

Znalec: Ing. Peter Villant, Agátová 539/4, 962 71 Dudince, 0915 782 387, 0948 161 064,
peter.villant@gmail.com, www.znalec.cc

Zadávateľ: auctio s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra

Číslo spisu (objednávky): 145/2022

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo: 145/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemky parcely registra "C", parcelné číslo 5638/140, 5638/142, 5638/179, všetko zapísané na liste vlastníctva č. 7802, katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina, pre účely výkonu záložného práva formou dražby.

Počet listov (z toho príloh): 21 (10)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - pozemky parcely registra "C", parcelné číslo 5638/140, 5638/142, 5638/179, všetko zapísané na liste vlastníctva č. 7802, katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina, pre účely výkonu záložného práva formou dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum vyžiadania posudku:

5.5.2022

4. Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:

25.5.2022

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 5.5.2022
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 30.5.2022

5.2. Obstarané znalcom:

- Obhliadka nehnuteľnosti zo dňa 25.5.2022
- Protokol o vykonaní obhliadky zo dňa 25.5.2022
- Informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7802 zo dňa 20.6.2022
- Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 20.6.2022
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti zo dňa 25.5.2022

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

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
- Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- 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
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z.z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004

Z.z.

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Zákon NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) 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

- Katastrálny portál na internete (www.katasterportal.sk)

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1. Všeobecné údaje:

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

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

1.2. Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie pre výpočet všeobecnej hodnoty. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrtrok 2022.

1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka bola vykonaná 25.5.2022 bez účasti majiteľa nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť bola voľne prístupná. Fotodokumentáciu nehnuteľnosti som vykonal tiež dňa 25.5.2022.

1.4. Vlastnícké a evidenčné údaje:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Oblasť	: 511	Žilina	Dátum vyhotovenia	: 20.6.2022
Obec	: 517402	Žilina	Čas vyhotovenia	: 17:54:09
Katastrálne územie	: 874604	Žilina	Údaje plamě k	: 17.6.2022 16:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7802

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5638/140	2524	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5638/142	5514	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5638/179	36	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

1. Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Spoločná nehnuteľnosť

1. Pozemok má spoločnú nehnuteľnosť

Umiestnenie pozemku

1. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1
1 z 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	MYKA spol. s r.o., M.R.ŠTEFÁNKA 73, ŽILINA, PSČ 010 01, SK, IČO: 31586091 Titul nadobudnutia KUPNA ZMLUVA Č.V 3562/05-2206/05; ZÁMENNÁ ZMLUVA ZO DŇA 14.11.2005, Č.V 7285/05-3117/05; KUPNA ZMLUVA ZO DŇA 16.11.2005, Č.V 7455/05-3211/05; KUPNA ZMLUVA ZO DŇA 21.11.2005, Č.V 7505/05-3244/05; KUPNA ZMLUVA Č.V 4416/05 ZO DŇA 18.8.2005-128/06; DOHODA O ZRUŠENÍ A VYPORIADANÍ PODIEL, SPOLUVLASTNÍCTVA K NEHNUTEĽNOSTIAM, S DOHODOU O ZMENE PREDMETU ZÁJ. PRÁVA, Č.V 408/07 ZO DŇA 23.1.2007-350/07; KUPNA ZMLUVA Č.V 4225/02-4416/02; KUPNA ZMLUVA Č.4 K 931302, Č.V 5595/02-104/03; ZÁMENNÁ ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA K NEHNUTEĽ. Č.V 8543/06 ZO DŇA 19.12.2006-4633/06; KUPNA ZMLUVA O PREVODE VL. PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI Č.V 9789/07 ZO DŇA 28.1.2008-515/08; KUPNA ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA K NEHNUTEĽNOSTI, Č.V 5296/08 ZO DŇA 6.6.2008-2534/08; Kúpna zmluva č. V 10442/10 - zo dňa 19.1.2011 - 550/11; Z-52-17-GP č.1 09-893/17 Iné údaje Bez zápisu. Poznámky K nehnuteľnosti	1/1
	P-213/19-Daňový exekučný príkaz č.100723638/19 o začatí daňového exekučného konania č.110000385451 pre Daňový úrad Žilina, J.Kráľa 2,01001 Žilina na parc.č.5638/140-orna pôda o výmere 2524 m2,5638/142-orna pôda o výmere 5514 m2,5638/179-orna pôda o výmere 36m2-zákaz nakladať s nehn.-2573/19	-
	P-657/19-Dražobná vyhláška na predaj nehnuteľnosti na základe právoplatného daňového exekuč. príkazu č.100723638/19 pre Daňový úrad Žilina, J.Kráľa 2,01001 Žilina na parc.č.5638/140-orna pôda o výmere 2524 m2,5638/142-orna pôda o výmere 5514 m2,5638/179-orna pôda o výmere 36m2-dražba sa bude konať dňa 16.10.2019 v budove Daňového úradu Žilina, Janka Kráľa 2,010 01 Žilina o 10.00 hod.-7907/19	-
	P-784/19-Dražobná vyhláška na predaj nehnuteľnosti na základe právoplatného daňového exekuč. príkazu č.100723638/19 pre Daňový úrad Žilina, J.Kráľa 2,01001 Žilina na parc.č.5638/140-orna pôda o výmere 2524 m2,5638/142-orna pôda o výmere 5514 m2,5638/179-orna pôda o výmere 36m2-opakovaná dražba sa bude konať dňa 09.12.2019 v budove Daňového úradu Žilina, Janka Kráľa 2,010 01 Žilina o 10.00 hod.-9601/19	-
	P 166/2022 - Poznamenaná sa vyhlásenie konkurzu na majetok úpadcu MYKA spol. s r.o., Žilina na základe uznesenia Okresného súdu Žilina pod sp. zn. 7K.12/2021 v správe JUDr. Martinu Holečkovú, so sídlom Žilina, na nehnuteľnosť: pozemky registra CKV parc.č. 5638/140 - orna pôda o výmere 2524m2, parc.č. 5638/142 -orna pôda o výmere 5514 m2, parc.č. 5638/179 - orna pôda o výmere 36m2 - 1233/2022	-

