuálne - samostatnými znaleckými posudkami v prípade výrazných odlišností a obmedzení na predmetnom pozemku, alebo na základe požiadavky predávajúceho resp. kupujúceho

e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú predmetom hodnotenia:

- vymedzenie týchto pozemkov je uvedené v tejto metodickej pomôcke - ide o pozemky s malými výmerami vo vlastníctve Mesta Žilina, nejedná sa o pozemky, ktoré by mohli byť úspešne predmetom voľnej súťaže na realitnom trhu

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:

Krajské mesto Žilina leží na severnom okraji Žilinskej kotliny a na začiatku Bytčianskej kotliny a na sútoku Váhu s riekami Kysuca a Rajčianka. Je situované v Žilinskej kotline, ktorá sa nachádza medzi horskými chrbátmi pohorí Malá Fatra, Strážovské vrchy, Súľovské vrchy, Javorníky a Kysucká vrchovina. Je to mesto s počtom obyvateľov cca 85 000.

V metodickej pomôcke sú pozemky rozdelené do troch pásiem podľa vzdialenosti od centra mesta, urbanistického začlenenia, dostupnosti infraštruktúry a ich umiestnenia v intraviláne a extraviláne.

Členenia pozemkov z hľadiska pásiem:

- I. pásmo - mestská časť Bôrik, s okolitými sídliskami Vlčince, Hliny, Solinky, okrem sídliska Hájik. Z I. pásma sa vyníma Staré mesto, na ktoré sa nevzťahuje použitie tejto metodickej pomôcky.
- II. pásmo - mestské časti Závodie, Trnové, Bánová, Budatín, Rosinky, sídlisko Hájik
- III. pásmo - mestské časti Bytčica, Brodno, Mojšová Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec, Strážov.

I. pásmo - mestská časť Bôrik, s okolitými sídliskami Vlčince, Hliny, Solinky, okrem sídliska Hájik. Z I. pásma sa vyníma Staré mesto, na ktoré sa nevzťahuje použitie tejto metodickej pomôcky.

Prvé pásmo tvoria pozemky situované v mestskej časti Bôrik, s okolitými sídliskami Vlčince, Hliny, Solinky. Je zastavané bytovými domami, budovami občianskej výstavby, polyfunkčnými domami, rodinnými domami a z časti s budovami a halami určenými na ľahkú a strednú výrobu a skladovanie.

V danom území je vybudovaná technická infraštruktúra s možnosťou napojenia sa na verejné rozvody NN, vody, kanalizácie, plynu, parovodu, príp. horúcovodu, na telekomunikačnú sieť. Napojenie na jestvujúcu sieť je prevažne v dostupnej vzdialenosti.

Mesto Žilina s dobrým dopravným spojením, v pásme I vybudovaná sieť MHD, sieť trolejbusovej dopravy, s dostupnými vzdialenosťami k jednotlivým zástavkám, prevažne s dobrou úpravou ciest. Železničná stanica a hlavná autobusová stanica v centre mesta, so zabezpečeným prístupom z okolitých sídlisk MHD a trolejbusovou dopravou.

II. pásmo - mestské časti Závodie, Trnové, Bánová, Budatín, Rosinky, sídlisko Hájik:

Druhé pásmo tvoria pozemky situované v širšom okolí krajského mesta Žilina, v mestských častiach Závodie, Trnové, Bánová, Budatín, Rosinky, sídlisko Hájik. Je zastavané z prevažnej časti so zástavbou rodinných domov ale aj bytových budov a budov občianskej výstavby so štandardným vybavením a z časti s budovami a halami určenými na ľahkú a strednú výrobu a skladovanie, tiež budovami určenými pre poľnohospodárstvo.

V danom území je vybudovaná technická infraštruktúra s možnosťou napojenia sa na verejné rozvody vody, NN, plynu, kanalizácie. Napojenie na jestvujúcu sieť je prevažne v dostupnej vzdialenosti.

V danom území je vybudovaná sieť MHD alebo sieť prímestskej autobusovej dopravy, čiastočne sieť trolejbusovej dopravy, s dostupnými vzdialenosťami k jednotlivým zástavkám, s dobrou úpravou ciest. Železničná stanica a hlavná autobusová stanica v centre mesta, so zabezpečeným prístupom z okolitých sídlisk MHD, trolejbusovou dopravou, príp. prímestskou autobusovou dopravou.

