

Znalec: Ing. Viliam Berešík, Antona Bielka 58, 010 09 Žilina, evidenčné číslo: 910224,
č. t. 0948 278978

Zadávateľ: auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra
IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČDPH: SK2022362452

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 07.04.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 19/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedenej Okresným úradom - katastrálnym odborom Žilina, katastrálne územie Budatín obec Žilina, okres Žilina evidované na liste vlastníctva číslo 797 a na liste vlastníctva číslo 1723 v podiele 1/1 k celku, vo vlastníctve: Peter Chobot, rodený Chobot, narodený 27.05.1992, Na Lany 114/15, Žilina - Budatín pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov

Dátum vyhotovenia: 21. mája 2022
Počet listov (z toho príloh): 30 (z toho 13 listov príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Na základe objednávky zo dňa 07.04.2022 súdny znalec vypracoval objednávateľovi znalecký posudok vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedenej Okresným úradom - katastrálnym odborom Žilina, katastrálne územie Budatín, obec Žilina, okres Žilina evidované na liste vlastníctva číslo 797 a na liste vlastníctva číslo 1723 v podiele 1/1 k celku, vo vlastníctve: Peter Chobot, rodený Chobot, narodený 27.05.1992, Na Lany 114/15, Žilina - Budatín.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

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

3. mája 2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21. mája 2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- * Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 07.04.2022
- * Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom zo dňa 03.05.2022
- * Kópia znaleckého posudku číslo 91/2017 zo dňa 25.09.2017

5.2 Získané znalcom:

- * Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 797, k. ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina zo dňa 20.05.2022 vytvorený Okresným úradom Žilina v mene ÚGKK SR, obj. č. 998/2022
- * Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1723, k. ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina zo dňa 20.05.2022 vytvorený Okresným úradom Žilina v mene ÚGKK SR, obj. č. 998/2022
- * Informatívna kópia z mapy na parcelu C-KN číslo 441, 442/1, 442/2, 443/1, 445/1, k. ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina zo dňa 20.05.2022 vyhotovil Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor, č.z.: K1-998/2022
- * Fotografie nehnuteľností na pozemkov C-KN parcelné číslo 441, 442/1, 442/2, 443/1, 445/1, k. ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina zo dňa 03.05.2022
- * Fotografia širších vzťahov Žilina - Budatín

6. Použitý právny predpis:

Zákon č. 65/2018 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. a 228/2018 Z.z, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z. z. a 492/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 65/2018 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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 platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného 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.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Terminológia / definície:

* Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota.

* Východisková hodnota (VH) - je hodnota nehnuteľností a stavieb, ktoré sú nadobudnuté formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacía hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

* Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

* Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

* Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

* Opatrebnosť stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

* Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

* Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

* Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Postupy:

Stanovenie VŠH pozemkov je metódou polohovej diferenciácie, ktorej postup je uvedený v časti všeobecná hodnota - výber použitej metódy.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada vyhotoviť znalecký posudok v piatich vyhotoveniach a v digitálnej forme na CD.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Stanovenie technickej a všeobecnej hodnoty nehnuteľností je podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pri ohodnotení nehnuteľnosti boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z., vyhlášky č. 254/2010 Z. z. a vyhlášky č. 213/2017 Z. z. Pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľného majetku je postup výpočtu podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", ktoré vypracovala Žilinská univerzita, USI Žilina. Znalecký posudok je vypracovaný programovým vybavením HYPO. 17.0, ktoré vypracovala spol. KROS s.r.o. Žilina. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktoré by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

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

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nebude dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v "Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3)". Pri tvorbe rozpočtových ukazovateľov sú zohľadnené koeficienty konštrukcie, vybavenia, výšky podlaží, zastavanej plochy, polohy, rozostavanosti rodinného domu, súčasného technického stavu, občianskej a technickej vybavenosti v okolí bytového domu, dostupnosť, kvalita životného prostredia a cenovej úrovne. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2021. Všeobecná hodnota

rodinného domu sa vypočíta podľa vzťahu: $VH = M \cdot RU \cdot k_{cu} \cdot k_v \cdot k_{zp} \cdot k_k \cdot k_m$, kde M - počet merných jednotiek, RU - rozpočtový ukazovateľ a k_{cu} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien, k_v - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu, k_{zp} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby, k_{vp} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby, k_k - koeficient konštrukčno - materiálovej charakteristiky, k_m - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Rozpočtové ukazovatele sú vytvorené na jednotky m² zastavanej plochy jednotlivých podlaží. Sú vypočítané podľa STN 73 4055. Na životnosť stavby má negatívny vplyv jej rozostavanosť, klimatické vplyvy, údržba stavby a pod. Opotrebenie stavby je vypočítané lineárnou metódou. Vo výpočte poškodenia stavby rodinného domu je stanovené percento poškodenia na základe odborného posúdenia percenta poškodenia jednotlivých prvkov dlhodobej a krátkodobej životností v čase ohliadky ku konečnému stavu. Vo výpočte všeobecnej hodnoty stavby rodinného domu je zohľadnený technický stav jednotlivých konštrukčných prvkov. Hodnota za mernú jednotku uvedená v prílohe sa vynásobi skutočným počtom merných jednotiek. Východisková hodnota sa upraví koeficientom cenovej úrovne podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2021 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv. Všeobecná hodnota stavieb je východisková hodnota stavieb znížená o primerané opotrebenie a poškodením a upravená koeficientom stanoveným podľa predajnosti nehnuteľností.

Všeobecná hodnota pozemkov:

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

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda porovnávania pozemkov: metóda nie je použitá, pretože na trhu nie je dostatočná ponuka podobných zastavaných pozemkov v blízkom okolí predmetného pozemku v k. ú. Budatín.

Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nie je schopný dosahovať výnos.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Ako najvhodnejšia metóda na výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciacie.