1.5. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi boli poskytnuté vyššie uvedené pôvodné stavebno-právne doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti. Na nehnuteľnosť sa neviažu žiadne iné tarchy a iné záväzky znalcovi nie sú známe, okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva:

ČASŤ C: ĎALŠIE

I. nehnuteľnosť II. vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZALOŽ PRÁVA Č. 9500501/1.440750/2012 PRE DAŇOVÝ ÚRAD ŽILINA NA PARC. Č. 5638/140, 5638/142, Č. Z. 1929/12-812/12, Z-10884/16-GP č. 1.09-parc. č. 5638/179-894/17.893/17
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení zálož práva č. 9500501/5.3512490/2012 pre Daňový úrad Žilina J. Kráľa 2.01001 Žilina na parc. č. 5638/140, 5638/142, č. Z. 9632/12-14/13
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení zálož práva č. 102147815/2017 pre Daňový úrad Žilina J. Kráľa 2.01001 Žilina na parc. č. 5638/140-orná pôda o výmere 2524 m ² , 5638/142-orná pôda o výmere 5514 m ² , 5638/179-orná pôda o výmere 36m ² -zákaz nakladať s nehn. - 5437/2017
Vlastník poradové číslo 1	Z-3419/18-Rozhodnutie o zriadení zálož práva č. 100679050/2018 pre Daňový úrad Žilina J. Kráľa 2.01001 Žilina na parc. č. 5638/140-orná pôda o výmere 2524 m ² , 5638/142-orná pôda o výmere 5514 m ² , 5638/179-orná pôda o výmere 36m ² -zákaz nakladať s nehn. - 2379/2018
Vlastník poradové číslo 1	Z-2069/19-Rozhodnutie č. 100599987/19 o začatí daňového exekučného konania č. 110000385451 pre Daňový úrad Žilina J. Kráľa 2.01001 Žilina na parc. č. 5638/140-orná pôda o výmere 2524 m ² , 5638/142-orná pôda o výmere 5514 m ² , 5638/179-orná pôda o výmere 36m ² -zákaz nakladať s nehn. - 2172/19, 2948/19
Vlastník poradové číslo 1	Z-2379/19-Daňový exekučný príkaz č. 100708960/19 o začatí daňového exekučného konania pre Daňový úrad Žilina, J. Kráľa 2.01001 Žilina na parc. č. 5638/140-orná pôda o výmere 2524 m ² , č. 5638/142-orná pôda o výmere 5514 m ² , č. 5638/179-orná pôda o výmere 36m ² , zákaz nakladať s nehnuteľnosťami - 2767/2019, 3221/19
Vlastník poradové číslo 1	Z-4088/19-Rozhodnutie č. 101236235/19 o zriadení zálož práva pre Daňový úrad Žilina J. Kráľa 2.01001 Žilina na parc. č. 5638/140-orná pôda o výmere 2524 m ² , 5638/142-orná pôda o výmere 5514 m ² , 5638/179-orná pôda o výmere 36m ² -zákaz nakladať s nehn. - 4693/19, 5324/19
Vlastník poradové číslo 1	Z-5326/2021 - Rozhodnutie č. 101027087/2021 o zriadení záložného práva pre Daňový úrad Žilina, J. Kráľa 2.01001 Žilina - na nehnuteľnosti: pozemok registra ČKN parc. č. 5638/140 - orná pôda o výmere 2524 m ² , pozemok registra ČKN parc. č. 5638/142 - orná pôda o výmere 5514 m ² , pozemok registra ČKN parc. č. 5638/179 - orná pôda o výmere 36 m ² - zákaz nakladať s nehnuteľ. - 3410/21, 3972/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

