Mestský úrad v Žiline

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: **_____/2016**

Doplňujúci návrh k bodu programu

NAKLADANIE S MAJETKOM

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Materiál a dôvodová správa

Materiál prerokovaný:

Komisia finančná
MR

Predkladá:
PaedDr. Ľudmila Chodelková
Poslanci za MV č.1
MUDr. Peter Bačinský
MUDr. Peter Durmis
MUDr. Juraj Popluhár, PhD., MBA
MUDr. Róbert Ficek

Zodpovedná za vypracovanie:
PaedDr. Ľudmila Chodelková

Žilina, 27.06.2016

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. ___/2016

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

1. uzatvorenie dohody o zriadení vecného bremena in rem (právo prechodu a prejazdu) v prospech oprávneného z vecného bremena – podielových spoluvlastníkov, vedených na liste vlastníctva č. 5205 pre k. ú. Žilina - spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu cez pozemok vo vlastníctve mesta Žilina parc. č. KN-C 109/6, zast. pl. o výmere 54 m^2 v zmysle geometrického plánu 772/2012 – úradne overený dňa 08.06.2012, vyhotovený 14.05.2012 a autorizačne overený dňa 15.05.2012 v k. ú Žilina, odčlenený z pôvodnej parcely č. 109 za jednorázovú odplatu v celkovej výške 1 400 € na základe znaleckého posudku č. 67/2016 /príloha materiálu/.

Dôvodová správa

Podielový spoluvlastník Ing. Milan Minárik, zástupca podielových spoluvlastníkov nehnuteľností nachádzajúcich sa na adrese Makovického 8, 010 01 Žilina , zapísaných na LV č.5205, evidovaných katastrálnym odborom OÚ Žilina, katastrálne územie Žilina a) dom súpis. č. 46, postavený na parcele č.108/1, b) C-KN pozemok parcelné číslo 108/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 341 m^2. Podieloví spoluvlastníci: Elena Mináriková, Peter Minárik, Kamila Mináriková a spoločnosť Minárik, spol. s.r.o. Ing Peter Minárik je oprávnený zastupovať týchto v celom rozsahu vo všetkých veciach súvisiacich so zriadením práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu cez časť C-KN pozemku parcelné č. KN-C 109/6, zast.pl. o výmere 54m^2 v zmysle geometrického plánu 772/2012 v k. ú. Žilina v lokalite ul. Makovického v Žiline, čo je bližšie špecifikované priloženým geometrickým plánom.

V tomto prípade je potrebné zohľadniť prípad hodný osobitného zreteľa v tom, že žiadatelia sú podieloví spoluvlastníci k nehnuteľnosti, ku ktorej je jediná prístupová cesta cez pozemok vo vlastníctve mesta, ktorú aj dlhé roky využívali v dobrej viere a dlhodobo sa snažia si s mestom usporiadať vzťah k predmetnému pozemku, avšak bez výsledku. Je to obdobný prípad, ako MZ už veľakrát riešilo a je potrebné v predmetnej veci nájsť riešenie, ktoré bude zohľadňovať práva a povinnosti zúčastnených strán.

Podieloví spoluvlastníci žiadajú o možnosť vzniku práva zodpovedajúceho vecnému bremenu v zmysle Geometrického plánu v súlade s ust. § 63 písm. a) číslo 1 a 2 Notárskeho poriadku.

Predkladaný materiál je v súlade so Štatútom mesta Žilina a právnymi predpismi Slovenskej republiky. Dopad na rozpočet mesta Žilina je pozitívny.

Znalec : Ing. Pavol Raška, Alexandra Rudnaya č. 2559/14, Žilina
tel. 0903504665

Zadávateľ : Ing. Milan Minárik, Predmestská 56, 010 01 Žilina, SR

Číslo spisu (objednávky) : 15.04.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 67/2016

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie trvalého vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez parc. č. KN - C 109/6 pre k. ú. Žilina, v právnej veci uzatvorenia zmluvy o zriadení trvalého vecného bremena.

Počet listov (z toho príloh) : 18 (7)
Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Žiline dňa : 17.04.2016

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca :

Stanoviť všeobecnú hodnotu jednorazovej odplaty za zriadenie trvalého vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez parc. č. KN - C 109/6 pre k. ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina.

2. Dátum vyžiadania posudku : 15.04.2016

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno technického stavu): 15.04.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 17.04.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

• geometrický plán č. 51/2012, vypracovaný fy Geoplány - Ing. Róbert Pilarčík, Žilina dňa 14.05.2012, ktorý bol overený v Katastrálnom úrade Žilina - Správa katastra dňa 08. 06. 2012 pod č. overenia 772/2012.