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,²⁾ pozemky v zriadených záhradkových osadách,³⁾ pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,⁴⁾ pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch^{4a)}.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ}$ [€], kde M – výmera pozemku v m²,

$VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD}$ [€/m²],

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH _{MJ} €/m ²
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 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 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 (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu: $k_{PD} = k_s \cdot k_v \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_{KR} [-]$,
kde

k_s – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) sa určí takto:

Všeobecná situácia		k_s
1.	oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70 – 0,80
2.	stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
3.	obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,00
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	1,00 – 1,30
5.	veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20 – 1,60
6.	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
7.	prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

k_v – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00) sa určí takto:

Intenzita využitia		k _v
1.	- záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,50 – 0,70
2.	- inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70 – 0,90
3.	- nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90 – 0,95
4.	- rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95 – 1,00
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 – 1,05
6.	- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05 – 1,10
7.	- exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10 – 1,15
8.	- nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,15 – 1,30
9.	- využitie ako v položke 8, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,00

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) sa určí takto:

Dopravné vzťahy		k _D
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
2.	obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3.	pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90

4.	pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05 – 1,20

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa určí takto:

Funkčné využitie územia		k_F
1.	plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	0,80-1,20
2.	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20 – 1,50
3.	plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00 – 1,30
4.	výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90 – 1,10
5.	výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,80-1,00

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa určí takto:

Technická infraštruktúra		k_I
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
2.	stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30 – 1,50

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) sa určí takto:

Povyšujúce faktory	k_Z
--------------------	-------

- nevyskytujú sa	1,00
- pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.), - obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_s , - pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote, - iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,01 - 3,00

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) sa určí takto:

Redukujúce faktory	k_R
- nevyskytujú sa	1,00
- ak sa v najbližšom čase podľa platného územného plánu predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz, - spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod., - rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach, - ekologické zaťaženie pozemku, - ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia, - pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, - ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva, - stavba pod povrchom pozemku, - závady viaznuce na pozemku (napríklad právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.), - vplyv časového vývoja minulých období, - iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,20 - 0,99

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Charakteristiky určené pre jednotlivé koeficienty pre danú lokalitu mestskej časti Budatín sú odvodené od mesta Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1. Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 797 v k. ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina zo dňa 20.05.2022, ktorý je v prílohe č. 2. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:	Spôsob využitia:	Umiestnenie stavby:
Parcelné číslo 443/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 89 m ²	18	1
Parcelné číslo 445/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 589 m ²	18	1

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**Vlastník:**

3 Chobot Peter rod. Chobot, nar. 27.05.1992, Na Lány 114/15, 010 03 Žilina - Budatín, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

V 7033/2017 - Darovacia zmluva, vklad povolený dňa 18.09.2017 - 492/2017

Titul nadobudnutia - nepriradené

Žiadosť o zápis c. Z 450/94 - 17/94

Poznámky:

P 313/2022 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva ku záložnému právu zapísanému pod V 1556/2018.

Výkon záložného práva bude záložný veriteľ realizovať formou dobrovoľnej dražby - 135/2022

C. Ťarchy:**Por. č.:**

3 Podľa ustanovenia §31 ods. 3 katastrálneho zákona sa zriaďuje vecné bremeno spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí - kanalizačného potrubia, vodovodného potrubia, plynového potrubia a v práve presahu balkóna umiestneného na dome nachádzajúcom sa na hranici pozemku. Vecné bremeno sa zriaďuje na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parc. č. 443/2 záhrady o výmere 698 m², pozemok registra C KN parc. č. 443/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 89 m² v prospech vlastníka nehnuteľností: pozemok registra C KN parc. č. 442/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 76 m². Vecné bremeno sa zriaďuje na základe zmluvy o zriadení vecného bremena V 1143/2017, vklad povolený dňa 11.04.2017 - 156/2017., 492/2017

3 V 1556/2018 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. EZY-SK-MRL-00019457-2018-ZILO-IU/A v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, Želetanská 4525/1, 140 92 Praha na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parc. č. 443/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 89 m² v prospech vlastníka nehnuteľností: pozemok registra C KN parc. č. 445/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 589 m², vklad povolený dňa 30.05.2018 - 354/2018

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

2. Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1723 v k. ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina zo dňa 20.05.2022, ktorý je v prílohe č. 3. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:**

Parcelné číslo	Spôsob využitia:	Umiestnenie stavby:
441 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 164 m ²	18	1
442/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 94 m ²	18	1
442/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 76 m ²	18	1

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník:

5 Chobot Peter rod. Chobot, nar. 27.05.1992, Na Lány 114/15, 010 03 Žilina - Budatín, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

V 1369/2016 - Darovacia zmluva, vklad povolený dňa 10.03.2016 - 149/16

Z 8886/2021 - Oznámenie o zrušení súpisných čísel - 394/2021

Poznámky:

P 313/2022 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva ku záložnému právu zapísanému pod V 1556/2018. Výkon záložného práva bude záložný veriteľ realizovať formou dobrovoľnej dražby - 135/2022

C. Ťarchy:**Por. č.:**

5 V 1556/2018 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. EZY-SK-MRL-00019457-2018-ZILO-IU/A v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, Želetanská 4525/1, 140 92 Praha na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parc. č. 441 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 164 m², pozemok registra C KN parc. č. 442/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 94 m², pozemok registra C KN parc. č. 442/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 76 m², stavba: rodinný dom s. č. 115 na pozemku C-KN parc. č. 442/2, stavba: rodinný dom s.č. 1193 na pozemku C-KN par. č. 441, vklad povolený dňa 30.05.2018 - 354/2018

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna ohliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná na mieste samom dňa 03.05.2022 na základe objednávky. Ohliadka bola vykonaná za účasti zástupcu dražobníka, majiteľ nehnuteľností sa nedostavil. O vykonaní ohliadky predmetov dražby bol vypracovaný protokol na mieste samom. Zistilo sa na mieste samom, že na parcele C - KN číslo 442/2 stavba rodinného domu so súpisným číslom 115 neexistuje. Na parcele C-KN číslo 441 sa nachádzajú neobývatelne ruiny po rodinnom dome s.č. 1193. Fotografie nehnuteľnosti boli vyhotovené v čase obhliadky.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Zadáateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby rodinného domu. Technická dokumentácia stavby s príslušenstvom nebola predložená. Skutkový stav pôvodných rodinných domov na parcele C-KN číslo 442/2 a parcele C-KN číslo 441 bol zistený pri ohliadke a bol porovnaný s podkladmi, ktoré boli v znaleckom posudku číslo 91/2017 zo dňa 25.09.2017. Na parcele C-KN číslo 441 sa nachádzajú neobývatelne ruiny po rodinnom dome s.č. 1193. V zmysle Stavebného povolenia č.s.: 3849/2017-34702/2017-OSP-PA zo dňa 17.07.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 31.07.2017, stavba: " Stavebné úpravy, nadstavba rodinného domu a prípojky inžinierskych sietí" na ulici Na Lány, s.č. 115, Žilina - Budatín na parcele C-KN číslo 442/2 (rodinný dom), parc. č. 438 (elektrická prípojka NN), na parc. č. 443/1, 443/2 (prípojka vody a plynu, na parc. č. 445/1 (prípojka splaškovej kanalizácie) v k.ú. Budatín nebola realizovaná. Zistilo sa na mieste samom, že na parcele C - KN číslo 442/2 stavba rodinného domu so súpisným číslom 115 sa nenachádza.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie popisných a geodetických údajov so skutkovým stavom:

