

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2013

K bodu programu

**NÁVRH NA SCHVÁLENIE METODICKEJ POMÔCKY PRE URČOVANIE
CIEN PRI PREDAJI POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE MESTA ŽILINA
S LIMITOVANOU VÝMEROU**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál – Metodická pomôcka
4. Príloha č. 1 – tabuľka s cenami
5. Príloha č. 2 – odborné stanovisko znalca

Materiál prerokovaný:

KŽP, KDaKS, KF, KSZaB
KKŠCRaMR
Mestská rada

Predkladá:

Ing. Igor Choma
primátor

Zodpovedný za vypracovanie:

JUDr. Jakub Ulaher
vedúci odboru právneho a majetkového

Žilina, január 2013

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2013

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

1. Metodickú pomôcku pre určovanie cien pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina s limitovanou výmerou podľa tohto materiálu

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Mesto Žilina podpísalo dňa 27.2.2012 rámcovú zmluvu o dielo č. 82/2012, predmetom ktorej je agenda niektorých otázok majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov mesta. Jedným z výstupov je aj tzv. pozemkový pasport mesta, ktorý jednoznačne a prehľadne ukázal pozemky vo vlastníctve mesta, a to nielen z evidencie katastra nehnuteľností, ale aj predchádzajúcich operátov (pozemková kniha, komasačné hárky, prídelové listiny a pod.). Disponujeme teda sumárom pozemkov mesta, z ktorých nie všetky sú pre zabezpečenie funkcií mesta nevyhnutne potrebné. Preto po internom posúdení budú mnohé z nich ponúknuté na odpredaj. Forma odpredaja bude rôzna, a to podľa charakteristiky konkrétneho pozemku – verejnou súťažou v prípade lukratívnych pozemkov, príp. ako prípad hodný osobitného zreteľa, ak ide o malé, tzv. zvyškové pozemky (typicky napr. prípady ucelenia existujúceho pozemku a pod.).

V zmysle platnej legislatívy musí mesto s verejným majetkom nakladať hospodárne, efektívne a účelne. Nakoľko výsledkom pozemkového pasportu je aj veľa zvyškových pozemkov s malou výmerou, kde by v porovnaní s jeho cenou bola suma za vypracovanie znaleckého posudku v nepomere, rozhodol sa predkladateľ pre tieto prípady a pre urýchlenie celej administratívy s tým spojenej vypracovať predkladanú metodickú pomôcku. Ide o určenie cien pozemkov podľa určitých charakteristík (druh pozemku, lokalita), ktoré by sa mali približovať trhovej hodnote. Podkladom pre ich určenie boli najmä už zrealizované realitné obchody mesta ako aj iných subjektov realitného trhu pri porovnateľných pozemkoch ako aj odborné posúdenie znalcom v intenciách vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o sanovení všeobecnej hodnoty majetku. Zvolili sme tento systém ohodnocovania pozemkov mesta len pri pozemkoch do určitej (pomerne malej) výmery tak, aby sa približne do rovnováhy dali na jednej strane transakčné náklady (cena znaleckého posudku je bez ohľadu na výmeru približne konštantná) a na druhej strane objektívne stanovenie ceny (pri veľkej výmere by mohlo dôjsť k jej skresleniu, resp. nevystihnútiu všetkých nuáns). Pre vysvetlenie prikladáme aj odborné vyjadrenie znalca k určeniu cien niektorých pozemkov.

Materiál bol prerokovaný Mestskou radou a všetkými komisiami MZ s výnimkou Komisie na ochranu verejného záujmu a komisie školstva s odporúčením schváliť ho.

MATERIÁL – Metodická pomôcka pre určovanie cien pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina s limitovanou výmerou

1. Úvod

- 1.1. Metodická pomôcka (ďalej MP) predstavuje aktuálny prehľad cien pozemkov a najjednoduchší zdroj informácií o nich pre územie mesta Žilina a jeho mestských častí.
- 1.2. MP umožňuje priblížiť sa k objektívnemu stanoveniu aktuálnej trhovej, resp. obvyklej ceny pozemkov, čo je dôležité pre hospodárne, efektívne a účelné nakladanie s majetkom mesta Žilina ako verejným majetkom.
- 1.3. Účelom tejto MP je najmä zjednodušiť proces majetkovoprávneho 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 nejde o pozemky, ktoré by mohli byť úspešne predmetom voľnej súťaže na realitnom trhu.
- 1.4. MP bude používaná ako primárny zdroj informácií o cenách pozemkov určených nižšie a podklad pre rokovanie o ich cene. Uvedený postup však nevylučuje možnosť „klasického“ postupu stanovenia hodnoty pozemku, t. j. znaleckým posudkom, ak na to budú osobitné dôvody podľa okolností konkrétneho prípadu. V takom prípade sa použije cena zistená znaleckým posudkom; v prípade, že bude nižšia ako cena zistená podľa tejto MP, použije sa cena podľa tejto MP (Príloha č. 1).
- 1.5. MP môže byť použitá tiež ako východisko pri rokovaní a rozhodovaní o nakladaní s pozemkami inými ako v odseku 1.4.
- 1.6. MP poskytuje štatistickú, analytickú a geografickú nadstavbu nad cenovými údajmi a tak umožňuje rýchle a objektívne stanovenie obvyklej ceny pozemkov na ľubovoľnom mieste na území mesta Žilina a jeho mestských častí v závislosti od druhu pozemku a jeho výmery.
- 1.7. MP ako primárny podklad nemá záväzný charakter vzhľadom k stanoveniu cien pozemkov presahujúcich limit výmery (v m²) stanovený v Prílohe č. 1.