1.6. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

- pozemky parcely registra "C", parcelné číslo 5638/140, 5638/142, 5638/179, zapísané na liste vlastníctva č. 7802, katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina.

1.7. Nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetné pozemky sa nachádzajú v okrajovej priemyselnoobchodnej časti mesta Žilina. Žilina je krajské mesto s kompletnou občianskou vybavenosťou.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Podľa územného plánu, iný účel sa nedá predpokadať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Nie sú známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky parc.č.5638/140, 5638/142, 5638/179, k.ú.Žilina

POPIS

Jedná sa o pozemky v katastrálnom území Žilina, vedené na liste vlastníctva č.7802, druh pozemku orná pôda. Pozemky sú rovinatého charakteru s trávnatým porastom a s náletovou zeleňou. Pozemky nemajú zabezpečený právny prístup a nesusedia ani so žiadnym verejným pozemkom. Tento fakt som zohľadnil v koeficiente redukujúcich faktorov. V dostupnosti sa nachádzajú všetky inžinierske siete. Oblasť v ktorej sa pozemky nachádzajú je podľa územného plánu mesta Žilina súčasťou plochy občianskej vybavenosti -funkčnej plochy 08.09.OV/01, na ktoré sa vzťahujú záväzné regulatívy:

- základná funkcia: Občianska vybavenosť
- doplnková funkcia: Pešie priestranstvá, dopravná infraštruktúra, zeleň
- prípustné funkcie: Funkcie domovníckych bytov, prípadne športovo-rekreačné, dopravné a technické vybavenie, zeleň a ihriská
- nepripustné funkcie: Bytové domy, rodinné domy, výrobné zariadenia, samostatne stojace individuálne garáže vrátane radových, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie
- typ stavebnej činnosti: Novostavby, vnútorné modernizácie, prestavby, prístavby, nadstavby, dopravná a technická infraštruktúra
- min. index ozelenenia: 0,4
- typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5638/140	orná pôda	2524,00	1/1	2524,00
5638/142	orná pôda	5514,00	1/1	5514,00
5638/179	orná pôda	36,00	1/1	36,00
Spolu výmera				8 074,00

Obec:
Východisková hodnota:

Žilina
 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 1,00 * 0,50$	1,2600
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,2600$	33,47 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 5638/140	$2\,524,00 \text{ m}^2 * 33,47 \text{ €/m}^2 * 1/1$	84 478,28
parcels č. 5638/142	$5\,514,00 \text{ m}^2 * 33,47 \text{ €/m}^2 * 1/1$	184 553,58
parcels č. 5638/179	$36,00 \text{ m}^2 * 33,47 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 204,92
Spolu		270 236,78

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky parc.č.5638/140, 5638/142, 5638/179, k.ú.Žilina - parc. č. 5638/140 (2 524 m ²)	84 478,28
Pozemky parc.č.5638/140, 5638/142, 5638/179, k.ú.Žilina - parc. č. 5638/142 (5 514 m ²)	184 553,58
Pozemky parc.č.5638/140, 5638/142, 5638/179, k.ú.Žilina - parc. č. 5638/179 (36 m ²)	1 204,92
Všeobecná hodnota celkom	270 236,78
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	270 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestosedemdesiattisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe.