III. pásmo - mestské časti Bytčica, Brodno, Mojšová Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec, Strážov:

Tretie pásmo tvoria pozemky situované v širšom okolí krajského mesta Žilina, v mestských častiach Bytčica, Brodno, Mojšová Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec, Strážov. Je zastavané z prevažnej časti so zástavbou rodinných domov a budov občianskej výstavby so štandardným vybavením a z časti s budovami a halami určenými na ľahkú a strednú výrobu a skladovanie, tiež budovami určenými pre poľnohospodárstvo.

V danom území je vybudovaná technická infraštruktúra s možnosťou napojenia sa na verejné rozvody vody, NN, plynu, čiastočne kanalizácie (výnimka - Vranie, Žilinská Lehota, Zástranie bez rozvodov kanalizácie, Považský Chlmec s kanalizáciou vo výstavbe, Žilinská lehota bez rozvodov plynu). Napojenie na jestvujúcu sieť je prevažne v dostupnej vzdialenosti.

V danom území je vybudovaná sieť MHD alebo sieť prímestskej autobusovej dopravy, s dostupnými vzdialenosťami k jednotlivým zástavkám, s dobrou úpravou ciest. Železničná stanica a hlavná autobusová stanica v centre mesta, so zabezpečeným prístupom z okolitých mestských častí MHD, príp. prímestskou autobusovou dopravou.

Analýza využitia nehnuteľností:

Účelom tejto Metodickéj pomôcky je najmä zjednodušiť proces majetko-právneho usporiadania vlastníctva k takým pozemkom, pri ktorých by predpokladané náklady na ich znalecké ocenenie prevýšili samotnú cenu pozemku. Vymedzenie týchto pozemkov je uvedené v tejto MP, pričom vychádza z doterajších skúseností mesta Žilina, a nejedná sa o pozemky, ktoré by mohli byť úspešne predmetom voľnej súťaže na realitnom trhu. Metodická pomôcka ako primárny podklad nemá záväzný charakter vzhľadom k stanoveniu cien pozemkov presahujúcich limit výmery 50 m² podľa zaradenia do jednotlivých pásiem.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Jednotlivé VŠH pozemkov sú rozdelené podľa pásiem a podľa ich využitia, sú uvažované bez mimoriadnych právnych a stavebno-technických rizík, ktoré by obmedzovali predmetnú nehnuteľnosť pre dané užívanie. V prípade výrazných odlišností a obmedzení na predmetnom pozemku, alebo na základe požiadavky predávajúceho resp. kupujúceho budú pozemky riešené individuálne - samostatnými znaleckými posudkami.

Stanovenie hodnoty jednotlivých koeficientov:

I. pásmo - mestská časť Bôrik, s okolitými sídliskami Vlčince, Hliny, Solinky, okrem sídliska Hájik. Z I. pásma sa vyníma Staré mesto, na ktoré sa nevzťahuje použitie tejto metodické pomôcky.

- **všeobecná situácia** - Mesto Žilina je krajské mesto s počtom obyvateľov cca 85 000. V pásme I. ide o pozemky vo veľmi dobrých obytných a obchodných oblastiach v meste od 50 000 do 100 000 obyvateľov.
- **intenzita využitia** - z prevažnej časti so zástavbou rodinných domov, bytových domov a ostatných stavieb určených na bývanie so štandardným vybavením, nebytových stavieb pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením. Ide o pozemky:
 1. pozemky pod stavbami - pozemky pod garážami pre osobné automobily, čiastkové parcely pod pozemnými stavbami (bytovými a nebytovými budovami), nezastavané pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb
 2. nezastavané pozemky určené na výstavbu
 3. pozemky zastavané miestnymi komunikáciami, chodníkmi a pozemky v zelených pásoch pri miestnych komunikáciách.
- **dopravné vzťahy** - v danom území je vybudovaná sieť MHD, sieť trolejbusovej dopravy, s dostupnými vzdialenosťami k jednotlivým zástavkám, s dobrou úpravou ciest, územie mesta. Železničná stanica a hlavná autobusová stanica v centre mesta, so zabezpečeným prístupom z okolitých sídlisk MHD a trolejbusovou dopravou.
- **funkčné využitie územia** - plochy obytných území, doplnková občianska vybavenosť.
- **vybavenie pozemku** - v danom pásme je vybudovaná sieť miestnych rozvodov vody, NN, plynu, kanalizácie, teplovodu, príp. parovodu, telekomunikačná sieť
- **povyšujúci faktor** - zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností
- **redukujúci faktor** - výmera pozemku - pozemok do výmery 50 m², predpokladané nepravidelné tvary pozemky, druh možnej zástavby