Rodinný dom s.č. 115 na parcele C-KN číslo 442/2 a rodinný dom s.č. 1193 na parcele C-KN číslo 441 nie sú evidované v popisných údajov katastra nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 1723, k.ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina. Zrušenie súpisných čísel bolo vykonané na základe oznámenia o zrušení súpisných čísel Z 8886/2021 - 394/2022. Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Nehnuteľností sú evidované v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 797 v k.ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina, ktorého informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál je prílohou číslo 2 znaleckého posudku. Parcela registra "C" parcelné číslo 443/1 o výmere 89 m² je evidovaná na katastrálnej mape, druh pozemku je zastavaná plocha a nádvorie, na pozemku je dvor. Parcela registra "C" parcelné číslo 445/1 o výmere 598 m² je evidovaná na katastrálnej mape, druh pozemku je zastavaná plocha a nádvorie, na pozemku je dvor. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce. Titul nadobudnutia je na základe darovacej zmluvy V 7033/2017, vklad povolený dňa

18.09.2017 - 492/2017. Na pozemky je začatý výkon záložného práva. Záložný veriteľ bude výkon záložného práva zapísaného pod V 1556/2018 realizovať formou dobrovoľnej dražby. - 135/2022. Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál je prílohou číslo 4 znaleckého posudku. Vlastníkom je evidovaný: Chobot Peter rod. Chobot, nar. 27.05.1992, Na Lány 114/15, 010 03 Žilina - Budatín, SR. Spoluvlastnícky podiel: 1/1. Ťarchy a iné údaje sú evidované na liste vlastníctva.

Nehnutelností evidované v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1723 v k.ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina, ktorého informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál je prílohou číslo 3 znaleckého posudku sú nasledovné: Parcela registra "C" parcelné číslo 441 o výmere 164 m² je evidovaná na katastrálnej mape, druh pozemku je zastavaná plocha a nádvorie, na pozemku je dvor. Parcela registra "C" parcelné číslo 442/1 o výmere 94 m² je evidovaná na katastrálnej mape, druh pozemku je zastavaná plocha a nádvorie, na pozemku je dvor. Parcela registra "C" parcelné číslo 442/2 o výmere 76 m² je evidovaná na katastrálnej mape, druh pozemku je zastavaná plocha a nádvorie, na pozemku je dvor. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce. Titul nadobudnutia je na základe darovacej zmluvy V 1369/2016, vklad povolený dňa 10.03.2016 - 149/16. Na pozemky je začatý výkon záložného práva. Záložný veriteľ bude výkon záložného práva zapísaného pod V 1556/2018 realizovať formou dobrovoľnej dražby - 135/2022. Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál je prílohou číslo 4 znaleckého posudku. Vlastníkom je evidovaný: Chobot Peter rod. Chobot, nar. 27.05.1992, Na Lány 114/15, 010 03 Žilina - Budatín, SR. Spoluvlastnícky podiel: 1/1. Ťarchy a iné údaje sú evidované na liste vlastníctva.

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

Pozemky registra C-KN: (k. ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina):

- * Parcelné číslo 443/1
- * Parcelné číslo 445/1
- * Parcelné číslo 441
- * Parcelné číslo 442/1
- * Parcelné číslo 442/2

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

Stavby:

- * Rodinný dom s.č. 115 na parcele C-KN číslo 442/2, k.ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina
- * Rodinný dom s.č. 1193 na parcele C-KN číslo 441, k.ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky C-KN parcelné číslo 441, 442/1, 442/2, 443/1, 445/1 sa nachádzajú v krajskom meste Žilina, v mestskej časti Budatín. Nachádzajú sa na ulici Na Lány. V mestskej časti Budatín je rozsiahly mestský park a historický objekt kaštieľ Budatín. Poloha pozemkov vzhľadom k centru obce a vzhľadom na dopravné väzby hodnotím ako okrajovú zónu mesta. Prístup k pozemkom je priamo z mestskej komunikácie. Pôvodné rodinné domy s.č. 115 a s.č. 1193 sú odstránené a nie sú evidované v katastri nehnuteľností. Pozemky sú využívané ako dvory. Na susedných parcelách sú postavené rodinné domy, záhrady, nebytové stavby, cesta a chodníky, športovisko, železničná zástavka, škola. Prístupová cesta k pozemkom je zo severnej strany z ulice Železničná. Dostupnosť do centra mesta je MHD a osobným autom do 10 minút. Pozemky majú svahovitý terén. V blízkosti pozemkov sa nachádzajú rozvody vody a kanalizácie, elektrická prípojka NN, rozvody plynu. Mesto sa nachádza v regióne stredného Považia. Mestom preteká rieka Váh, Rajčianka a Kysuca. Mesto má dobudovanú potrebnú infraštruktúru a občiansku vybavenosť, ktorá je na úrovni krajského mesta. Mesto je sídlom krajských a okresných úradov, škôl, fakultnej nemocnice s poliklinikou, vysokej školy, v meste je celulozo-papierenský kombinát, v blízkosti sa nachádza automobilka KIA, mesto je dôležitý dopravný uzol ako aj stredisko cestovného ruchu. Mesto Žilina je dôležitý dopravný uzol železničnej a cestnej dopravy. V meste je autobusová a železničná stanica. Prístup k rodinnému domu je po spevnených miestnych cestách a chodníkoch, parkovacie plochy a oddychové plochy sa nachádzajú v blízkom okolí. Z mesta Žilina je cestným privádzacím prístup na diaľnicu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemkoch sa nenachádzajú pôvodné rodinné domy. Pozemky sa môžu využívať na viaceré účely v súlade s Územným plánom Mesta Žilina.