5.2 Zabezpečené znalcom :

- výpis z KN, z LV č. 1100 - čiastočný pre k. ú. Žilina, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.04.2016,,
- informatívna kópia z mapy, vytvorená cez katastrálny portál dňa 17. apríla 2016,
- obhliadka a miestne šetrenie,
- fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis :

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. v znení Vyhl. č. 626/2007 Z. z., Vyhl. č. 605/2008 Z. z. a Vyhl. č. 254/2010 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 74/2011 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa : Neboli uplatnené žiadne.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť : Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez novovytvorenú parc. KN - C 109/6 v k. ú. Žilina.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. v znení Vyhl. č. 626/2007 Z. z., Vyhl. č. 605/2008 Z. z. a Vyhl. č. 254/2010 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Stanovenie východiskovej hodnoty pozemku je vykonaný pomocou ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Hodnotené nehnuteľnosti (pôvodná dotknutá parcela) je evidované na LV č. 1100 pre k. ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina.

V časti A - LV - Majetková podstata, je zapísaná parcele registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, nasledovne :

• parc. č. 109 - zastavané plochy a nádvoria - 1 510 m², umiestnenie pozemku 1 (pozemok je umiestnený v zastavanom území obce),

V časti B - LV - Vlastníci a iné oprávnené osoby, je zapísaný celkom jeden vlastník, a to -

1. Mesto Žilina, Námestie obetí komunizmu 1, Žilina, PSČ 011 31, SR
   IČO - Spoluvlastnícky podiel - 1/1

Titul nadobudnutia :

• pozri LV č. 1100 v prílohe ZP;

V časti C - LV - Ťarchy - nevyžiadané;
Iné údaje - nevyžiadané;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

• miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.04.216;
• fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.04.2016;

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Pri obhliadke mi bola predložená technická dokumentácia v rozsahu uvedeného GP č. 51/2012.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Dotknutá parcela je riadne zapísaná v LV č. 1100 a je zakreslená v katastrálnej mape.

Geometrickým plánom č. 51/2012, vypracovaným dňa 14.05.2012, ktorý bol overený v KÚ - SK Žilina dňa 08.06.2012 pod č. overenia 772/2012, bola od parc. č. KN - C 109 - ZP - 1 510 m² odčlenená novovytvorená parc. č. KN - C 109/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 54 m², ktorá je i predmetom posúdenia.

e) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb v súlade s dokladmi o vlastníctve:

• parc. č. 109 - zastavané plochy a nádvoria - 1 510 m²,

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom hodnotenia :

• parc. č. 109/6 - zastavané plochy a nádvoria - 54 m².

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

Neboli zistené žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Hodnotený pozemok sa nachádza vo vnútrobloku domov postavených v minulosti v priestore ohraničenom ul Makovického, Bottova, Na bráne a Štúrova v meste Žilina, a na ktorom je evidovaný objekt rodinného domu súp. č. 67. Poloha pozemku vo vzťahu k centru Krajského mesta Žilina je charakterizovaná ako historické centrum - územie MPR Žilina. V dostupnej vzdialenosti od hodnotenej nehnuteľnosti je autobusová zastávka miestnej hromadnej dopravy, železničná, resp. autobusová stanica na nachádzajú v dopravnej vzdialenosti cca 1,5 km, dostupnosť do historického centra mesta (Mariánske námestie) je 100 m, v mieste je možnosť taxi. V bezprostrednom okolí pozemku sa nachádzajú objekty polyfunkčných domov a vyššej občianskej vybavenosti. V centre mesta sa nachádza kompletná štruktúra objektov základnej i vyššej OV v plnom rozsahu na úrovni Krajského mesta a to v blízkej vzdialenosti - v jeho centre , vo rozsahu ohraničenom vzdušnou čiarou v rádiuse do 500 m (Mariánske nám., Hlinkovo námestie, Národná ul., Farské schody OC Mirage ...).
Pozemok je priamo prístupný z verejného priestranstva - Makovického ul.
Verejné IS, ako vodovod, kanalizácia, zemný plyn, elektrika sú vedené v uvedenej Makovického ul.

b) Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotený pozemok je využívaný čiastočne ako miestna komunikácia - Makovického ul, čiastočne ako podbránie domu na p. č. 109, ktorým je zabezpečený prístup do dvora objektov na p. č. KN - C 108/1 a 104 - 107. Pozemok je voľný - nezastavaný a je so spevneným povrchom z kamenných dlažobných kociek, betónu a spevneného štrku.

S prihliadnutím na stabilizovaný urbanizmus a vlastnú architektúru zástavby, iné využívanie pozemku v budúcnosti neprichádza do úvahy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností : zásadné neboli zistené žiadne.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 LV č. 1100 + GP č. 51/2012, overený pod č. 772/2012 pre k.ú. Žilina

POPIS

Predmetom hodnotenia v tomto znaleckom posudku je pozemok parc. č. KN - C 109/6 o celkovej ploche 54 m², vytvorený z pôvodnej p. č. KN - C 109 ktorého vlastní-

kom je Mesto Žilina. Pozemok sa nachádza v intraviláne obce Žilina (krajského mesta Žilina) v lokalite historického centra mesta, využívaný ako plocha podbránia - prechodu do dvora objektov na p. č. KN - C 104 - 108/1.