II. pásmo - mestské časti Závodie, Trnové, Bánová, Budatín, Rosinky, sídlisko Hájik:

- **všeobecná situácia** - pozemky sú situované v širšom okolí krajského mesta Žilina, s počtom obyvateľov cca 85 000, v mestských častiach Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov, Budatín, sídlisko Hájik. V pásme II. ide o pozemky vo veľmi dobrých obytných oblastiach v meste od 50 000 do 100 000 obyvateľov.
- **intenzita využitia** - z prevažnej časti so zástavbou rodinných domov, bytových domov a ostatných stavieb určených na bývanie so štandardným vybavením, nebytových stavieb pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením. Ide o pozemky:
 1. pozemky pod stavbami - pozemky pod garážami pre osobné automobily, čiastkové parcely pod pozemnými stavbami (bytovými a nebytovými budovami), nezastavané pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb
 2. nezastavané pozemky určené na výstavbu
 3. pozemky zastavané miestnymi komunikáciami, chodníkmi a pozemky v zelených pásoch pri miestnych komunikáciách.

- **dopravné vzťahy** - v danom území je vybudovaná sieť MHD alebo sieť prímestskej autobusovej dopravy, čiastočne sieť trolejbusovej dopravy, s dostupnými vzdialenosťami k jednotlivým zástavkám, s dobrou úpravou ciest, územie mesta. Železničná stanica a hlavná autobusová stanica v centre mesta, so zabezpečeným prístupom z okolitých sídlisk MHD, trolejbusovou dopravou, príp. prímestskou autobusovou dopravou.
- **funkčné využitie územia** - plochy obytných území, doplnková občianska vybavenosť.
- **vybavenie pozemku** - v danom pásme je vybudovaná sieť miestnych rozvodov vody, NN, plynu, kanalizácie
- **povyšujúci faktor** - zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností
- **redukujúci faktor** - výmera pozemku - pozemok do výmery 50 m², predpokladané nepravidelné tvary pozemky, druh možnej zástavby

III. pásmo - mestské časti Bytčica, Brodno, Mojšová Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec, Strážov:

- **všeobecná situácia** - pozemky sú situované v širšom okolí krajského mesta Žilina, s počtom obyvateľov cca 85 000, v mestských častiach Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec. V pásme III. ide o pozemky v obytných častiach mesta nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupných predmestiach.

- **intenzita využitia** - z prevažnej časti so zástavbou rodinných domov, bytových domov a ostatných stavieb určených na bývanie so štandardným vybavením, nebytových stavieb pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením. Ide o pozemky:

1. pozemky pod stavbami - pozemky pod garážami pre osobné automobily, čiastkové parcely pod pozemnými stavbami (bytovými a nebytovými budovami), nezastavané pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb
2. nezastavané pozemky určené na výstavbu
3. pozemky zastavané miestnymi komunikáciami, chodníkmi a pozemky v zelených pásoch pri miestnych komunikáciách.

- **dopravné vzťahy** - v danom území je vybudovaná sieť MHD alebo sieť prímestskej autobusovej dopravy, s dostupnými vzdialenosťami k jednotlivým zástavkám, s dobrou úpravou ciest, územie mesta. Železničná stanica a hlavná autobusová stanica v centre mesta, so zabezpečeným prístupom z okolitých mestských častí MHD, príp. prímestskou autobusovou dopravou.

- **funkčné využitie územia** - plochy obytných území, doplnková občianska vybavenosť.

- **vybavenie pozemku** - v danom pásme je vybudovaná sieť rozvodov NN, vody, plynu, čiastočne kanalizácia (výnimka - Vranie, Žilinská Lehota, Zástranie bez rozvodov kanalizácie, Považský Chlmec s kanalizáciou vo výstavbe, Žilinská lehota bez rozvodov plynu)

- **povyšujúci faktor** - zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností

- **redukujúci faktor** - výmera pozemku - pozemok do výmery 50 m², predpokladané nepravidelné tvary pozemky, druh možnej zástavby

Poznámka:

Metodický pokyn je potrebné v pravidelných intervaloch aktualizovať, intervaly aktualizácie by nemali presiahnuť obdobie dvoch rokov (reagovať na zmeny na trhu s nehnuteľnosťami, na zmeny vo Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku).