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

V mieste, kde sa nehnuteľností nachádzajú nie sú známe žiadne pripravované zmeny v ÚP, nie je plánovaná výstavba žiadnych verejnoprávnych stavieb a cestných komunikácií vyššieho významu.

Nenachádzajú sa v žiadnom ochrannom pásme, pozemok nie je ohrozovaný náhlymi prírodnými úkazmi ako sú záplavy, zosuvy pôdy, zemetrasenie a pod. Pozemky sú zaťažené ťarchami - záložným právom a vecným bremenom tak, ako sú zapísané na LV číslo 797 a číslo 1723.

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS:

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území krajského mesta Žilina. Nachádza sa na ulici Na Lány, v mestskej časti Budatín. Mesto Žilina sa nachádza v regióne stredného Považia. Mestom preteká rieka Váh, Rajčanka a cez mestskú časť Budatín preteká rieka Kysuca. V mestskej časti sa nachádza historická budova zámok Budatín so zámockou záhradou. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce. Parcela C-KN číslo 443/1 o výmere 89 m², druh pozemku je zastavaná plocha a nádvorie. Parcela C-KN číslo 443/1 o výmere 89 m², druh pozemku je zastavaná plocha a nádvorie, na pozemku je dvor. Parcela C-KN číslo 445/1 má výmeru 589 m², druh pozemku je zastavaná plocha a nádvorie, na pozemku je trvalý trávny porast a ovocné stromy. Parcela C-KN číslo 441 o výmere 164 m², druh pozemku je zastavaná plocha a nádvorie, na pozemku je dvor. Parcela C-KN číslo 442/1 o výmere 94 m², druh pozemku je zastavaná plocha a nádvorie, na pozemku je dvor. Parcela C-KN číslo 442/2 o výmere 76 m², druh pozemku je zastavaná plocha a nádvorie, na pozemku je dvor. Prístup na pozemky je priamo z mestskej komunikácie. Na susedných parcelách sú postavené rodinné domy, nebytové stavby, mestské komunikácie, škola, v blízkosti sa nachádzajú športoviská, zástavka MHD. Dostupnosť do centra mesta je MHD a osobným autom do 10 minút. Pozemky majú svahovitý terén. V blízkosti pozemkov sa nachádzajú rozvody vody, rozvody kanalizácie, elektrická prípojka NN, plynovod, telefón a internet. Niektoré parcely sú čiastočne oplotené. Krajské mesto Žilina má dobudovanú potrebnú technickú infraštruktúru a občiansku vybavenosť. Mesto je sídlom krajských a okresných úradov, škôl, fakultnej nemocnice s poliklinikou, vysokej školy, v meste je celulozo-papierenský kombinát, v blízkosti sa nachádza automobilka KIA, mesto je dôležitý dopravný uzol ako aj stredisko cestovného ruchu. V meste je autobusová a železničná stanica. Z mesta Žilina je cestným privádzateľom prístup na diaľnicu. V danej lokalite je zvýšený záujem o podobné pozemky.

Všeobecná hodnota pozemkov je vypočítaná z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku pre krajské mestá, kde patrí Mesto Žilina, kde $VH_{mj} = 26,56$ EURO/m². Pretože jednotková všeobecná hodnota pozemkov určená pre mestskú časť Budatín, ktorá je lokalita so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov, ktoré sú určené na výstavbu a ide o lokalitu určenú na bývanie a obchod, jednotková východisková hodnota pozemku je určená východiskovou hodnotou krajského mesta Žilina. Jednotková východisková hodnota pozemku v krajskom meste Žilina je 26,69 EURO/m². Koeficient polohovej diferenciácie je vypočítaný podľa vzťahu: $kpd = ks \cdot kv \cdot kd \cdot kf \cdot ki \cdot kz \cdot kr$. Charakteristiky určené pre jednotlivé koeficienty pre danú lokalitu mestskej časti Budatín sú odvodené od mesta Žilina a sú nasledovné:

ks - koeficient všeobecnej situácie je určený 1,30, pretože ide o obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov,

kv - koeficient intenzity využitia je určený 1,00, pretože v danej lokalite sú postavené rodinné domy, bytové domy so štandardným vybavením,

kd - koeficient dopravných vzťahov je určený 1,00, pretože ide o pozemky v mestách s možnosťou využitia MHD,

kf - koeficient funkčného využitia územia je určený na 1,30 pretože ide o plochu zmiešaného územia (obytná alebo obchodná poloha),

ki - koeficient technickej infraštruktúry je určený 1,40, pretože v danom mieste je veľmi dobrá vybavenosť, pretože ide o miesto, kde je možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí: (miestne rozvody vody, kanalizácie, plynu, elektriny ...)

kz - koeficient povyšujúcich faktorov je 1,80, pretože ide o miesto, kde je zvýšený záujem o kúpu pozemkov v danej lokalite., jednotlivé parcely majú spolu vyhovujúce rozmery a tvar pozemku

kr - koeficient redukujúcich faktorov je 1,00 nevyskytuje sa.

2.2.1.2 Pozemky evidované vo výpise z listu vlastníctva číslo 797, k.ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
443/1	zastavané plochy a nádvoria	89,00	89,00	1/1	89,00
445/1	zastavané plochy a nádvoria	589,00	589,00	1/1	589,00
Spolu výmera					678,00

Obec:
Východisková hodnota:

Žilina
VH_{MJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľ'ov, 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 obyvateľ'ov	1,30
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)	1,30
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU:

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,80 * 1,00$	4,2588
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 4,2588$	113,11 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 678,00 \text{ m}^2 * 113,11 \text{ Eur/m}^2$	76 688,58 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 443/1	$89,00 \text{ m}^2 * 113,11 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	10 066,79
parcela č. 445/1	$589,00 \text{ m}^2 * 113,11 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	66 621,79
Spolu		76 688,58

2.2.1.3 Pozemky evidované vo výpise z listu vlastníctva číslo 1723, k.ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
441	zastavané plochy a nádvoría	164,00	164,00	1/1	164,00
442/1	zastavané plochy a nádvoría	94,00	94,00	1/1	94,00
442/2	zastavané plochy a nádvoría	76,00	76,00	1/1	76,00
Spolu výmera					334,00

Obec:
Východisková hodnota:

Žilina
V_{HMJ} = 26,56 Eur/m²

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	1,30
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)	1,30
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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU:

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,80 * 1,00$	4,2588
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 4,2588$	113,11 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 334,00 \text{ m}^2 * 113,11 \text{ Eur/m}^2$	37 778,74 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH:

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 441	$164,00 \text{ m}^2 * 113,11 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	18 550,04
parcela č. 442/1	$94,00 \text{ m}^2 * 113,11 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	10 632,34
parcela č. 442/2	$76,00 \text{ m}^2 * 113,11 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	8 596,36
Spolu		37 778,74

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metóda polohovej diferenciacie, ktorá objektívne stanovuje všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností v danom mieste a čase.