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.



Ing. Peter Villant

V Dudinciach, dňa 22.06.2022

IV. PRÍLOHY

- 1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 5.5.2022**
- 2. Protokol o obhliadke zo dňa 25.5.2022**
- 3. Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 7802 zo dňa 20.6.2022**
- 4. Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 20.6.2022**
- 5. Územnoplánovacia informácia zo dňa 30.5.2022**
- 6. Fotodokumentácia zo dňa 25.5.2022**

auccio

Kmeťkova 30, 949 01 Nitra
 Slovenská republika
 IČO: 36765121
 DIČ: 2022362452
 IČ DPH: SK2022362452
 e-mail: auctio@auccio.sk
 web: www.auccio.sk
 Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

Ing. Peter Villant
 Agátova 4
 962 71 Dudince

V Nitre, dňa 05. mája 2022

Vec: Objednávka znaleckého posudku – samostatne nehnuteľnosť

Touto cestou si u Vás spoločnosť **auccio, s.r.o.** **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedenej na:**

nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve Úpadcu vedená na Okresnom úrade Žilina, katastrálny odbor pre okres Žilina, obec Žilina, katastrálne územie Žilina, zapísaná na liste vlastníctva číslo 7802 v podiele 1/1 k celku ako:

- parcela registra „C“, parcelné číslo 5638/140, druh pozemku: orná pôda, výmera 2524 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 5638/142, druh pozemku: orná pôda, výmera 5514 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 5638/179, druh pozemku: orná pôda, výmera 36 m².

(podiel 1/1 k celku):

Obchodné meno: **M Y K A spol. s r.o.**
 Sídlo: **010 01 Žilina, M. R. Štefánika 73**
 IČO: **31 586 091**
 Zápis: **Obchodný register Okresného súdu Žilina, odd.: Sro, vložka č. 1178/L**

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

• Zadávateľ:

auccio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČ DPH: SK2022362452, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka č.: 19773/N;

Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije:

Ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon“ v príslušnom gramatickom tvare).

• Úlohy určené zadávateľom:

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej),
2. zistiť prípadné závädy (viažuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,
3. ohodnotiť závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny,
4. požadovať v mene zadávateľa osoby prítomné pri ohliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viazujúcich na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znaka splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

• Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:

Dlžník resp. vlastník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne:

25.mája 2022 o 10:00 hod.,

a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dlžník neumožní vykonanie ohodnotenia žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona, podľa ktorého:

„Ak osoba, ktorá má predmet dražby v drábe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“.

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať **najneskôr 12.mája 2022.**

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ znalecký posudok v 4 vyhotoveniach (zaslať na adresu auccio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra),
- ✓ znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: fogelova@auccio.sk,
- ✓ fotodokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: fogelova@auccio.sk,
- ✓ výčtovanie znalečného.

S úctou,

auccio, s. r. o.



Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom

vyhotovenej dražobníkom podľa § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

DRAŽOBNÍK	
Obchodné meno:	auctio, s.r.o.
Sídlo:	Kmeťkova 30, 949 01 Nitra
Údaj o zápise:	Obchodný register Okresného súdu Nitra, odd.: Sro, vložka číslo 19773/N
IČO:	36 765 121

VLASTNÍK PREDMETU OBHLIADKY	
Meno a priezvisko/Obchodné meno	M Y K A spol. s r.o.
Dátum narodenia/ IČO	31.5.1969
Trvalý pobyt/ Sídlo	M.R.Štefánika 73, 010 01 Žilina
Spoluovládanie	☐ podielové ☒ bezpodielové
PREDMET DRAŽBY	
Okres: Žilina	
Okres: Žilina	
Katastrálne územie: Žilina	
list vlastníctva: 7802	
- parcela registra „C“, parcelné číslo 5638/140, druh pozemku: orná pôda, výmera 2524 m², - parcela registra „C“, parcelné číslo 5638/142, druh pozemku: orná pôda, výmera 5514 m², - parcela registra „C“, parcelné číslo 5638/179, druh pozemku: orná pôda, výmera 36 m².	
vo vlastníctve: M Y K A spol. s r.o., M.R.Štefánika 73, 010 01 Žilina	
podiel: 1/1	