2. Súčasť MP

- 2.1. MP je spracovaná v zmysle ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ktorá je

základným predpisom a pravidlom pre určovanie všeobecnej hodnoty majetku ako najpravdepodobnejšej ceny majetku, ktorú by tento majetok mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže.¹

- 2.2. V MP sú pozemky rozdelené do troch pásiem podľa vzdialenosti od centra mesta, urbanistického začlenenia, dostupnosti infraštruktúry a ich umiestnenia v intraviláne a extraviláne.
- 2.3. Členenia pozemkov z hľadiska pásiem:
 - I. pásmo – mesto Žilina vrátane mestských sídlisk (okrem sídliska Hájik), Bôrik
 - II. pásmo – mestské časti Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Rosinky, Strážov a Budatín, sídlisko Hájik
 - III. pásmo – mestské časti Brodno, Mojšová Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec.
- 2.4. Z tohto členenia pásiem sa vyníma územie historickej časti mesta, ktoré sa vymedzuje ulicami: Na priekope, Horný val, Dolný val, Sládkovičova, Hodžova, Mydlárska, Jezuitská, Sirotárska, Jozefa Vuruma, J. M. Geromettu, Štúrova, Makovického, Bottova, Pernikárska, Na bráne, Čepiel, Radničná, Burianova medzierka, Národná, časť ulice Pivovarská, časť ulice Republiky, časť ulice M. R. Štefánika, časť ul. Jána Milca, Námestie Andreja Hlinku, Mariánske námestie.
Na toto územie sa nevzťahuje použitie tejto MP.
- 2.5. Členenie pozemkov z hľadiska druhu pozemku:
 - a) trvalé trávne porasty, záhrady, ovocné sady, orná pôda, ktorá v zmysle územného plánu mesta nie je určená na výstavbu,
 - b) trvalé trávne porasty, záhrady, ovocné sady, orná pôda a ostatné nezastavané plochy, ktoré sú v zmysle ÚP určené pre výstavbu obytných a občianskych stavieb,
 - c) trvalé trávne porasty, záhrady, ovocné sady, orná pôda a ostatné nezastavané plochy, ktoré sú v zmysle ÚP určené pre výstavbu priemyselných a poľnohospodárskych stavieb,
 - d) ostatné plochy (stavebné pozemky) zastavané (garáže a iné objekty),
 - e) pozemky pod cestami a líniovými stavbami, ktoré sú už postavené a je potrebné dokončiť ich majetko-právne vysporiadanie,
 - f) pozemky pod budúcimi cestami a líniovými stavbami, ktoré sú na to určené ÚP,

¹ § 2 písm. g) vyhlášky č. 492/2004 Z. z.

- g) zvyškové parcely pri budovách určených na bývanie,
 - h) vodné plochy,
 - i) lesné pozemky.
- 2.6. Členenie pozemkov z hľadiska ich umiestnenia:
- v intraviláne
 - v extraviláne
- 2.7. Limitovanou výmerou, ktorá je uvedená v Prílohe č. 1 (tabuľka č.1 a č.2) sa rozumie výmera parcely ako celku, ktorá bude predmetom predaja.
- 2.8. Pozemky, ktoré sa nachádzajú v extraviláne, (najmä v bezprostrednej blízkosti s hranicou intravilánu) a skutkovým stavom (technickou pripravenosťou, možným využitím na budúcu výstavbu) spĺňajú predpoklady na zmenu formy využitia, môžu byť zaradené do skupiny intravilán.
- S poukazom na uvedené sa použijú primerane ceny určené pre skupinu 1- intravilán alebo bude cena stanovená znaleckým posudkom, resp. odborným stanoviskom znalca v odbore oceňovania pozemkov.

3. Komentár k zdroju cien a ich rozbor

- 3.1. MP pozemkov predstavuje prístup k relevantným, pravidelne aktualizovaným informáciám o cenách pozemkov na území mesta Žilina a jeho mestských častí. Pre dosiahnutie čo najobjektívnejšej predstavy o cene s minimalizovaním skresľujúcich faktorov pri rôznych zdrojoch boli použité viaceré dostupné a relevantné pramene:
- a) databáza realizovaných a ponukových cien predaja pozemkov na území mesta Žilina a v jeho prímestských častiach za posledných 12 mesiacov pripravená odbornou komisiou na základe benchmarkových cien (v spolupráci s viacerými realitnými kancelárkami a NARKS), ako Príloha č. 2.
 - b) cenové údaje týkajúce sa cien pozemkov predaných mestom Žilina a cien stanovených znalcami v odbore oceňovania nehnuteľností,
 - c) postupy určené vyhláškou č. 492/2004 Z. z.,
 - d) komplexné súdnoznalecké posúdenie MP renomovaného súdneho znalca.
- 3.2. Rozdielnosť v cenách pomerne presne odrážajú lokalizačné, urbanistické charakteristiky a špecifiká v závislosti na druhu pozemku.

4. Záver

MP je dôležitým podkladom v oblasti tvorby cien pozemkov vo verejnom sektore, ktoré sú súčasťou vlastníctva mesta Žilina a jeho prímestských častí so zameraním na efektívnosť ich majetkoprávneho vysporiadania. MP je zárukou aktuálnosti informácií o cenách dotknutých pozemkov.

- 4.1. Aktualizácia MP bude realizovaná min. 1x ročne. Za týmto účelom je zriadená komisia ako poradný orgán primátora mesta. Úlohou komisie je pripraviť odborné posúdenie hladiny cien ako aj sledovať vývoj na relevantnom realitnom trhu.
- 4.2. MP a jej akákoľvek zmena je schvaľovaná Mestským zastupiteľstvom Mesta Žilina.
- 4.3. Aktuálna MP bude zverejnená na web stránke mesta Žilina.

Použité zdroje:

Internet: www.cmn.sk, www.datalan.sk, www.pcspace.sk, www.praha.eu, www.sme.sk/cenova mapa bude aj pre občanov, www.vyvlastnenie.sk/clanok/hodnotu pozemkov ma urcit cenova mapa.