2. PREHĽAD

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciacia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciacia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	-	-	-	114 467,32	-	-

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	0,00
Pozemky	
Pozemky evidované vo výpise z listu vlastníctva číslo 797, k.ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina - parc. č. 443/1 (89 m ²)	10 066,79
Pozemky evidované vo výpise z listu vlastníctva číslo 797, k.ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina - parc. č. 445/1 (589 m ²)	66 621,79
Pozemky evidované vo výpise z listu vlastníctva číslo 1723, k.ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina - parc. č. 441 (164 m ²)	18 550,04
Pozemky evidované vo výpise z listu vlastníctva číslo 1723, k.ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina - parc. č. 442/1 (94 m ²)	10 632,34
Pozemky evidované vo výpise z listu vlastníctva číslo 1723, k.ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina - parc. č. 442/2 (76 m ²)	8 596,36
Spolu pozemky (1 012,00 m²)	114 467,32
Všeobecná hodnota celkom	114 467,32
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	114 000,00

Slovom: Jedenstoštrnásťtisíc EUR

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká nie sú známe.

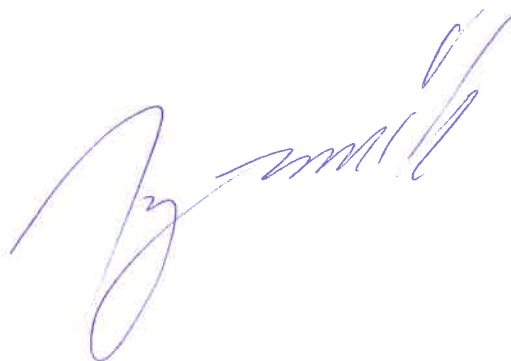
Žilina dňa 21. mája 2022



Ing. Viliam Berešík

IV. PRÍLOHY

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 07.04.2022 | list č. 1 |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 797, k. ú. Budatín, obec Žilina | list č. 2-3 |
| 3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1723, k. ú. Budatín, obec Žilina | list č. 4-5 |
| 4. Kópia katastrálnej mapy na parcelu C-KN číslo 441, 442/1, 442/2, 443/1, 445/1,
k. ú. Budatín, obec Žilina | list č. 6 |
| 5. Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom zo dňa 03.05.2022 | list č. 7 |
| 6. Fotografie nehnuteľností na pozemku C-KN parcelné číslo 441, 442/1, 442/2, 443/1, 445/1,
k. ú. Budatín, obec Žilina zo dňa 03.05.2022 | list č. 8-9 |
| 7. Kópie listov zo ZP č. 91/2017: list č. 1, 13, 14 | list č. 10-12 |
| 7. Snímka širších vzťahov Žilina - Budatín | list č. 13 |



Ing. Viliam Berešík
Antona Bielka 58
010 09 Žilina

V Nitre, 07. apríla 2022

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Touto cestou si u Vás spoločnosť auctio, 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 nehnuteľnosti: vedenej príslušným Okresným úradom – Katastrálnym odborom Žilina, okres Žilina, obec Žilina, katastrálne územie Budatín evidované na:**

1. na LV č. 797

a) pozemky, parcely registra „C“ evidované v katastrálnej mape:

- parc. č. 443/1, výmera 89 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie;
- parc. č. 445/1, výmera 589 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie;

2. na LV č. 1723

a) pozemky, parcely registra „C“ evidované v katastrálnej mape:

- parc. č. 441, výmera 164 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie;
- parc. č. 442/1, výmera 94 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie;
- parc. č. 442/2, výmera 76 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie;

b) stavby

- rodinný dom, súp. číslo 115, na parc. č. 442/2;
- rodinný dom, súp. číslo 1193, na parc. č. 441;

v podiele 1/1 k celku, vo vlastníctve: Peter Chobot, rod. Chobot, Na lány 114/15, Žilina – Budatín, nar. 27.05.1992, r.č. 920527/8731

(ďalej len „Nehuteľnosť“ v príslušnom gramatickom tvare)

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

Zadávateľ:

auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČDPH: SK2022362452, Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 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 závady (viaznuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny.
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:

Dlžník resp. vlastník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne: **03.05.2022 o 10:30 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:

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať najneskôr 13.05.2022.

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ Znalecký posudok v 5 vyhotoveniach
- ✓ Znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: viskupova@aucdio.sk
- ✓ Foto dokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: viskupova@aucdio.sk
- ✓ Vyúčtovanie znalečného.

S úctou,



VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

číslo : 511 Žilina
 : 517 402 ŽILINA
katastrálne územie: 874 825 Budatín

Dátum vyhotovenia: 20.05.2022
Čas vyhotovenia : 08:38:02

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 797

Č A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
43/1	89	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
45/1	589	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	

Príloha:

spôsobu využívania pozemku
18 - Pozemok, na ktorom je dvor

umiestnenia pozemku
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Č B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Príloha: Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Príloha: vlastníka právneho vzťahu: Vlastník

3 Chobot Peter r. Chobot, Na Lány 114/15, Žilina - Budatín, PSČ 010 03, SR
Dátum narodenia: 27.05.1992
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Príloha: spôsobu nadobudnutia

033/2017 - Darovacia zmluva, vklad povolený dňa 18.09.2017 - 492/2017;

Príloha: námka

13/2022 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva ku záložnému právu zapísanému pod V 6/2018. Výkon záložného práva bude záložný veriteľ realizovať formou dobrovoľnej dražby 35/2022;

DOST O ZAPIS C.Z450/94-17/94;