Dátum a čas obhliadky:	25. mája 2022 o 10:00 hod.
Miesto obhliadky (adresa predmetu obhliadky):	49 201814, 18.772306

- Sprístupenie:
- Nehnuteľnosť boli sprístupnené znalcom za účelom vypracovania znaleckého posudku. Vlastník (nájomca / užívateľ / iná osoba) predmetu ohodnotenia týmto potvrdzuje, že na predmete ohodnotenia neexistujú žiadne práva a záväzky tretích osôb, okrem uvedených na príslušnom LV, v prípade že na ohodnotenom predmete existujú práva a záväzky tretích osôb dovoľujú o týchto skutočnostiach podklady.
 - Nehnuteľnosť neboli sprístupnené dražobníkovi a ani znalcom za účelom vypracovania znaleckého posudku napriek predchádzajúcej výzve v zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

v prípade že neboli predmet dražby sprístupnení uviesť dôvod:

NASIELNÍ AKI VINTO IKY SO KOBALIAZEE
KEDOSTAVIL, TEBKO SA OUSCE
PRISTUPNA, POLE MOK

Ďalšie potrebné informácie:

Kontakt na vlastníka/nájomníka/zodpovednú osobu za nehnuteľnosť: _____

Správca BD: _____

Stav nehnuteľnosti: ☒ neužívaná ☐ užívaná
a) vlastníkom b) nájomníkom c) tretia osoba

Tento príkaz je vyhotovený v 3 exemplároch. Jeho vyhotovenie je určené pre vlastníka ohodnoteného nehnuteľnosti
v prípade nesprístupnenia môže byť vložené do pohľadnice správy určenej v danej nehnuteľnosti

Podpis účastníka obhliadky

Podpis znalca

Podpis pracovníka dražobnej spoločnosti

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

Okres : 511 Žilina Datum vyhotovenia : 20.6.2022
Obec : 517402 Žilina Čas vyhotovenia : 17:54:00
Katastrálne územie : 874604 Žilina Údaje platné k : 17.6.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7802

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5638/140	2524	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5638/142	5514	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5638/179	36	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1
1 z 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	MYKA spol. s r.o., M.R.ŠTEFÁNKA 73, ŽILINA, PSČ 010 01, SK, IČO: 31586091	1/3
	Titul nasledovníka	
	KUPNA ZMLUVA Č. V 3562/05-1206/05; ZÁMENNÁ ZMLUVA ZO DŇA 14.11.2005 Č. V 7283/05-3117/05; KUPNA ZMLUVA ZO DŇA 16.11.2005 Č. V 7455/05-3211/05; KUPNA ZMLUVA ZO DŇA 22.11.2005 Č. V 7505/05-3244/05; KUPNA ZMLUVA Č. V 4416/05 ZO DŇA 18.8.2005-128/06; DOHODA O ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ PODÍEL, SPOLUVLASTNÍCTVA K NEHMOTELNOSTI A S DOHODOU O ZMĚNĚ PŘEDMETU ZÁJ. PRÁVA Č. V 408/07 ZO DŇA 23.1.2007-350/07; KUPNA ZMLUVA Č. V 4225/02-4416/02; KUPNA ZMLUVA Č. 4 K 931302 Č. V 5395/02-104/03; ZÁMENNÁ ZMLUVA O PŘEVODĚ VLASTNÍCTVA K NEHMOTEL. Č. V 8543/06 ZO DŇA 19.12.2006-4633/06; KUPNA ZMLUVA O PŘEVODĚ VL. PRÁVA K NEHMOTELNOSTI Č. V 9789/07 ZO DŇA 28.1.2008-515/08; KUPNA ZMLUVA O PŘEVODĚ VLASTNÍCTVA K NEHMOTELNOSTI Č. V 5296/08 ZO DŇA 6.6.2008-2534/08; Kúpna zmluva č. V 10442/10 - zo dňa 19.1.2011 - 530/11; Z-52.17-GP č. 1.09-893/17	
	Iné údaje	
	Bez zápisu	
	Poznámky	K nehmotelnosti
	P-213/19-Daňový exekučný príkaz č. 100723638/19 o začatí daňového exekučného konania č. 110000385451 pre Daňový úrad Žilina, J. Kráľa 2, 01001 Žilina na parc. č. 5638/140-orná pôda o výmere 2524 m ² , 5638/142-orná pôda o výmere 5514 m ² , 5638/179-orná pôda o výmere 36m ² -zakaz nakladať s nehn-2573/19	-
	P-657/19-Dražobná vyhláška na predaj nehmotelnosti na základe právoplatného daňového exekuč. príkazu č. 100723638/19 pre Daňový úrad Žilina, J. Kráľa 2, 01001 Žilina na parc. č. 5638/140-orná pôda o výmere 2524 m ² , 5638/142-orná pôda o výmere 5514 m ² , 5638/179-orná pôda o výmere 36m ² -dražba sa bude konať dňa 18.10.2019 v budove Daňového úradu Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina o 10.00 hod. -7907/19	-
	P-784/19-Dražobná vyhláška na predaj nehmotelnosti na základe právoplatného daňového exekuč. príkazu č. 100723638/19 pre Daňový úrad Žilina, J. Kráľa 2, 01001 Žilina na parc. č. 5638/140-orná pôda o výmere 2524 m ² , 5638/142-orná pôda o výmere 5514 m ² , 5638/179-orná pôda o výmere 36m ² -opakovaná dražba sa bude konať dňa 09.12.2019 v budove Daňového úradu Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina o 10.00 hod. -9601/19	-
	P 166/2022 - Poznámenná sa vyhlásenie konkurzu na majetok úpadcu MYKA spol. s r.o., Žilina na základe uznesenia Okresného súdu Žilina pod. sp. zn. 7E/12/2021 v správe M. Dr. Maruša Holečkova, so sídlom Žilina, na nehmotelnosti: pozemky registra CEN parc. č. 5638/140 - orná pôda o výmere 2524m ² , parc. č. 5638/142 - orná pôda o výmere 5514 m ² , parc. č. 5638/179 - orná pôda o výmere 36m ² - 1238/2022	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehmotelnosti K vlastníckovi
	Neuvádzam	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehmotelnosti K vlastníckovi
	Neuvádzam	