Príloha č. 1

Tabuľka č. 1: Ceny pozemkov umiestnené v intraviláne

A: Pásmo B: Druh pozemku	Limity výmer parciel v m ²					
	I.	II.	III.	I.	II.	III.
a) Trvalé trávne porasty, záhrady, ovocné sady, orná pôda, ktorá v zmysle ÚP mesta Žilina nie je určená na výstavbu	23	16	10	50	50	100
b) Trvalé trávne porasty, záhrady, ovocné sady, orná pôda a ostatné nezastavané plochy, ktoré sú v zmysle ÚP určené pre výstavbu obytných a občianskych stavieb	75	50	29	50	50	100
c) Trvalé trávne porasty, záhrady, ovocné sady, orná pôda a ostatné nezastavané plochy, ktoré sú v zmysle ÚP určené pre výstavbu priemyselných a poľnohospodárskych stavieb	39	30	19	50	50	100
d) Ostatné plochy (stavebné pozemky) zastavané (garáže a iné pozemné objekty)	53	35	20	50	50	100
e) Pozemky pod cestami a líniovými stavbami, ktoré sú už postavené a treba ich vysporiadať	18	10	6	50	50	100
f) Pozemky pod budúcimi cestami a líniovými stavbami, ktoré sú na to určené ÚP	18	10	6	50	50	100
g) Zvyškové parcely pri budovách určených na bývanie	38	25	15	50	50	100
h) Vodné plochy	5	3	1	50	50	100
i) Lesné pozemky	9	6	4	50	50	100

I. pásmo: mesto Žilina a sídliská v meste (Hliny, Solinky, Vlčince), Bôrik

II. pásmo: mestské časti Bánová, Budatín, Bytčica, Rosinky, Strážov, Trnové, Závodie a sídlisko Hájik

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

Tabuľka č. 2: Ceny pozemkov umiestnené v extraviláne

A: Pásmo B: Druh pozemku	Limit výmery parcely v m ²			
	I.	II.	III.	
a) Trvalé trávne porasty, záhrady, ovocné sady, orná pôda, ktorá v zmysle ÚP mesta Žilina nie je určená na výstavbu	12	8	5	100
b) Trvalé trávne porasty, záhrady, ovocné sady, orná pôda a ostatné nezastavané plochy, ktoré sú v zmysle ÚP určené pre výstavbu obytných a občianskych stavieb	50	35	19	100
c) Trvalé trávne porasty, záhrady, ovocné sady, orná pôda a ostatné nezastavané plochy, ktoré sú v zmysle ÚP určené pre výstavbu priemyselných a poľnohospodárskych stavieb	26	21	13	100
d) Ostatné plochy (stavebné pozemky) zastavané (garáže a iné pozemné objekty)	35	25	13	100
e) Pozemky pod cestami a líniovými stavbami, ktoré sú už postavené a treba ich dovysporiadať	13	7	4	100
f) Pozemky pod budúcimi cestami a líniovými stavbami, ktoré sú na to určené ÚP	13	7	4	100
g) Zvyškové parcely pri budovách určených na bývanie	25	18	10	100
h) Vodné plochy	2,5	1,5	0,5	100
i) Lesné pozemky	4,5	3	2	100

I. pásmo: mesto Žilina a sídliská v meste (Hliny, Solinky, Vlčince), Bôrik

II. pásmo: mestské časti Bánová, Budatín, Bytčica, Rosinky, Strážov, Trnové, Závodie a sídlisko Hájik

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

Príloha č. 2 – Odborné vyjadrenie znalca

Znalec: Ing. Tatiana Klincová, Košťany nad Turcom 327, 038 41
tel. 0905 785 996

znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel' odborného vyjadrenia: Mesto Žilina,
Námestie obetí komunizmu 3350/1, 01131 Žilina

Číslo spisu (objednávky): menovací dekrét zo dňa 30.10.2012

ODBORNÉ VYJADRENIE

Vo veci: vypracovania Metodickéj pomôcky pre určovanie cien pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina a jeho mestských častí s limitovanou výmerou

Počet listov (z toho príloh): ()

Počet odovzdaných vyhotovení: 1

V Košťanoch nad Turcom, dňa 14.12.2012

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: odborné vyjadrenie vo veci vypracovania Metodickéj pomôcky pre určovanie cien pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina a jeho mestských častí s limitovanou výmerou

2. Dátum vyžiadania odborného vyjadrenia: menovací dekrét zo dňa 30.10.2012

3. Dátum, ku ktorému je vypracované odborné vyjadrenie:
ku dňu vypracovania odborného vyjadrenia 14.12.2012

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
ku dňu vypracovania odborného vyjadrenia 14.12.2012

5. Podklady na vypracovanie odborného vyjadrenia :

5.1 Dodané zadávateľom :

- menovací dekrét
- podklady pre stanovenie prehľadu o všeobecnej situácii v jednotlivých pásmach
- technická infraštruktúra - vedenie inžinierskych sietí v jednotlivých pásmach
- sieť MHD, trolejbusovej dopravy, prímestskej autobusovej dopravy v jednotlivých pásmach

5.2 Získané znalcom :

- náhlady z orto-fotomapy

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška MS SR č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. č. 626/2007 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. 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. 500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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 a dopĺňa 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 vyhl. č. 500/2005 Z.z.
- 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. 400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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 a dopĺňa Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhl. č. 400/2006 Z.z.