Všeobecná hodnota je stanovená:

1. Pre jednotlivé pásma I, II, III - bez obmedzenia výmerou a tvarom pozemku, pozemky nezastavané, ktoré by mohli byť predmetom voľnej súťaže na realitnom trhu. Jednotková cena za 1m² pozemku je stanovená ako základ pre ďalší výpočet.
2. Pre jednotlivé pásma I, II, III - pozemky pod stavbami (bytovými a nebytovými budovami), pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb, s limitovanou výmerou a tvarom, druhom zástavby
3. Pre jednotlivé pásma I, II, III - nezastavané pozemky určené na výstavbu, s limitovanou výmerou a tvarom
4. Pre jednotlivé pásma I, II, III - pozemky zastavané miestnymi komunikáciami, chodníkmi a pozemky v zelených pásoch pri miestnych komunikáciách, s limitovanou výmerou a tvarom, druhom zástavby

III. ZÁVER

ÚLOHA ODBORNÉHO VYJADRENIA:

odborné vyjadrenie vo veci vypracovania Metodickéj pomôcky pre určovanie cien pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina a jeho mestských častí s limitovanou výmerou (do 50m²)

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV za 1m² s limitovanou výmerou do 50m²

Podľa zaradenia do jednotlivých pásiem I, II, III s rozdelením na

1. **pozemky pod stavbami** - pozemky pod garážami pre osobné automobily, čiastkové parcely pod pozemnými stavbami (bytovými a nebytovými budovami), nezastavané pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb
2. **nezastavané pozemky** určené na výstavbu
3. **pozemky zastavané miestnymi komunikáciami**, chodníkmi a pozemky v zelených pásoch pri miestnych komunikáciách.

Členenia pozemkov z hľadiska pásiem:

- **I. pásmo** - mestská časť Bôrik, s okolitými sídliskami Vlčince, Hliny, Solinky, okrem sídliska Hájik. Z I. pásma sa vyníma Staré mesto, na ktoré sa nevzťahuje použitie tejto metodickéj pomôcky.
- **II. pásmo** - mestské časti Závodie, Trnové, Bánová, Budatín, Rosinky, sídlisko Hájik
- **III. pásmo** - mestské časti Bytčica, Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec, Strážov.

Názov	VŠH nová [€/m ²]
Pozemky	
pásmo I (Bôrik, Vlčince, Hliny, Solinky) pozemky pod stavbami (bytovými a nebytovými budovami), pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb	100,61
pásmo II (Závodie, Trnové, Bánová, Budatín, Rosinky, Hájik) pozemky pod stavbami (bytovými a nebytovými budovami), pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb	61,33
pásmo III (Bytčica, Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec, Strážov) pozemky pod stavbami (bytovými a nebytovými budovami), pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb	38,02
pásmo I (Bôrik, Vlčince, Hliny, Solinky) nezastavané pozemky určené na výstavbu	116,24
pásmo II (Závodie, Trnové, Bánová, Budatín, Rosinky, Hájik) nezastavané pozemky určené na výstavbu	82,40
pásmo III (Bytčica, Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec, Strážov) nezastavané pozemky určené na výstavbu	51,01

pásmo I (Bôrik, Vlčince, Hliny, Solinky) pozemky pod miestnymi komunikáciami a chodníkmi	33,35
pásmo II (Závodie, Trnové, Bánová, Budatín, Rosinky, Hájik) pozemky pod miestnymi komunikáciami a chodníkmi	29,78
pásmo III (Bytčica, Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Záštranie, Považský Chlmec, Strážov) pozemky pod miestnymi komunikáciami a chodníkmi	22,33

V Košťanoch nad Turcom, dňa 30.10.2020

Ing. Klincová Tatiana

IV. PRÍLOHY

- Objednávka
- Ponuky realitných kancelárií na predaj pozemkov v krajskom meste Žilina, získané z verejne dostupných internetových stránok
- Výpis z kúpnych zmlúv na predaj pozemkov Mesta Žilina v r. 2020, získané z verejne dostupnej internetovej stránky Mesta Žilina.