Iná oprávnená osoba

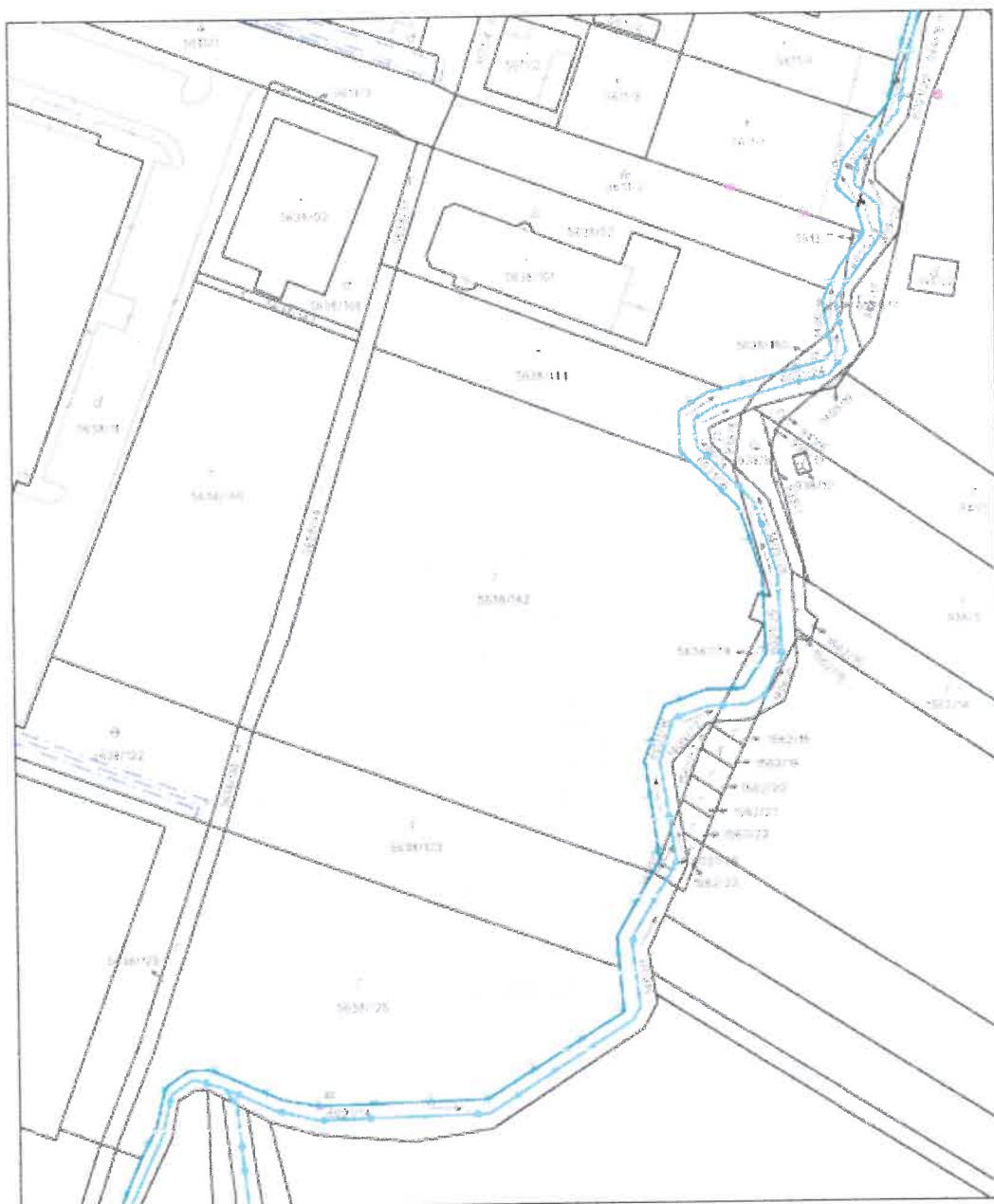
2 z 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Nazov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neuvádzajú		