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: žiadne

9. Právny úkon, na ktorý sa má odborné vyjadrenie použiť: vo veci vypracovania Metodického pomôcky pre určovanie cien pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina a jeho mestských častí s limitovanou výmerou

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože sa nepredpokladá, že predmetné pozemky dosahujú primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty bola stanovená Mestom Žilina na základe databázy realizovaných a ponukových cien predaja pozemkov na území mesta Žilina a v jeho prímestských častiach za posledných 12 mesiacov pripravená odbornou komisiou na základe benchmarkových cien (v spolupráci s viacerými realitnými kanceláriami a NARKS) a na základe cenových údajov týkajúcich sa cien pozemkov predaných Mestom Žilina a cien stanovených znalcami v odbore oceňovania nehnuteľností.

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, v prípade odlišností budú riešené samostatnými znaleckými posudkami

d) Porovnanie technickej a právnej dokumentácie so skutočným stavom :

- jednotlivé pozemky budú riešené individuálne, v prípade odlišností budú riešené samostatnými znaleckými posudkami

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

- vymedzenie týchto pozemkov je uvedené v tejto metodologickej pomôcke, ide pozemky s malými výmerami vo vlastníctve Mesta Žilina a nejde 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 85 278.

V MP 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 - mesto Žilina vrátane mestských sídlisk, okrem sídliska Hájik

II. pásmo - mestské časti Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov, Budatín, sídlisko Hájik

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

Z tohto členenia pásiem sa vyníma územie historickej časti mesta, ktoré sa vymedzuje ulicami - Na priekope, Horný val, Dolný val, Sládkovičova, Hodžova, Mydlárska, Jezuitská, Sirotárska, Jozefa Vuruma, J. M. Geromettu, Štúrova, Makovického, Bottova, Pernikárska, Na bráne, Čepiel, Radničná, Burianova medzierka, Národná, časť ulice Pivovarská, časť ulice Republiky, časť ulice M. R. Štefánika, časť ul. Jána Milca, Námestie Andreja Hlinku, Mariánske námestie. Na toto územie sa nevzťahuje použitie tejto MP.

I. pásmo - mesto Žilina vrátane mestských sídlisk, okrem sídliska Hájik:

Prvé pásmo, ktoré tvorí Staré mesto, obytná zóna Bôrik a Rosinky, 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. Letisko Žilina v Obci Horný Hričov, s obmedzeným počtom letov.

II. pásmo - mestské časti Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov a Budatín, sídlisko Hájik:

Druhé pásmo tvoria pozemky situované v širšom okolí krajského mesta Žilina, v mestských častiach Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov, Budatín, 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 (výnimka - Trnové, ktoré je bez kanalizácie, Hájik aj s rozvodmi teplovodu). 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. Letisko Žilina v Obci Horný Hričov, s obmedzeným počtom letov.

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

Tretie pásmo tvoria pozemky situované v širšom okolí krajského mesta Žilina, v mestských častiach Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec. 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, Považský Chlmec, Zástranie sú bez rozvodov kanalizácie a 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. Letisko Žilina v Obci Horný Hričov, s obmedzeným počtom letov.

Analýza využitia nehnuteľností:

Účelom tejto MP je najmä zjednodušiť proces majetkovoprávneho 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 nejde o pozemky, ktoré by mohli byť úspešne predmetom voľnej súťaže na realitnom trhu. MP ako primárny podklad nemá záväzný charakter vzhľadom k stanoveniu cien pozemkov presahujúcich limit výmery 50 m², prípadne 100m² podľa zaradenia do jednotlivých pásiem stanovený v Prílohe č. 1.

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 zistených iných skutočností, je potrebné vypracovať znalecký posudok na stanovenie VŠH konkrétneho pozemku.

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.2.1.1.1 I - obchodno-obytná zóna - ZÚO - územným plánom určené na zastavanie

I. pásmo - mesto Žilina vrátane mestských sídlisk, okrem sídliska Hájik

Stanovenie hodnoty jednotlivých koeficientov:

- všeobecná situácia - pozemky sú situované v Starom meste, vrátane mestských sídlisk Vlčince, Hliny, Solinky, s výnimkou historickej časti mesta vyššie definovanej. Mesto Žilina je krajské mesto s počtom obyvateľov 85 278. V pásme I. ide o pozemky vo veľmi dobrých obchodných a obytných oblastiach v meste od 50 000 do 100 000 obyvateľov.
- intenzita využitia - z prevažnej časti so zástavbou budov občianskej výstavby, viacpodlažných bytových domov, polyfunkčných budov, štandardného až nadštandardného vybavenia
- 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.
- obchodná poloha a byty - v centre mesta sú budovy prevažne zamerané na obchod a služby, okrajovo bývanie. Obytné sídliská Vlčince, Solinky, Hliny sú situované v blízkosti väčších a menších nákupných centier.
- vybavenie pozemku - v danom pásme je vybudovaná sieť miestnych rozvodov vody, NN, plynu, kanalizácie, teplovodu, príp. parovodu, telekomunikačná sieť
- povyšujúci faktor - ide o nezastavané pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností
- redukujúci faktor - výmera pozemku - pozemok do výmery 50 m², predpokladané nepravidelné tvary pozemku

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00 m ²

Obec: Žilina
Východisková hodnota: 26,56 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_p	2. obchodná poloha a byty	1,50
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_z	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie,	1,50

	než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

Koeficient polohovej diferenciacie: $1,60 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,50 \cdot 1,50 \cdot 1,50 \cdot 0,50 = 2,835$

Jednotková hodnota pozemku: $2,8350 \cdot 26,56 \text{ EUR/m}^2 = 75,30 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $1,00 \text{ m}^2 \cdot 75,30 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{75,30 \text{ EUR}}$

2.2.1.1.2 II - obchodno - obytná zóna - ZÚO - územným plánom určené na zastavanie

II. pásmo - mestské časti Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov a Budatín, sídlisko Hájik

Stanovenie hodnoty jednotlivých koeficientov:

- všeobecná situácia - pozemky sú situované v širšom okolí krajského mesta Žilina, s počtom obyvateľov 85 278, 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 ale aj bytových budov a budov občianskej výstavby so štandardným vybavením

- 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.