Ohodnotenie je realizované metódou polohovej diferenciácie podľa Vyhl. č. 492/2004 Z. z. v znení Vyhl. č. 626/2007 Z. z., Vyhl. č. 605/2008 Z. z. a Vyhl. č. 254/2010 Z. z. a Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

E.3 Metóda polohovej diferenciácie

E.3.1 Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaných území obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu, sa vypočíta podľa základného vzťahu :

VŠHPOZ = M . VŠHMJ [€],

kde :

M - výmera pozemku v m^2,
VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m^2.

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu :

VŠHMJ = VHMJ . kPD [€/m2],

kde :

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov VHMJ €/m2

a) Bratislava 66,39,-
b) Krajské mestá - Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá - Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice 26,56,-
c) Mestá - Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin 16,60,-
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov 9,96,-
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov 6,64,-
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov 4,98,-
g) Ostatné obce od 2 000 do 5 000 obyvateľov 3,32,-

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napr. priemyselné, poľnohospodárske využitie), okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov, môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov, môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takýchto prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje k obci, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.
kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu :

kPD = kS . kV . kD . kP . kI . kZ . kr [-];

Pozemok je situovaný v centrálnej časti zastavaného územia krajského mesta Žilina, prístupný po miestnych komunikáciách, situovaný v priestore plochy funkčne využívanej na polyfunkciu bývania a občianskej vybavenosti. V miestnej komunikácii Makovického ul. sú vedené i všetky podzemné vedenia základných IS (vodovod, kanalizácia, plynovod a elektrika).

Podrobnejší popis je v v časti "Analýza polohy nehnuteľnosti".

S prihliadnutím na vyššie uvedené skutočnosti sú primerane použité koeficienty povyšujúcich a redukujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
109/6	zastavané plochy a nádvoria	54	54,00	1/1	54,00

Obec: Žilina

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov,	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	3. bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 2,50 * 0,60	4,4100
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 €/m² * 4,4100	117,13 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ}$ = M * $VŠH_{MJ}$ = 54,00 m² * 117,13 €/m²	6 325,02 €

3. NÁJMY

3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 LV č. 1100 + GP č. 51/2012, overený pod č. 772/2012 pre k. ú. Žilina

Posledná novelizácia Vyhl. 254/2010 Z. z. z 01.07.2010 uvádza obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. Konkrétne zadaná hodnota má byť určená v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov hodnoteného pozemku. Pod pojmom investícia sa rozumie kúpna cena pozemku.

Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti, umiestnené v dobrej polohe, spravidla v centre sídelného útvaru a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru a možnosť vysokého využitia pozemku zástavbou viacpodlažnými budovami v súlade s platným územným plánom).

Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti investície, umiestnené v nevhodnej polohe a s nevhodnými fyzickými charakteristikami - žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na siete, nevhodný tvar a bez možnosti zástavby podľa schváleného ÚP.

V posudzovanom prípade je zohľadnená reálna doba návratnosti investície s prihliadnutím na konkrétne charakteristiky posudzovaného pozemku. Najdôležitejším kritériom pre stanovenie doby návratnosti je dlhodobé využívanie pozemku reálne dnes nevyužívaného, situovaného ale bezprostredne za okrajom zastavaného územia obce a zahrnutého podľa schváleného ÚP M Žilina do územia s funkčným využívaním na zastavanie ďalšími objektmi individuálneho bývania. Predmetný pozemok bude využívaný ako prístupová komunikácia, dlhodobo slúžiaca pre budúcu okolitú zástavbu.

V zmysle uvedeného stanovujem obdobie návratnosti v strede doporučovaného rozpätia, t. j. v trvaní 25 rokov.

Pre výpočet výšky ročného nájmu za posudzovaný pozemok je uvažované obmedzené časové obdobie v trvaní 25 rokov. Východiskovou hodnotou pre stanovenie nájmu je uvažované so VŠH pozemku vypočítanou metódou polohovej diferenciácie. Úroková miera je určená podľa štatistiky NBS z vkladov nových obchodov nefinančných organizácií s 1 ročnou viazanosťou, priemerom za posledných 12 mesiacov (http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/menova-a-bankova-statistika/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady), ktorý vychádza vo výške 0,24%, daň z príjmu je v súlade s platnou legislatívnou úpravou zadaná v hodnote 22%.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	117,130 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	,24 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	54,00 m²