Č C: ŤARCHY

Príloha: r.č.: 3

Príloha: Na ustanovenia § 31 ods. 3 katastrálneho zákona sa zriaďuje vecné bremeno spočívajúce v ve uloženia inžinierskych sietí - kanalizačného potrubia, vodovodného potrubia, nového potrubia a v práve presahu balkóna umiestneného na dome nachádzajúcom sa na nici pozemku. Vecné bremeno sa zriaďuje na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN celné číslo 443/2 záhrady o výmere 698m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 443/1 tavané plochy a nádvoria o výmere 89m2 v prospech vlastníka nehnuteľností: pozemok istra C KN parcelné číslo 442/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 76m2, Vecné meno sa zriaďuje na základe zmluvy o zriadení veného bremena V 1143/2017, vklad olený dňa 11.04.2017 - 156/2017; 492/2017;

Ľarcha

Por.č.: 3

V 1556/2018 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.
EZY-SK-MRL-00019457-2018-ZIL0-IU/A v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slov
a.s., IČO: 64948242, Želetavská 1525/1, 140 92 Praha na nehnuteľnosti: pozemok regis
KN parcelné číslo 443/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 89m², pozemok registra
parcelné číslo 445/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 589m², vklad povolený dňa
30.05.2018 - 354/2018;

Iný údaj

Bez zápisu.



Úkon spoplatnený
podľa zákona 145/1995 Z. z.

Objednávka: 998/2022
Vyhotožil: Bc. Eleonóra Onofrejšová

VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA V MENE ÚGKK SR

Ľarcha

Por.č.: 3

V 1556/2018 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.

EZY-SK-MRL-00019457-2018-ZILO-IU/A v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia,

nd Slovaca s., IČO: 64948242, Želetavská 1525/1, 140 92 Praha na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 443/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 89m², pozemok registra C KN gistra C KN parcelné číslo 445/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 589m², vklad povolený dňa 30.05.2018 - 354/2018;

Iný údaj

Bez zápisu.



Úkon spoplatnený
podľa zákona 145/1995 Z. z.

Objednávka: 998/2022
Vyhotovil: Bc. Eleonóra Onofrejová

VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA V MENE ÚGKK SR

Ing. Viliam BEREŠÍK
A. Bielka 58, 010 09 Žilina
Znalec v obore stavebníctvo
Odbor: pozemné stavby
oceňovanie nehnuteľností, poruchy stavieb

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

okres : 511 Žilina
obec : 517 402 ŽILINA
katastrálne územie: 874 825 Budatín

Dátum vyhotovenia: 20.05.2022
Čas vyhotovenia : 08:38:10

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.1723

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
441	164	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
442/1	94	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
442/2	76	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	

Legenda:

od spôsobu využívania pozemku
18 - Pozemok, na ktorom je dvor

od umiestnenia pozemku
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Časťník právneho vzťahu: Vlastník

5 Chobot Peter r. Chobot, Na Lány 114/15, Žilina - Budatín, PSČ 010 03, SR
Dátum narodenia: 27.05.1992
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia

1369/2016 - Darovacia zmluva vklad povolený dňa 10.03.2016 - 149/16
8886/2021 - Oznámenie o zrušení súpisných čísel - 394/2021;

oznámka

313/2022 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva ku záložnému právu zapísanému pod V
556/2018. Výkon záložného práva bude záložný veriteľ realizovať formou dobrovoľnej dražby
135/2022;

ČASŤ C: PRÁVNY

Por.č.: 5

1556/2018 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.
MYSK-MRL-00019457-2018-ZIL0-IU/A v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia,
s., IČO: 64948242, Želetavská 1525/1, 140 92 Praha na nehnuteľnosti: pozemok registra C
parcelné číslo 441 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 164m2, pozemok registra C KN
parcelné číslo 442/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 94m2, pozemok registra C KN
parcelné číslo 442/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 76m2, stavba Rodinný dom so
súpisným číslom 115 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 442/2, stavba Rodinný dom
súpisným číslom 1193 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 441, vklad povolený
dňa 30.05.2018 - 354/2018;

archa

ny údaj

Por.č.: 5

Podľa ustanovenia § 31 ods. 3 katastrálneho zákona sa zriaďuje vecné bremeno spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí - kanalizačného potrubia, vodovodného potrubia, lynového potrubia a v práve presahu balkóna umiestneného na dome nachádzajúcom sa na hranici pozemku. Vecné bremeno sa zriaďuje na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 443/2 záhrady o výmere 698m², pozemok registra C KN parcelné číslo 443/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere 89m² v prospech vlastníka nehnuteľností: pozemok registra C KN parcelné číslo 442/2 zastavané plochy a nádvoría o výmere 76m², Vecné bremeno sa zriaďuje na základe zmluvy o zriadení veného bremena V 1143/2017, vklad dovolený dňa 11.04.2017 - 156/2017;