- obytná poloha s občianskou vybavenosťou

- vybavenie pozemku - v danom pásme je vybudovaná sieť miestnych rozvodov vody, NN, plynu, kanalizácie (výnimka - Trnové, ktoré je bez kanalizácie, Hájik aj s rozvodmi teplovodu)

- povyšujúci faktor - ide o nezastavané pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností

- redukujúci faktor - výmera pozemku - pozemok do výmery 50 m², predpokladané nepravidelné tvary pozemku

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00 m ²

Obec: Žilina

Východisková hodnota: 26,56 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_S	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,45

Koeficient intenzity využitia:		
k_v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_p	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_z	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,50
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

Koeficient polohovej diferenciacie: $1,45 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,20 \cdot 1,45 \cdot 1,50 \cdot 0,50 = 1,8923$

Jednotková hodnota pozemku: $1,8923 \cdot 26,56 \text{ EUR/m}^2 = 50,26 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $1,00 \text{ m}^2 \cdot 50,26 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{50,26 \text{ EUR}}$

2.2.1.1.3 III - obchodno - obytná zóna - ZÚO - územným plánom určené na zastavanie

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

Stanovenie hodnoty jednotlivých koeficientov:

- všeobecná situácia - pozemky sú situované v širšom okolí krajského mesta Žilina, s počtom obyvateľov 85 278, 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 a budov občianskej výstavby so štandardným vybavením
- 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.
- obytná poloha s občianskou vybavenosťou
- vybavenie pozemku - v danom pásme je vybudovaná sieť miestnych rozvodov vody, NN, plynu, čiastočne kanalizácie (výnimka - Vranie, Žilinská Lehota, Považský Chlmec, Zástranie sú bez rozvodov kanalizácie a Žilinská Lehota bez rozvodov plynu)
- povyšujúci faktor - ide o nezastavané pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností
- redukujúci faktor - výmera pozemku - pozemok do výmery 50 m², predpokladané nepravidelné tvary pozemku

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu	Podiel	Výmera
---------	--------------	--------	-------	--------	--------

			výmera		
	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00 m ²

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

26,56 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_S	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
Koeficient intenzity využitia:		
k_V	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_Z	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,20
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

Koeficient polohovej diferenciácie: $1,15 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,20 \cdot 1,30 \cdot 1,20 \cdot 0,50 = 1,0764$

Jednotková hodnota pozemku: $1,0764 \cdot 26,56 \text{ EUR/m}^2 = 28,59 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $1,00 \text{ m}^2 \cdot 28,59 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{28,59 \text{ EUR}}$

2.2.1.1.4 I - priemyselná zóna - ZÚO - územným plánom určené na zastavanie

I. pásmo - mesto Žilina vrátane mestských sídlisk, okrem sídliska Hájik

Stanovenie hodnoty jednotlivých koeficientov:

- všeobecná situácia - pozemky sú situované v Starom meste, vrátane mestských sídlisk Vlčivce, Hliny, Solinky, s výnimkou historickej časti mesta vyššie definovanej. Mesto Žilina je s počtom obyvateľov 85 278 (ide o priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov)

- intenzita využitia - budovy a haly pre ľahkú a strednú výrobu, budovy a haly určené na skladovanie, garážovanie s okrajovými administratívnymi budovami, prevažne štandardného vybavenia
- 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
- priemyselná poloha v blízkosti obytných zón mesta
- vybavenie pozemku - v danom pásme je vybudovaná sieť miestnych rozvodov vody, NN, plynu, kanalizácie, teplovodu, príp. parovodu, telekomunikačná sieť
- povyšujúci faktor - ide o nezastavané pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností
- redukovúci faktor - výmera pozemku - pozemok do výmery 50 m², predpokladané nepravidelné tvary pozemku

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00 m ²

Obec: Žilina
 Východisková hodnota: 26,56 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k _S	priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
Koeficient intenzity využitia:		
k _V	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k _D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k _P	4. priemyselná poloha	1,00
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k _I	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k _Z	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,50
Koeficient redukovujúcich faktorov:		
k _R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

Koeficient polohovej diferenciácie: 1,30*1,00*1,00*1,00*1,50*1,50*0,50=1,4625
Jednotková hodnota pozemku: 1,4625 * 26,56 EUR/m² = 38,84 EUR/m²

Všeobecná hodnota pozemku: $1,00 \text{ m}^2 * 38,84 \text{ EUR/m}^2 = 38,84 \text{ EUR}$

2.2.1.1.5 II - priemyselná zóna - ZÚO - územným plánom určené na zastavanie

II. pásmo - mestské časti Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov a Budatín, sídlisko Hájik

Stanovenie hodnoty jednotlivých koeficientov:

- všeobecná situácia - pozemky sú situované v širšom okolí krajského mesta Žilina, s počtom obyvateľov 85 278, v mestských častiach Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov, Budatín, sídlisko Hájik (ide o priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov)
- intenzita využitia - budovy a haly pre ľahkú a strednú výrobu, budovy a haly určené na skladovanie, garážovanie s okrajovými administratívnymi budovami, prevažne štandardného vybavenia
- 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.
- priemyselná a poľnohospodárska poloha
- vybavenie pozemku - v danom pásme je vybudovaná sieť miestnych rozvodov vody, NN, plynu, kanalizácie (výnimka - Trnové, ktoré je bez kanalizácie, Hájik aj s rozvodmi teplovodu)
- povyšujúci faktor - ide o nezastavané pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností
- redukujúci faktor - výmera pozemku - pozemok do výmery 50 m^2 , predpokladané nepravidelné tvary pozemku