Nájom za rok na m²: $VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1 + k)^n * k}{(1 + k)^n - 1}\right] * k_n$

$$VŠH_{NPMJ} = 117,130 * \left[\frac{(1 + 0,0024)^{25} * 0,0024}{(1 + 0,0024)^{25} - 1}\right] * 1,22 = 5,896\ €/m^2/rok$$

Nájom za rok spolu: $VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 54,00\ m^2 * 5,896\ €/m^2/rok =$ **318,38 €/rok**

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo prechodu a prejazdu

POPIS

Dotknutý pozemok je vo vlastníctve mesta Žilina v celosti. Hodnotená plocha je určená predmetným GP č. overenia 51/2012 v celkovom rozsahu 54 m², využívaná ako prechod - prejazd pod podbránie domu súp. č. 67 na p. č. 109 k objektom na p. č. 104-107, s perspektívou nezmeneného využívania pozemku vlastníkom tak, ako doteraz. V zmysle VZN Mesta Žilina č. 21/2012 je vlastník pozemku oslobodený od platenia dane z nehnuteľnosti. Náklady na udržiavanie predmetu hodnotenia sa neuvažujú žiadne, pretože predmetný pozemok nie je Mestom Žilina celoročne nijako udržiavaný (údržbu zabezpečujú vlastníci objektov na p. č. 104 - 108/1. Na základe posúdenia ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovaného pozemku (záberu plochy podľa GP) je do výpočtu dosadzovaná bežná strata vo výške 25%, ktorá je doporučovaná ako min. hodnota odhadovaného obmedzenia, ak je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s min. zásahom do jeho vlastníckych práv. Bežné obmedzenie je zadané do výpočtu vo výške 30% (skutočné obmedzenie využívania je teda 22,5 %), ktoré je doporučované pre zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu, ktoré neobmedzí vlastníka v užívaní a parcela bude slúžiť ako voľný prechod - komunikácia. Pre výpočet jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu, je uvažované s plochou pozemku, ktorá je definovaná predmetným GP, t. j. v celkovom rozsahu 54 m².

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,24 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Parc. č. KN - C 109/6	54	m²	54,00	5,896	318,38

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok
Odhadovaná strata: *25 %*

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):
OZ_{BE} = 318,38 - 0,00 - 79,60(25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 238,78 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 25 %
Obmedzenie z titulu závady:
skutočné: 30 %
prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty 30 * (100-25)/100 = 22,50 %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):
OZ_{BU} = 318,38 - 0,00 - 79,60(25% strata) - 71,64(22,5% obmedzenie) = 167,14 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{DP}| = |167,14 - 238,78| = **71,64 €/rok**

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: k = 0,24 / 100 = 0,0024

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 71,64 * \frac{(1 + 0,0024)^1 - 1}{(1 + 0,0024)^1 * 0,0024}$$

$VŠH_{VB}$ = **71,47 €**

$VŠH_{VBMJ}$ = $VŠH_{VB}$/ MJ = 71,47 / 54 = **1,32 €/m²**

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 71,64 * \frac{(1 + 0,0024)^{20} - 1}{(1 + 0,0024)^{20} * 0,0024}$$

$VŠH_{VB}$ = **1 397,32 €**

$VŠH_{VBMJ}$ = $VŠH_{VB}$/ MJ = 1 397,32 / 54 = **25,88 €/m²**

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
LV č. 1100 + GP č. 51/2012, overený pod č. 772/2012 pre k. ú. Žilina - parc. č. 109/6 (54 m²)	6 325,02
Spolu VŠH	**6 325,02**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**6 300,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 6 300,00 €
Slovom: Šesťtisícštristo Eur

2. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
LV č. 1100 + GP č. 51/2012, overený pod č. 772/2012 pre k. ú. Žilina	5,896	318,38
Spolu		**318,38**
Zaokrúhlene		**320,00**

Slovom: Tristodvadsať Eur/rok

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo prechodu a prejazdu	1 397,32	znižuje
Spolu VŠH	**1 397,32**	
Zaokrúhlene	**1 400,00**	

Slovom: Jedentisícštyristo Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne.

V Žiline dňa : 17.04.2016

Ing. Pavol RAŠKA ZNALEC odbor: Stavebníctvo odhad hodnoty nehnuteľností

Ing. Pavol Raška

IV. PRÍLOHY

- výpis z KN z LV č. 1100 pre k. ú. Žilina,
- informatívna kópia z mapy pre k. ú. Žilina,
- geometrický plán č. 51/2012, overený dňa 08.06.2012 pod č. 772/2012,
- všeobecná mapová situácia polohovania nehnuteľnosti,
- fotodokumentácia.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Žilina**
Obec: **ŽILINA**
Katastrálne územie: **Žilina**

Dátum vyhotovenia **17.04.2016**
Čas vyhotovenia: **09:46:43**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1100