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZALOŽ PRÁVA Č. 9500501/1440750/2012 PRE DAŇOVÝ ÚRAD ŽILINA NA PARC. Č. 5638/140, 5638/142, Č. Z. 1920/12-812/12, Z-10884/16-GP Č. 1/09- parc. č. 5638/179-894/17, 893/17
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení zálož práva č. 9500501/53512490/2012 pre Daňový úrad Žilina, J. Kráľa 2, 01001 Žilina na parc. č. 5638/140, 5638/142, Č. Z. 9632/12-14/13
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení zálož práva č. 102147815/2017 pre Daňový úrad Žilina, J. Kráľa 2, 01001 Žilina na parc. č. 5638/140-orná pôda o výmere 2524 m ² , 5638/142-orná pôda o výmere 5514 m ² , 5638/179-orná pôda o výmere 36m ² -zákaz nakladať s nehn.-5437/2017
Vlastník poradové číslo 1	Z-3419/18-Rozhodnutie o zriadení zálož práva č. 100679050/2018 pre Daňový úrad Žilina, J. Kráľa 2, 01001 Žilina na parc. č. 5638/140-orná pôda o výmere 2524 m ² , 5638/142-orná pôda o výmere 5514 m ² , 5638/179-orná pôda o výmere 36m ² -zákaz nakladať s nehn.- 1379/2018
Vlastník poradové číslo 1	Z-2069/19-Rozhodnutie č. 100599927/19 o začatí daňového exekučného konania č. 110000385451 pre Daňový úrad Žilina, J. Kráľa 2, 01001 Žilina na parc. č. 5638/140-orná pôda o výmere 2524 m ² , 5638/142-orná pôda o výmere 5514 m ² , 5638/179-orná pôda o výmere 36m ² -zákaz nakladať s nehn.-2172/19, 2948/19
Vlastník poradové číslo 1	Z-2379/19-Daňový exekučný príkaz č. 100703960/19 o začatí daňového exekučného konania pre Daňový úrad Žilina, J. Kráľa 2, 01001 Žilina na parc. č. 5638/140-orná pôda o výmere 2524 m ² , č. 5638/142-orná pôda o výmere 5514 m ² , č. 5638/179-orná pôda o výmere 36m ² , zákaz nakladať s nehnuteľnosťami - 2767/2019, 3221/19
Vlastník poradové číslo 1	Z-4083/19-Rozhodnutie č. 101236235/19 o zriadení zálož práva pre Daňový úrad Žilina, J. Kráľa 2, 01001 Žilina na parc. č. 5638/140-orná pôda o výmere 2524 m ² , 5638/142-orná pôda o výmere 5514 m ² , 5638/179-orná pôda o výmere 36m ² -zákaz nakladať s nehn.-4693/19, 5324/19
Vlastník poradové číslo 1	Z-5326/2021 - Rozhodnutie č. 101027087/2021 o zriadení záložného práva pre Daňový úrad Žilina, J. Kráľa 2, 01001 Žilina - na nehnuteľnosti: pozemok registra ČKŇ parc. č. 5638/140 - orná pôda o výmere 2524 m ² , pozemok registra ČKŇ parc. č. 5638/142 - orná pôda o výmere 5514 m ² , pozemok registra ČKŇ parc. č. 5638/179 - orná pôda o výmere 36 m ² - zákaz nakladať s nehnuteľ. - 3412/21; 3972/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Žilina	Obec	Žilina	Katastrálne územie	Žilina
	Číslo zakázky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 5638/142					
	Kópia je nepoužiteľná na právne účely					
Vytvorené automatizovaným spôsobom z ISEK			Spôsob amorizácie:			
Dátum a čas vytvorenia			20.6.2022 17:50:04			
Údaje platné k			17.6.2022 18:00:00			
			Bez amorizácie			