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00 m ²

Obec: Žilina
Východisková hodnota: 26,56 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,15
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	4. priemyselná poloha	0,90

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_i	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_z	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,50
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

Koeficient polohovej diferenciácie: $1,15 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,90 \cdot 1,45 \cdot 1,50 \cdot 0,50 = 1,1256$

Jednotková hodnota pozemku: $1,1256 \cdot 26,56 \text{ EUR/m}^2 = 29,90 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $1,00 \text{ m}^2 \cdot 29,90 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{29,90 \text{ EUR}}$

2.2.1.1.6 III - priemyselná zóna - ZÚO - územným plánom určené na zastavanie

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

Stanovenie hodnoty jednotlivých koeficientov:

- všeobecná situácia - pozemky sú situované v širšom okolí krajského mesta Žilina, s počtom obyvateľov 85 278, v mestských častiach Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec (ide o priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov)
- intenzita využitia - budovy a haly pre ľahkú a strednú výrobu, budovy a haly určené na skladovanie, garážovanie s okrajovými administratívnymi budovami, prevažne štandardného vybavenia
- 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.
- priemyselná a poľnohospodárska poloha
- vybavenie pozemku - v danom pásme je vybudovaná sieť miestnych rozvodov vody, NN, plynu, čiastočne kanalizácie (výnimka - Vranie, Žilinská Lehota, Považský Chlmec, Zástranie sú bez rozvodov kanalizácie a Žilinská Lehota bez rozvodov plynu)
- povyšujúci faktor - ide o nezastavané pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností
- redukujúci faktor - výmera pozemku - pozemok do výmery 50 m^2 , predpokladané nepravidelné tvary pozemku

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00 m ²

Obec: Žilina

Východisková hodnota: 26,56 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		

k_s	priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_p	4. priemyselná poloha	0,90
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_i	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_z	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,20
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

Koeficient polohovej diferenciácie: $1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,90 \cdot 1,30 \cdot 1,20 \cdot 0,50 = 0,702$

Jednotková hodnota pozemku: $0,7020 \cdot 26,56 \text{ EUR/m}^2 = 18,65 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $1,00 \text{ m}^2 \cdot 18,65 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{18,65 \text{ EUR}}$

2.2.1.1.7 I - obchodno- obytná zóna MZÚO - územným plánom určené na zastavanie

I. pásmo - mesto Žilina vrátane mestských sídlisk, okrem sídliska Hájik

Stanovenie hodnoty jednotlivých koeficientov:

- všeobecná situácia - pozemky sú situované v Starom meste, vrátane mestských sídlisk Vlčince, Hliny, Solinky, s výnimkou historickej časti mesta vyššie definovanej. Mesto Žilina je krajské mesto s počtom obyvateľov 85 278. V pásme I. ide o pozemky vo veľmi dobrých obchodných a obytných oblastiach v meste od 50 000 do 100 000 obyvateľov.
- intenzita využitia - s predpokladanou zástavbou budov občianskej výstavby, viacpodlažných bytových domov, polyfunkčných budov, štandardného až nadštandardného vybavenia
- 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.
- obchodná poloha a byty - v centre mesta budovy prevažne zamerané na obchod, sídliská Vlčince, Solinky, Hliny v blízkosti väčších a menších nákupných centier
- vybavenie pozemku - v intraviláne pásma I je vybudovaná sieť miestnych rozvodov vody, NN, plynu, kanalizácie, teplovodu, príp. parovodu, telekomunikačná sieť. V novovytvorených obchodno-obytných zónach MZÚO je potrebné technickú infraštruktúru dobudovať.

- povyšujúci faktor - ide o nezastavané pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností
- redukujúci faktor - výmera pozemku - pozemok do výmery 50 m², predpokladané nepravidelné tvary pozemku

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00 m ²

Obec: Žilina
 Východisková hodnota: 26,56 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	2. obchodná poloha a byty	1,50
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	1,00
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_Z	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,50
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

Koeficient polohovej diferenciacie: $1,60 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,50 \cdot 1,00 \cdot 1,50 \cdot 0,50 = 1,89$
Jednotková hodnota pozemku: $1,8900 \cdot 26,56 \text{ EUR/m}^2 = 50,20 \text{ EUR/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku: $1,00 \text{ m}^2 \cdot 50,20 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{50,20 \text{ EUR}}$

2.2.1.1.8 II - obchodno - obytná zóna MZÚO - územným plánom určené na zastavanie

II. pásmo - mestské časti Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov a Budatín, sídlisko Hájik

Stanovenie hodnoty jednotlivých koeficientov:

- všeobecná situácia - pozemky sú situované v širšom okolí krajského mesta Žilina, s počtom obyvateľov 85 278, 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 ale aj bytových budov a budov občianskej výstavby so štandardným vybavením

- 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.

- obytná poloha s občianskou vybavenosťou

- vybavenie pozemku - v intraviláne pásma II je je vybudovaná sieť miestnych rozvodov vody, NN, plynu, kanalizácie (výnimka - Trnové, ktoré je bez kanalizácie, Hájik aj s rozvodmi teplovodu). V novovytvorených obchodno-obytných zónach MZÚO je potrebné technickú infraštruktúru dobudovať.