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	*Výmera v m2*	*Druh pozemku*	*Spôsob využ. p.*	*Umiest. pozemku*	*Právny vzťah*	*Druh ch.n.*
109	1510	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Ostatné parcely nevyžiadané

Stavby

Súpisné číslo	*na parcele číslo*	*Druh stavby*	*Popis stavby*	*Druh ch.n.*	*Umiest. stavby*
67	109	10	Rodinný dom		1

Legenda:
Druh stavby:
10 - Rodinný dom
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu
Ostatné stavby nevyžiadané

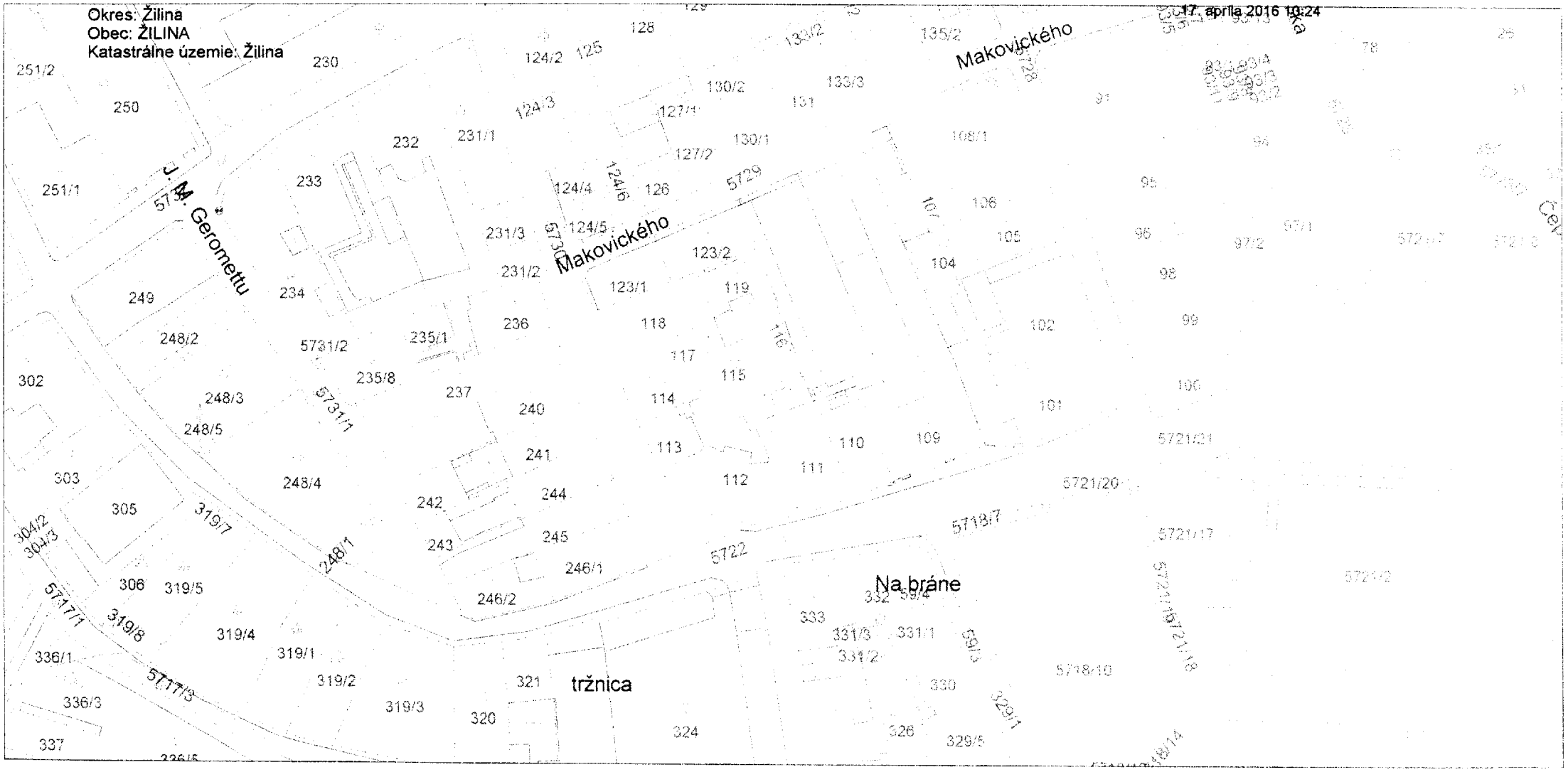
ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	*Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*	*Spoluvlastnícky podiel*
Účastník právneho vzťahu:	**Vlastník**	
1	**Mesto Žilina, Námestie obetí komunizmu 1, Žilina, PSČ 011 31, SR**	1 / 1
IČO :		