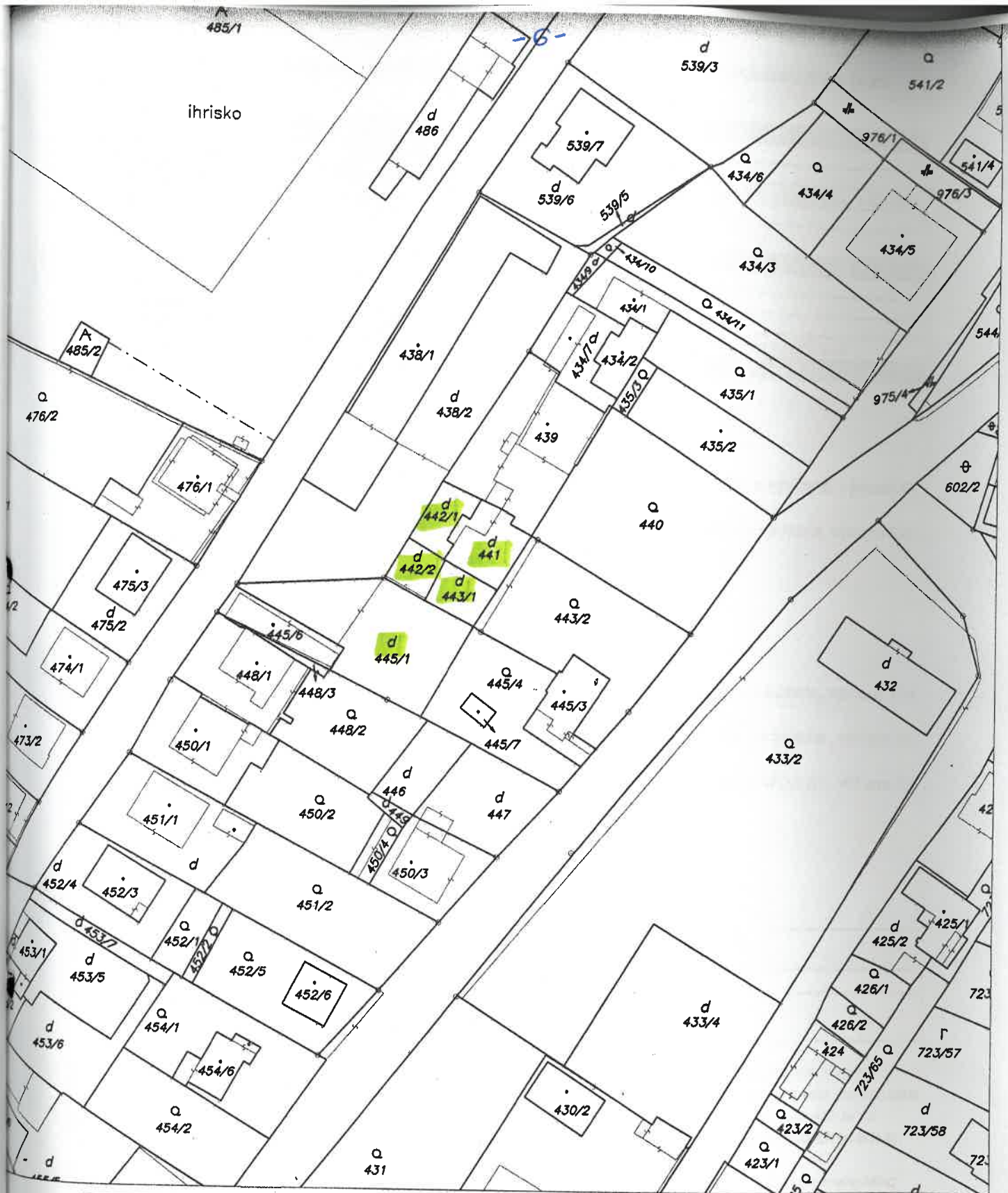



Úkon spoplatnený
podľa zákona 145/1995 Z. z.


Objednávka: 998/2022
Vyhotovil: Bc. Eleonóra Onofrejevová

Onofrejevová

VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA V MENE ÚGKK SR



Okresný úrad Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor katastrálny odbor	Okres Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor	Obec ŽILINA	Kat. územie BUDATÍN
	Číslo zákazky K1 - 998/2022	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: 441			
Vyhotovil			Úkon spoplatnený podľa zákona 145/1995 Z. z.
Dňa 20.05.2022	Meno IBc. Eleonóra Onofrejová		


 Ing. Peter Čadež
 A. Bielka 58, 010 09 Žilina
 Znalec v obore stavebníctvo
 Odbor: pozemné stavby
 oceňovanie nehnuteľností, poruchy stavieb

- 7 -

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

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

VLASTNÍK PREDMETU OBHLIADKY	
Meno a priezvisko/Obchodné meno	Peter Chobot
Dátum narodenia / ICO	920527/8731
Trvalý pobyt/ Sídlo	Na lány 114/15, 010 03 Žilina - Budatín
Spolu vlastníctvo	<input checked="" type="checkbox"/> podielové <input type="checkbox"/> bezpodielové
PREDMET DRAŽBY	
<ul style="list-style-type: none">• Okres: Žilina,• Obec: Budatín,• Katastrálne územie: Budatín,• List vlastníctva číslo 797:• parcela registra „C“, parcelné číslo 443/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 89 m²,• parcela registra „C“, parcelné číslo 445/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 589 m²; • Okres: Žilina,• Obec: Budatín,• Katastrálne územie: Budatín,• List vlastníctva číslo 1723:• parcela registra „C“, parcelné číslo 441, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 164 m²,• parcela registra „C“, parcelné číslo 442/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 94 m²;• parcela registra „C“, parcelné číslo 442/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 76 m²;• stavby:• rodinný dom, súp. číslo 115, na parc. číslo 442/2• rodinný dom, súp. číslo 1193, na parc. číslo 441	
v podiele 1/1 k celku	

Dátum a čas obhliadky:	03.05.2022 o 10:30 hod
Miesto obhliadky (adresa predmetu obhliadky)	Na lány 115/17, 010 03 Žilina - Budatín

- Sprístupnenie:**
- a) Nehnuteľnosti boli sprístupnené znalcom za účelom vypracovania znaleckého posudku. Vlastník (nájomca / užívateľ či iná osoba) predmetu ohodnotenia týmto potvrdzuje, že na predmete ohodnotenia neviažu žiadne práva a záväzky tretích osôb, okrem uvedených na príslušnom LV, v prípade že na ohodnotenom predmete viažu práva a záväzky tretích osôb doloží o týchto skutočnostiach podklady.
- b) Nehnuteľnosti neboli sprístupnené dražobníkom 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 nebol predmet dražby sprístupnení uviesť dôvod:

MAJITEĽ SA KEDOSTAVIL, VOĽ KE VIDITEĽĽ
Z PRÍJAZDU V CESTY

Ing. Viliam BEREŠÍK

Kmeťkova 30, 010 03 Žilina

Ďalšie potrebné informácie:

Kontakt na vlastníka/nájomníka/zodpovednú osobu za nehnuteľnosť:

Správca BD: Súkromný poriadok 352 strana

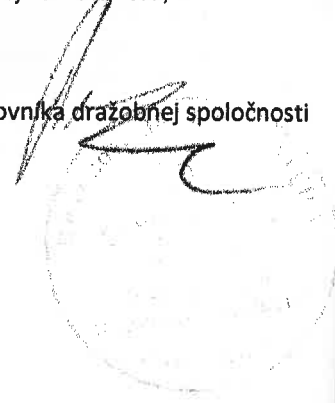
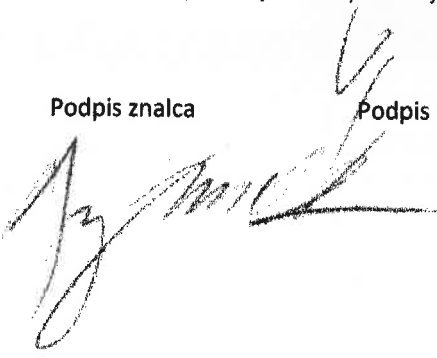
Stav nehnuteľnosti: neužívaná užívaná
a) vlastníkom b) nájomníkom c) tretia osoba

Tento protokol je vyhotovený v 3 exemplároch. Jedno vyhotovenie je určené pre vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (v prípade nesprístupnenia môže byť vhozené do poštovej schránky určenej k danej nehnuteľnosti).