- povyšujúci faktor - ide o nezastavané pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností

- redukujúci faktor - výmera pozemku - pozemok do výmery 50 m², predpokladané nepravidelné tvary pozemku

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00 m ²

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

26,56 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,45
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	1,00
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_Z	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie,	1,50

	než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby a pod.)	0,50

Koeficient polohovej diferenciácie: $1,45 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,20 \cdot 1,00 \cdot 1,50 \cdot 0,50 = 1,305$

Jednotková hodnota pozemku: $1,3050 \cdot 26,56 \text{ EUR/m}^2 = 34,66 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $1,00 \text{ m}^2 \cdot 34,66 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{34,66 \text{ EUR}}$

2.2.1.1.9 III - obchodno- obytná zóna MZÚO - územným plánom určené na zastavanie

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

Stanovenie hodnoty jednotlivých koeficientov:

- všeobecná situácia - pozemky sú situované v širšom okolí krajského mesta Žilina, s počtom obyvateľov 85 278, 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 a budov občianskej výstavby so štandardným vybavením
- 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.
- obytná poloha s občianskou vybavenosťou
- vybavenie pozemku - v intraviláne pásma III je vybudovaná sieť miestnych rozvodov vody, NN, plynu, čiastočne kanalizácie (výnimka - Vranie, Žilinská Lehota, Považský Chlmec, Zástranie sú bez rozvodov kanalizácie a Žilinská Lehota bez rozvodov plynu). V novovytvorených obchodno-obytných zónach MZÚO je potrebné technickú infraštruktúru dobudovať.
- povyšujúci faktor - ide o nezastavané pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností
- redukujúci faktor - výmera pozemku - pozemok do výmery 50 m², predpokladané nepravidelné tvary pozemku

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00 m ²

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

26,56 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_S	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	1,15

	dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	1,00
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_Z	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,05
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

Koeficient polohovej diferenciácie: $1,15 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,20 \cdot 1,00 \cdot 1,05 \cdot 0,50 = 0,7245$

Jednotková hodnota pozemku: $0,7245 \cdot 26,56 \text{ EUR/m}^2 = 19,24 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $1,00 \text{ m}^2 \cdot 19,24 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{19,24 \text{ EUR}}$

2.2.1.1.10 I - priemyselná zóna MZÚO- územným plánom určené na zastavanie

I. pásmo - mesto Žilina vrátane mestských sídlisk, okrem sídliska Hájik

Stanovenie hodnoty jednotlivých koeficientov:

- všeobecná situácia - pozemky sú situované v Starom meste, vrátane mestských sídlisk Vlčivce, Hliny, Solinky, s výnimkou historickej časti mesta vyššie definovanej. Mesto Žilina je s počtom obyvateľov 85 278 (ide o priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov)
- intenzita využitia - budovy a haly pre ľahkú a strednú výrobu, budovy a haly určené na skladovanie, garážovanie s okrajovými administratívnymi budovami, prevažne štandardného vybavenia
- 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
- priemyselná poloha v blízkosti obytných zón mesta
- vybavenie pozemku - v intraviláne pásma I je vybudovaná sieť miestnych rozvodov vody, NN, plynu, kanalizácie, teplovodu, príp. parovodu, telekomunikačná sieť. V novovytvorených obchodno-obytných zónach MZÚO je potrebné technickú infraštruktúru dobudovať.
- povyšujúci faktor - ide o nezastavané pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností

- redukujúci faktor - výmera pozemku - pozemok do výmery 50 m²,
predpokladané nepravidelné tvary pozemku

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00 m ²

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

26,56 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_S	5. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
Koeficient intenzity využitia:		
k_V	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	4. priemyselná poloha	1,00
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	1,00
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_Z	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,50
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

Koeficient polohovej diferenciacie: $1,30 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,50 \cdot 0,50 = 0,975$

Jednotková hodnota pozemku: $0,9750 \cdot 26,56 \text{ EUR/m}^2 = 25,90 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $1,00 \text{ m}^2 \cdot 25,90 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{25,90 \text{ EUR}}$

2.2.1.1.11 II - priemyselná zóna MZÚO - územným plánom určené na zastavanie

II. pásmo - mestské časti Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov a Budatín, sídlisko Hájik

Stanovenie hodnoty jednotlivých koeficientov:

- všeobecná situácia - pozemky sú situované v širšom okolí krajského mesta Žilina, s počtom obyvateľov 85 278, v mestských častiach Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov, Budatín, sídlisko Hájik (ide priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov)

- intenzita využitia - budovy a haly pre ľahkú a strednú výrobu, budovy a haly určené na skladovanie, garážovanie s okrajovými administratívnymi budovami, prevažne štandardného vybavenia
- 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.
- priemyselná a poľnohospodárska poloha
- vybavenie pozemku - v intraviláne pásma II je vybudovaná sieť miestnych rozvodov vody, NN, plynu, kanalizácie (výnimka - Trnové, ktoré je bez kanalizácie, Hájik aj s rozvodmi teplovodu). V novovytvorených obchodno-obytných zónach MZÚO je potrebné technickú infraštruktúru dobudovať.
- povyšujúci faktor - ide o nezastavané pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností
- redukujúci faktor - výmera pozemku - pozemok do výmery 50 m², predpokladané nepravidelné tvary pozemku

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00 m ²

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

26,56 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	5. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,15
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	4. priemyselná poloha	0,90
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	1,00
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_Z	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,50
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

Koeficient polohovej diferenciácie: $1,15 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,90 \cdot 1,00 \cdot 1,50 \cdot 0,50 = 0,7763$
Jednotková hodnota pozemku: $0,7763 \cdot 26,56 \text{ EUR/m}^2 = 20,62 \text{ EUR/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku: $1,00 \text{ m}^2 \cdot 20,62 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{20,62 \text{ EUR}}$

2.2.1.1.12 III - priemyselná zóna MZÚO - územným plánom určené na zastavanie

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

Stanovenie hodnoty jednotlivých koeficientov:

- všeobecná situácia - pozemky sú situované v širšom okolí krajského mesta Žilina, s počtom obyvateľov 85 278, v mestských častiach Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec (ide o priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov)
- intenzita využitia - budovy a haly pre ľahkú a strednú výrobu, budovy a haly určené na skladovanie, garážovanie s okrajovými administratívnymi budovami, prevažne štandardného vybavenia
- 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.
- priemyselná a poľnohospodárska poloha
- vybavenie pozemku - v danom pásme je vybudovaná sieť miestnych rozvodov vody, NN, plynu, čiastočne kanalizácie (výnimka - Vranie, Žilinská Lehota, Považský Chlmec, Zástranie sú bez rozvodov kanalizácie a Žilinská Lehota bez rozvodov plynu). V novovytvorených obchodno-obytných zónach MZÚO je potrebné technickú infraštruktúru dobudovať.
- povyšujúci faktor - ide o nezastavané pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností
- redukujúci faktor - výmera pozemku - pozemok do výmery 50 m², predpokladané nepravidelné tvary pozemku

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00 m ²

Obec: Žilina
Východisková hodnota: 26,56 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	5. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom	1,00

	do centra (10 min), územie mesta	
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_p	4. priemyselná poloha	0,90
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_i	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	1,00
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_z	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,05
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_r	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

Koeficient polohovej diferenciácie: $1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,90 \cdot 1,00 \cdot 1,05 \cdot 0,50 = 0,4725$

Jednotková hodnota pozemku: $0,4725 \cdot 26,56 \text{ EUR/m}^2 = 12,55 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $1,00 \text{ m}^2 \cdot 12,55 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{12,55 \text{ EUR}}$

III. ZÁVER

Úloha znalca:

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

VŠEOBECNÁ HODNOTA

stanovená v zmysle Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - **pre pozemky s limitovanou výmerou podľa zaradenia do jednotlivých pásiem I, II, III, podľa situovania v obchodno-obytnej časti alebo priemyselnej časti mesta Žilina, v zastavanom území obce alebo mimo zastavaného územia obce, územným plánom mesta určené na výstavbu.** Je stanovená metódou polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty bola stanovená Mestom Žilina na základe databázy realizovaných a ponukových cien predaja pozemkov na území mesta Žilina a v jeho prímestských častiach za posledných 12 mesiacov na základe benchmarkových cien (v spolupráci s viacerými realitnými kancelármi NARKS) a na základe cenových údajov týkajúcich sa cien pozemkov predaných Mestom Žilina a cien stanovených znalcami v odbore oceňovania nehnuteľností.

Pozemky s limitovanou výmerou podľa zaradenia do jednotlivých pásiem I, II, III zastavané stavbami nie sú predmetom odborného vyjadrenia. Sú riešené percentom s vyššie vypočítaných hodnôt, kde je zohľadnený predpokladaný znížený dopyt po pozemkoch, na ktorých stoja stavby iných vlastníkov. Záujem o tieto pozemky sa predpokladá len zo strany vlastníkov stavieb na týchto pozemkoch postavených. Percento zníženia bolo stanovené celou odbornou komisiou zaoberajúcou sa metodickým pokynom.

Poľnohospodárska pôda, vodné plochy a lesné pozemky nie sú predmetom odborného vyjadrenia. Sú stanovená Mestom Žilina na základe databázy realizovaných a ponukových cien predaja pozemkov na území mesta Žilina a v jeho prímestských častiach za posledných 12 mesiacov na základe benchmarkových cien (v spolupráci s viacerými realitnými kancelármi NARKS) a na základe cenových údajov týkajúcich sa cien pozemkov predaných Mestom Žilina.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV VŠH za 1 m² pozemku s limitovanou výmerou

Názov	Všeobecná hodnota [EUR/1m ²]	Všeobecná hodnota [EUR/1m ²]
POZEMKY		po zaokrúhlení
I - obchodno- obytná zóna - ZÚO - územným plánom určené na zastavanie - parc. č. (1 m ²)	75,30	75
II - obchodno - obytná zóna - ZÚO - územným plánom určené na zastavanie - parc. č. (1 m ²)	50,26	50

III - obchodno - obytná zóna - ZÚO - územným plánom určené na zastavanie - parc. č. (1 m ²)	28,59	29
I - priemyselná zóna - ZÚO - územným plánom určené na zastavanie - parc. č. (1 m ²)	38,84	39
II - priemyselná zóna - ZÚO - územným plánom určené na zastavanie - parc. č. (1 m ²)	29,90	30
III - priemyselná zóna - ZÚO - územným plánom určené na zastavanie - parc. č. (1 m ²)	18,65	19
I - obchodno- obytná zóna MZÚO - územným plánom určené na zastavanie - parc. č. (1 m ²)	50,20	50
II - obchodno - obytná zóna MZÚO - územným plánom určené na zastavanie - parc. č. (1 m ²)	34,66	35
III - obchodno- obytná zóna MZÚO - územným plánom určené na zastavanie - parc. č. (1 m ²)	19,24	19
I - priemyselná zóna MZÚO- územným plánom určené na zastavanie - parc. č. (1 m ²)	25,90	26
II - priemyselná zóna MZÚO - územným plánom určené na zastavanie - parc. č. (1 m ²)	20,62	21
III - priemyselná zóna MZÚO - územným plánom určené na zastavanie - parc. č. (1 m ²)	12,55	13

Poznámka: ZÚO - zastavané územie obce - intravilán
MZÚO - mimo zastavaného územia obce - extravilán

Bod 2.8 MP - pozemky, ktoré sa nachádzajú v extraviláne (najmä v bezprostrednej blízkosti s hranicou intravilánu) a skutkovým stavom (technickou pripravenosťou, možným využitím na budúcu výstavbu) spĺňajú predpoklady na zmenu formy využitia, môžu byť zaradené do skupiny intravilán. S poukazom na uvedené sa použijú primerane ceny určené pre skupinu 1-intravilán, alebo bude cena stanovená znaleckým posudkom, resp. odborným stanoviskom znalca v odbore oceňovania pozemkov.

V Košťanoch nad Turcom, dňa 14.12.2012