Poznámka	K NEHNUTEĽNOSTI ZAST.PLOCHY A NÁDVORIA C KN PARC.Č.7056/2 O VÝMERE 24408 M2 SA VEDIE KONANIE O URČENIE VLASTNÍCKEHO PRÁVA NA OKRESNOM SÚDE V ŽILINE POD Č.K. 4 C 34/02 OD NAVRHOVATEĽOV:BRIGITA ŠTRBOVÁ,JOZEF KAHÁK,ING.JANA BOŠANCOVÁ,VERONIKA MIKOLAJOVÁ,FRANTIŠKA NEMČÍKOVÁ,MÁRIA ŠTANCOVÁ,PAVEL PAJONG,ANNA ŠTODEROVÁ,MÁRIA RZESZOTOVÁ,PODĽA P2-876/08-865/09;
Poznámka	K NEHNUTEĽNOSTIAM C KN PARC.Č.7926/2 ZAST.PL.O VÝMERE 80 M2,5344/55 ZAST.PL.O VÝMERE 15607 M2 (PARC.Č.5344/55 BUDE ZMENŠENÁ O DIEL Č.20 O VÝMERE 1242 M2 NA ZÁKLADE GP Č.34221352-8/99 PODĽA Č.V 1553/01),7601/1 OST.PL.O VÝMERE 22261 M2,7605/1 ZAST.PL.O VÝMERE 4017 M2,7607 ZAST.PL.O VÝMERE 5971 M2 SA VEDIE KONANIE O URČENIE VLASTNÍCKEHO PRÁVA NA OKRESNOM SÚDE V ŽILINE POD Č.K. 7 C 34/02 OD NAVRHOVATEĽOV:BRIGITA ŠTRBOVÁ,JOZEF KAHÁK,ING.JANA BOŠANCOVÁ,VERONIKA MIKOLAJOVÁ,FRANTIŠKA NEMČÍKOVÁ,MÁRIA ŠTANCOVÁ,PAVEL PAJONG,ANNA ŠTODEROVÁ,MÁRIA RZESZOTOVÁ,PODĽA Č.P2-875/08-1093/09;1095/09;
Poznámka	ROZHODNUTÍM MINISTERSTVA KULTÚRY SR č.MK-2102/2009-51/2837 ZO DŇA 30.3.2009 BOL VYHLÁSENÝ ZA NÁRODNÚ KULTÚRNU PAMIATKU DOM Č.S.335 NA PARC.Č.1285,Č.Z 2730/09-2933/09;
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA V 2630/97-1682/97
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ Z 1503/97-1695/97
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ Z 1502/97-1771/97
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ Z 1500/97-1772/97
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ Z 1501/97-1773/97

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 1 000

20 0 20 40 60

METERS

12

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vyhotoviteľ **GEOPLÁNY** **Ing. Róbert Pilarčík** Žilinská Lehota 115 010 01 Žilina IČO: 40 584 135, tel. 0948 609 469	Kraj	**Žilinský**	Okres	**Žilina**	Obec **Žilina**
	Kat. územie	**Žilina**	Číslo plánu	**51/2012**	Mapový list č. **Žilina 7-6/21**
	GEOMETRICKÝ PLÁN				**na oddelenie a na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva prechodu a prejazdu na p.č.109/6**

Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: ing. [illegible]	
Dňa: 14.5.2012	Meno: **Ing. Róbert Pilarčík**	Dňa: 15.5.2012	Meno: **Ing. Marián Forbak**	Dňa: 08-06-2012	Číslo: 772/2012
Nové hranice boli v prírode označené **mármi,klincami**		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 94 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. **E 4414**					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	

14

Výkaz výmer

Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprav.osoba) adresa, (sídlo)
Pk.vl.	Parcely														
LV	Pk	KN	ha	m2								ha	m2	Kód	
Stav právny je totožný s registrom C KN															
1100		109		1510	zastav. plocha						109/5		1456	zastav. plocha 15 10	Mesto Žilina, Nám.Komunizmu 1
											109/6		54	zastav. plocha 18	detto
5205		108/1		341	zastav. plocha						108/1		341	zastav. plocha 15 10	doterajši
Spolu :				1851									1851		

Poznámky:

Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva prechodu a prejazdu na p.č. 109/6 v prospech vlastníka pozemku p.č. 108/1