Podpis účastníka obhliadky

Podpis znalca

Podpis pracovníka dražobnej spoločnosti



Pozemky C-KN parcelné číslo 445/1, 442/1, 442/2, 441, 443/1, k.ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina

Pohľad na parcelu C-KN číslo 445/1 a na prístupovú cestu



Pohľad na zelené plochy, rastúce ovocné stromy a nízky porast na parcele C-KN číslo 445/1



Pohľad na časť parcely C-KN číslo 445/1, 442/2

Pohľad na parcelu C-KN číslo 442/2



Ing. Viliam BEREŠÍK
A. Bielka 58, 010 09 Žilina
Znalec v obore stavebníctvo
Odbor: pozemné stavby
oceňovanie nehnuteľnosti, poruchy stavieb

Pozemky C-KN parcelné číslo 445/1, 442/1, 442/2, 441, 443/1, k.ú. Budatín, obec Žilina, okres Žilina

Pohľad na parcelu C-KN číslo 442/1, 442/2, 443/1, 441



Pohľad na parcelu C-KN číslo 442/1



Ing. Viliam BEREŠÍK
A. Bielka 58, 010 09 Žilina
Znalec v obore stavebníctvo
Odbor: pozemné stavby
oceňovanie nehnuteľností, poruchy stavieb



Ing. Jaroslav Fecko,
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti
č.t. 0905/534342
ev.číslo 910730

Orlové 315, 01701 Považská Bystrica

Zadávateľ znaleckého posudku: Peter Chobot, Na Lány 114/15, Žilina -Budatín 010 03,
Číslo objednávky (uznesenia): zo dňa 18.08.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 91/2017

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 115, rodinného domu s.č. 1193 a pozemkov č.p. KN-C 441, 442/1, 442/2, 443/1, 445/1 v kú Budatín, obec Žilina, okres Žilina, pre účel zriadenia záložného práva a uzatvorenia záložnej zmluvy.

Počet strán (z toho príloh): 42 (25)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 (a 1x archív)

V Považskej Bystrici dňa 25.09.2017

Ing. Viliam BEREŠÍK
A. Bielka 58, 010 09 Žilina
Znalec v obore stavebníctvo
Odbor: pozemné stavby
oceňovanie nehnuteľnosti, poruchy stavieb

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE
3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU
3.2.1.1.1 zastavané plochy

POPIS

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v k.ú Budatín v krajskom meste Žilina, v prevážne rodinnej zástavbe a občianskej. Nehnuteľnosť je zasieťovaná inžinierskymi sieťami elektro prípojkou, (bude sa realizovať nová) vodovodná sieť je verejná, plynovod je aj s prípojkou, odkanalizovanie je do verejnej siete. Prístup na pozemky je z účelovej komunikácie s väzbou na hlavnú miestnu komunikáciu Na Lány, na ktorú naväzuje štátna cesta prvej triedy. Pozemky majú mierne svahovitý charakter rovnako okolité pozemky. Okolité územie má stabilný charakter, je tu aj nová výstavba. V krajskom meste Žilina je zodpovedajúca občianska a obytná zástavba úrady, banky, vysoké, stredné a základné školy, rôzne inštitúcie, veľké obchodné centrá, nemocnice ap. Na pozemkoch neviaznu žiadne legislatívne negatíva -exekúcie ap. a ani z reálneho pohľadu nie sú. Vo všeobecnosti a znalosti je možné konštatovať, že reálne ceny pozemkov v krajskom meste Žilina k.ú Budatín sa pohybujú na úrovni 80-110 Eur/m². Typickým pozemkom je podľa inzerátu ID 1345 čo je stavebný pozemok o rozlohe 4300 m² kompletne zasieťovaný v cene 100 Eur/m² ponúkaný realitnou kanceláriou Prima reality.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
441	zastavaná plocha a nádvorie	164	164,00	1/1	164,00
442/1	zastavaná plocha a nádvorie	94	94,00	1/1	94,00
442/2	zastavaná plocha a nádvorie	76	76,00	1/1	76,00
443/1	zastavaná plocha a nádvorie	89	89,00	1/1	89,00
445/1	zastavaná plocha a nádvorie	589	589,00	1/1	589,00
Spolu výmera					1 012,00

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľ'ov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľ'ov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľ'ov	1,50
kv koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
kd 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
kp koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
kz koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
kr koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,50 *$ 1,00	3,7800

Ing. Viliam BEREŠÍK
 A. Bielka 58, 010 09 Žilina
 Znalec v obore stavebníctvo
 Odbor: pozemné stavby
 oceňovanie nehnuteľností, poruchy stavieb

13

Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,7800$	100,40 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\,012,00 \text{ m}^2 * 100,40 \text{ €/m}^2$	101 604,80 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 441	16 465,60
parcelsa č. 442/1	9 437,60
parcelsa č. 442/2	7 630,40
parcelsa č. 443/1	8 935,60
parcelsa č. 445/1	59 135,60
Spolu	101 604,80

Ing. Viliam BEREŠÍK
 A. Bielka 58, 010 09 Žilina
 Znalec v obore stavebníctva
 Odbor: pozemné stavby
 oceňovanie nehnuteľnosti, poruchy stavieb



Google Earth

stôp
km



Ing. Viliam BEREŠÍK
A. Bielka 58, 010 09 Žilina
Znalec v obore stavebníctvo
Odbor: pozemné stavby
oceňovanie nehnuteľností, poruchy stavieb

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 13 00 Poruchy stavieb, 37 10 02 Oceňovanie nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 910224.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 19/2022.

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



A handwritten signature in blue ink is located on the right side of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the expert, Ing. Viliam Berešák.