UTVAR HLAVNÉHO ARCHITEKTA MESTA ŽILINA

ADRESÁT

Auctio s.r.o.
Kmeťkova 30
949 01 Nitra

auctio@auctio.sk

Vše list značky/zo dňa
29.04.2022

Náša značka
8003/2022-ÚHA-LIK

Vybavuje
Ing. arch. Lenka Likavčanová

V Žiline dňa
30.05.2022

Vec: Územnoplánovacia informácia

K pozemku parcelné číslo KN-C 5638/140, 5638/142, 5638/179 k.ú. Žilina vydáva Útvar hlavného architekta mesta Žilina nasledovnú

územnoplánovaciu informáciu:

Mesto Žilina má spracovaný a schválený Územný plán mesta Žilina v znení Zmien a doplnkov č. 1 – 7 (ďalej len ÚPN-M Žilina v platnom znení). Tieto sú zverejnené na oficiálnych stránkach mesta

<https://www.zilina.sk/uzemne-planovanie/>

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

Podľa kapitoly 2.18.2 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, prípustné, obmedzujúce, vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých plôch, na intenzitu ich využitia a regulácia využitia plôch záväznej časti ÚPN-M Žilina v platnom znení je pozemok parcelné číslo KN-C 5638/140, 5638/142, 5638/179 k.ú. Žilina súčasťou plochy občianskej vybavenosti – funkčnej plochy 08.09.OV/01, na ktorú sa vzťahujú nasledovné záväzné regulatívy:

- základná funkcia: Občianska vybavenosť
- doplnková funkcia: Pešie priestranstvá, dopravná infraštruktúra, zeleň
- prípustné funkcie: Funkcie domovníckych bytov, prípadne športovo-rekreačné, dopravné a technické vybavenie, zeleň a ihriská
- neprípustné funkcie: Bytové domy, rodinné domy, výrobné zariadenia, samostatne stojace individuálne garáže vrátane radových, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie
- typ stavebnej činnosti: Novostavby, vnútorné modernizácie, prestavby, prístavby, nadstavby, dopravná a technická infraštruktúra
- min. index ozelenenia: 0,4
- typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou

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

S úctou

Ing. arch. RUDOLF Chodetka
riaditeľ ÚHA

Hlavný úrad územného plánovania: I. 051 21 Žilina, 010 200 1000, IČO: 362175007

Žilina: Ľuboš Štefánik 1, 010 200 1000, IČO: 362175007, IČO: 362175007

Telefón: 010 200 1000, 010 200 1000, 010 200 1000, 010 200 1000, 010 200 1000



Mesto Žilina

Prílohy

kópia katastrálnej mapy

orientačný priebeh pozemku do ÚPN-M Žilina v platnom znení

Na vedomie:

Mgr. Peter Fiabáne, primátor

ÚHA Žilina – spis

ÚHA Žilina – a/a







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, evidenčné číslo znalca : 914920. Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod 145/2022. Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Peter Villant
znalec

J,
s