Na pozemku p.č.109 sa nachádza stavba s.č.67 evidovaná na LV.č.1100

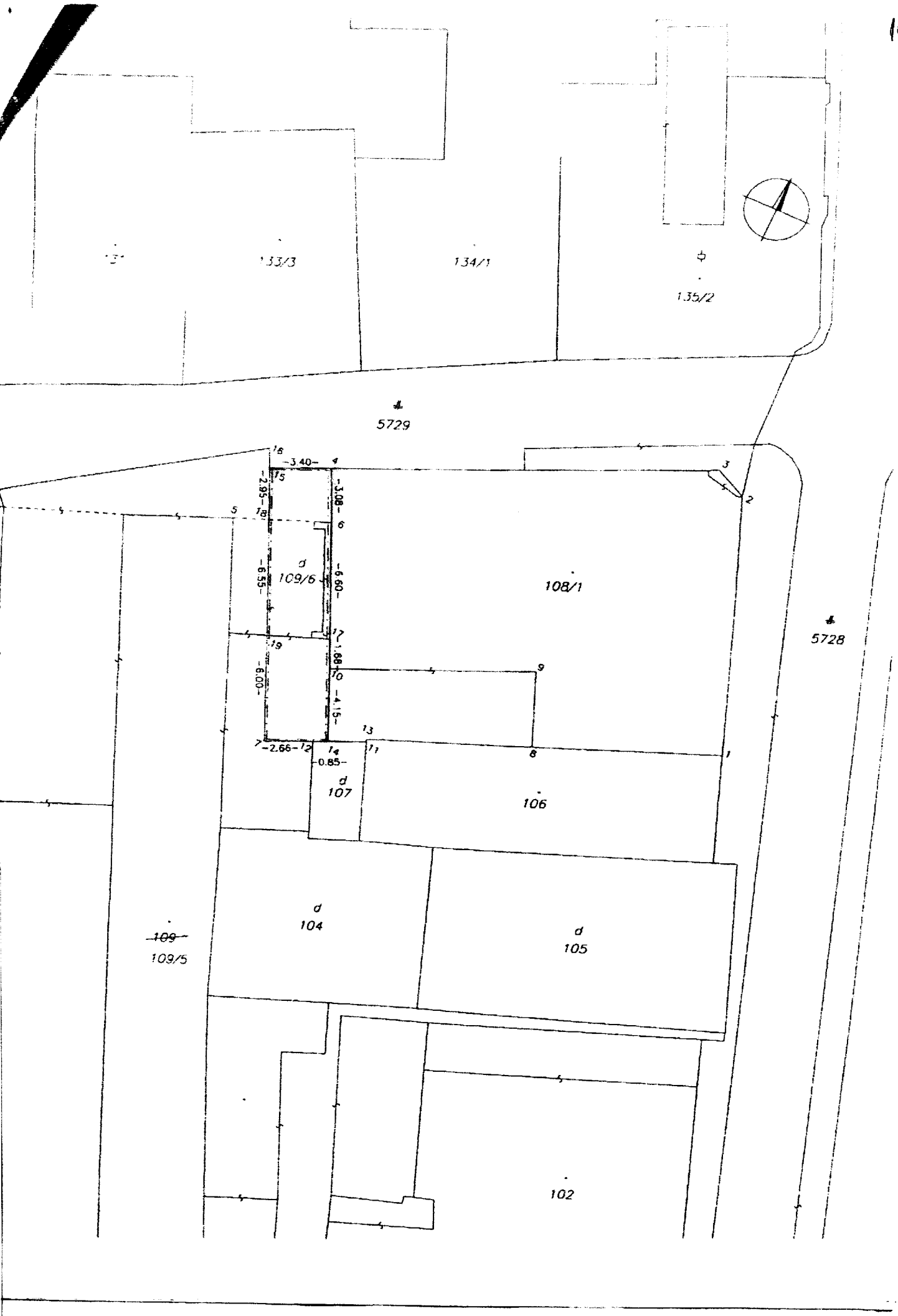
Legenda:

Kód spôsobu využívania 15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

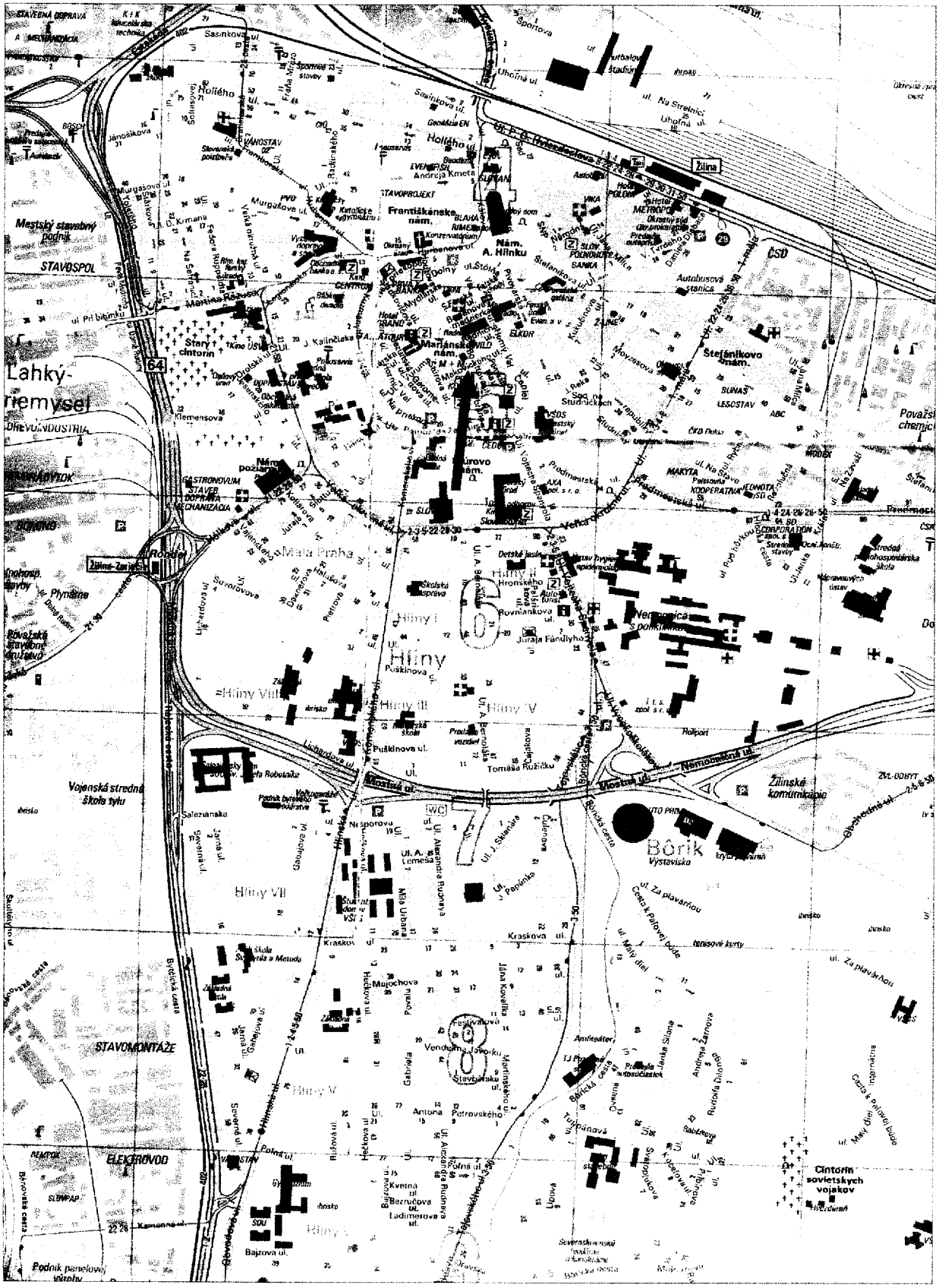
18 - Pozemok na ktorom je dvor

Kód druhu stavby 10 - Rodinný dom

1K


133/3
134/1
135/2
5729
5728
108/1
109/6
107
106
104
105
109/5
102
-3.40-
-2.95-
-3.08-
-6.55-
-6.60-
-1.88-
-6.00-
-4.15-
-2.66-
-0.85-

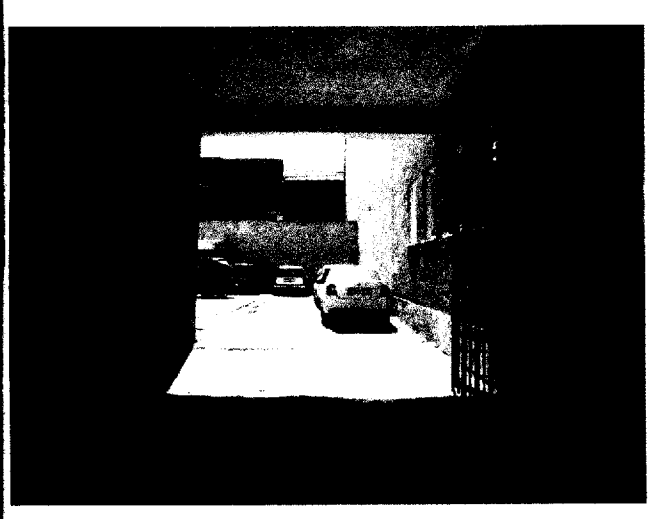
Všeobecná mapová situácia polohovania objektu vo vzťahu k zastavanému územiu mesta Žilina



FOTODOKUMENTÁCIA

Celkový pohľad do priestoru situovania hodnoteného pozemku, ktorý sa nachádza vľavo pri stene podbránia s šírke 3,40 bm

Pohľad na miesto podbránia prechodu do dvora k objektom na p. č. 104- 108/1 z Makovického ul.



Priestor podbránia a dvor - pohľad z Makovického ul.

Priestor dvora smerom na podbránie s prechodom na Makovického ul. - hodnotený pozemok jprechádza vpravo popri stene až k miestu začiatku záberu, v šírke 3,40 bm.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

nalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 Stavebníctvo a odvetvie, 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912911.

nalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 67/2016 znaleckého denníka pre rok 2016.

nalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 67/2016.

V Žiline dňa : 17.04.2016

Ing. Pavol Raška