

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom 770/39, 010 04 Žilina-Závodie, tel. 0903 55 44 41

Zadávateľ: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. D5090823 zo dňa 24.7.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

107/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckych podielov na pozemkoch parc. KN č. 5580/10, 5580/24, 5580/12 k.ú. Žilina, obec Žilina, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Lena Mišalová, Radlinského 47, 026 01 Dolný Kubín – správca dlžníka. Marián Doboš, Bagarova 1479/60, 010 01 Žilina, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Lena Mišalová, Radlinského 47, 026 01 Dolný Kubín – správca dlžníka. Marián Doboš, Bagarova 1479/60, 010 01 Žilina.

Počet strán (z toho príloh): 51(26)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckych podielov na pozemkoch parc. KN č. 5580/10, 5580/24, 5580/12 k.ú. Žilina, obec Žilina.

2. Účel znaleckého posudku: dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Lena Mišalová, Radlinského 47, 026 01 Dolný Kubín – správca dlžníka. Marián Doboš, Bagarova 1479/60, 010 01 Žilina

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 26.8.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.7.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

- Neboli dodané

b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1239 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.10598 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4872 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov
- Údaje z ÚPN mesta Žilina

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z a 213/2017 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov v platnom znení, v zmysle vykonávacích predpisov
- Zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Všeobecná hodnota pozemkov

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

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

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

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

E.3.1 Pozemky

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny, kde:

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 užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch^{4a)}

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

M – výmera pozemku v m²,

V_{SH}_{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

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [€/m^2],$$

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

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

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)	1,50-2,00
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)	0,80-1,00
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 povyšujúcich 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		1,01 - 3,00

<p>nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.) 	
---	--

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
<ul style="list-style-type: none"> - 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 zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitost' terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, - ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva,vera, - stavba pod povrchom pozemku, - závädy viaznuce na pozemku (napríklad právo prechodu 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 regulatívy zástavby a pod.) 	0,20 - 0,99

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

Pri závädách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závädy.

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.).“

POROVNÁVACIA METÓDA

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom pri pozemkoch je to spravidla 1 m².

Porovnanie treba vykonať s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných nehnuteľností a ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Hlavné faktory porovnávania pre pozemky:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností

trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je:

$$V\check{S}H = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$V\check{S}H_{MJ}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnávaním v €/MJ.

Všeobecnú hodnotu na mernú jednotku možno stanoviť aritmetickým alebo váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných nehnuteľností. Vážený aritmetický priemer sa využíva najmä pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov. Pri váhovom priemere sa používa ako váha výmera porovnávaných pozemkov. Výber vhodného postupu vykoná znalec.

Objektivizácia všeobecnej ceny porovnateľnej nehnuteľnosti

V závislosti na zvolenom postupe zohľadnenia vplyvu porovnávacích faktorov sa na stanovenie čiastkových všeobecných hodnôt v znaleckej praxi používa jeden z nasledovných postupov:

- Objektivizácia percentuálnou prirážkou / zrážkou
- Objektivizácia na báze koeficientov

Porovnaním objektivizácie pomocou prirážky/zrážky a objektivizácie na báze koeficientov možno konštatovať, že objektivizácia na báze prirážka/zrážka je z odborného hľadiska objektívnejšia, pretože pri objektivizácii na báze koeficientov vzhľadom na ich rast v geometrickom rade, môže dochádzať k deformáciám výsledkov.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciácie a porovnávacia metóda v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z.. a 213/2017 Z.z.. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1239 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál:

Pozemok parc. KN č. 5580/10 k.ú. Žilina, obec Žilina, 1284 m², pozemok mimo ZÚO

Vlastník:

2 DOBOŠ MARIAN,BAGAROVA C.1479/60, Dátum narodenia: 30.08.1961, spoluvlastnícky podiel ½

Plomba vyznačená na základe Z-4175/2009 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))

Ťarchy:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIAN-PRIKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSŤ OD SÚD.EXEKÚTORA JUDr.ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRÁVNENÉHO VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISŤOVŇA .POB ŽILINA,NA PARC.Č.5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ZAST.PL. O VÝMERE 1366 M2,5580/2 ZAST.PL. O VÝMERE 714 M2 PODĽA EX 61/2003,Č.P1-155/04-2386/04;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIAN-ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ COLNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA PRE COLNÝ ÚRAD ŽILINA,PRI CINTORÍNE 36,01004 ŽILINA-BÁNOVÁ PODĽA Č.289/1-4/04 NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,PODĽA Č.Z 1729/04-2388/04;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRIKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽ. OD SÚD.EXEKÚTORA JUDr.ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRÁVNENÉHO VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISŤOVŇA,POB ŽILINA,P.O.HVIEZDOSLAVA 26,ŽILINA,IČO:17333954,NA PARC.Č.5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2,5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2 PODĽA EX 87/2003,Č.P1-451/04-4348/04;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRIKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA OD SÚD.EXEKÚTORA JUDr.MARIÁN JANEC PRE OPRÁVNENÉHO SOC.POISŤOVŇA BRATISLAVA, POB ŽILINA,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2 PODĽA EX 200/05-20,Č.Z 2044/06,P-269/06-3026/06;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM PRE DAŇOVÝ ÚRAD ŽILINA I Č.694/340/1195/07,OPRAVNÉ ROZHODNUTIE Č.694/340/36872/07,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2,PODĽA Č.Z 2199/07-1894/07;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRIKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSTI OD SÚD.EXEKÚTORA JUDr.ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRÁVNENÉHO RENOX INVEST SPOL.S.R.O.,DOLNÉ RUDINY ,IČO:31573606,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2 PODĽA EX 277/2006,Č.Z 4302/07-4194/08;

Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSTI OD SÚD.EXEKÚTORA JUDr. ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRÁVNENÉHO TBS A.S.,ŠPORTOVÁ 1,91601 STARÁ TURÁ,IČO:36303241,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2 PODĽA EX 94/06,Č.Z 4384/07-4197/08;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽ. OD SÚD.EXEKÚTORA PRE JUDr. ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRÁVNENÉHO VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISTOVŇA,POB ŽILINA ,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2 PODĽA EX 61/2003,Č.Z 3519/08-5808/08;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽ. OD SÚD.EXEKÚTORA PRE JUDr. ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRÁVNENÉHO NÚP-OKRESNÝ ÚRAD PRÁCE V ŽILINE,HURBANOVA 16,ŽILINA,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2 PODĽA EX 239/2002,Č.Z 3520/08-5809/08;
Vlastník poradové číslo 2	Na podiel 1/2 vl.Doboš Marián-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekuč.zál.práva na nehnuteľnosť od súd.exekútora JUDr.Ing.Pavol Malík pre oprávneného VŠZP a.s. v Žiline,P.O.Hviezdoslava 26,Žilina,IČO:35937874,na parc.č.5580/2 záhr. o výmere 714 m2,5580/6 zast.pl. o výmere 129 m2,5580/10 orná pôda o výmere 1366 m2 podľa EX 1074/09,č.z 217/109-764/10;
Vlastník poradové číslo 2	Na podiel 1/2 vl.Doboš Marián-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva od súd.exekútora JUDr.Beata Boncseková-náhradník JUDr.Štefana Galambosa,Komárno, na parc.č.CKN 5580/2 záhr. o výmere 714 m2,5580/6 zast.pl. o výmere 129 m2,5580/10 orná pôda o výmere 1366 m2, podľa EX 430/2002,č.z 790/12 - 447/12,
Vlastník poradové číslo 2	Z 4232/2016 - Na podiel 1/2 vlastníka Marian Doboš je Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva EX 9397/12 od súdneho exekútora JUDr. Rudolf Krutý, PhD. so sídlom Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnka 5, 851 02 Bratislava. IČO: 35724803 na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN 5580/2 záhrada o výmere 714m2, pozemok registra C KN 5580/6 zastavané plochy a nádvorja o výmere 129m2, pozemok registra C KN 5580/10 - orná pôda o výmere 1366m2 - 3026/2016;

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.10598 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál:

Pozemok parc. KN č. 5580/24 k.ú. Žilina, obec Žilina, 82 m2, pozemok mimo ZÚO

Vlastník:

2 DOBOŠ MARIAN,BAGAROVA C.1479/60, Dátum narodenia: 30.08.1961, spoluvlastnícky podiel 1/2

Ťarchy:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSŤ OD SÚD EXEKÚTORA JUDr. ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRÁVNENÉHO VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISTOVŇA ,POB ŽILINA,NA PARC.Č.5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ZAST.PL. O VÝMERE 1366 M2,5580/2 ZAST.PL. O VÝMERE 714 M2 PODĽA EX 61/2003,Č.P1-155/04-2386/04, geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽ. OD SÚD.EXEKÚTORA JUDr. ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRÁVNENÉHO VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISTOVŇA,POB ŽILINA,P.O.HVIEZDOSLAVA 26,IČO:17333954,NA PARC.Č.5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366M2,5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2 PODĽA EX 61/2004,Č.P1-448/04-4347/04;geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽ. OD SÚD.EXEKÚTORA JUDr. ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRÁVNENÉHO VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISTOVŇA,POB ŽILINA,P.O.HVIEZDOSLAVA 26,ŽILINA,IČO:17333954,NA PARC.Č.5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2,5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2 PODĽA EX 87/2003,Č.P1-451/04-4348/04;geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSTI OD SÚD.EXEKÚTORA Ing.Bc.PAVOL MALÍK PRE OPRÁVNENÉHO CENTAURA SBS s.r.o.,JÁNA MILCA 24,ŽILINA,IČO:36383449,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR.O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2 PODĽA EX 919/05-5,Č.P2-144/06,Z 1575/06-3013/06;geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;

Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZAČATIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUCÉNEHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSTI OD SÚD.EXEKÚTORA Bc.MARTA KUŽMOVÁ PRE OPRÁVNENÉHO SLOVPOL EXIM spol.s.r.o.,VADIČOVSKÁ CESTA Č.383,RADOLA,IČO:31588867,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2 PODĽA EX 20/06,Č.Z 1638/06-3014/06;geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZAČATIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUCÉNEHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSTI OD SÚD.EXEKÚTORA Bc.MARTA KUŽMOVÁ PRE OPRÁVNENÉHO REGIONÁLNA VETERINÁRNA A POTRAVINOVÁ SPRÁVA ŽILINA,JEDĽOVÁ 44,ŽILINA,IČO:36144924,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2 PODĽA EX 26/06 L,Č.Z 1639/06-3015/06;geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUC. ZÁL.PRÁVA OD SÚ.EXEKÚTORA JUDr.MARIÁN JANEC PRE OPRÁVNENÉHO SOC.POISŤOVŇA BRATISLAVA,POB ŽILINA,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2 PODĽA EX 692/04-16,Č.Z 2042/06,Č.P2-267/06-3024/06; geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUC. ZÁL.PRÁVA OD SÚ.EXEKÚTORA JUDr.MARIÁN JANEC PRE OPRÁVNENÉHO SOC.POISŤOVŇA,POB ŽILINA,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2 PODĽA EX 84/04-22,Č.Z 2043/06,P2-268/06-3025/06; geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUC. ZÁL.PRÁVA OD SÚ.EXEKÚTORA JUDr.MARIÁN JANEC PRE OPRÁVNENÉHO SOC.POISŤOVŇA BRATISLAVA, POB ŽILINA,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2 PODĽA EX 200/05-20,Č.Z 2044/06,P-269/06-3026/06; geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM PRE DAŇOVÝ ÚRAD ŽILINA I. Č.694/340/1195/07,OPRAVNĚ ROZHODNUTIE Č.694/340/36872/07,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2,PODĽA Č.Z 2199/07-1894/07; geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUC. ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSTI OD SÚD.EXEKÚTORA JUDr.ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRÁVNENÉHO RENOX INVEST SPOL.S.R.O.,DOLNÉ RUDINY ,IČO:31573606,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2 PODĽA EX 277/2006,Č.Z 4302/07-4194/08; geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL. DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUC. ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSTI OD SÚD.EXEKÚTORA JUDr. ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRÁVNENÉHO TBS A.S.,ŠPORTOVÁ 1,91601 STARÁ TURÁ,IČO:36303241,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2 PODĽA EX 94/06,Č.Z 4384/07-4197/08; geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUC. ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽ. OD SÚD.EXEKÚTORA PRE JUDr. ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRÁVNENÉHO VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISŤOVŇA,POB ŽILINA ,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2 PODĽA EX 61/2004,Č.Z 3518/08-5807/08; geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUC. ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽ. OD SÚD.EXEKÚTORA PRE JUDr. ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRÁVNENÉHO VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISŤOVŇA,POB ŽILINA ,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2 PODĽA EX 61/2003,Č.Z 3519/08-5808/08; geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;

Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEL. OD SÚD.EXEKÚTORA PRE JUDr. ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRAVNENÉHO NÚP-OKRESNÝ ÚRAD PRÁCE V ŽILINE.HURBANOVA 16,ŽILINA,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2 PODĽA EX 239/2002,Č.Z 3520/08-5809/08; geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA OD SÚD.EXEKÚTORA JUDr.VERONIKA KUČAVÍKOVÁ PRE OPRAVNENÉHO STAVOMONTÁŽE ŽILINA,a.s.,BYTČICKÁ 2 01106 ŽILINA,IČO:31643841, NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2 PODĽA EX 162/2008-16,Č.Z 6765/08-58/09; geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	NA PODIEL 1/2 VL.DOBOŠ MARIÁN-EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEL, OD SÚD.EXEKÚTORA JUDr.ING.PAVOL MALÍK PRE OPRAVNENÉHO VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISŤOVŇA,A.S.,MAMATEYOVA 17,BRATISLAVA 55,POB.VšZP,V ŽILINE,HVIEZDOSLAVOVA 26,ŽILINA,NA PARC.Č.5580/2 ZÁHR. O VÝMERE 714 M2,5580/6 ZAST.PL. O VÝMERE 129 M2,5580/10 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1366 M2 PODĽA EX 349/2009-7,Č.Z 4175/09-4107/09; geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	Na podiel 1/2 vl.Doboš Marián-Exekučný príkaz na zriadenie exekúcie exekuč.zál.práva od súd.exekútora Mgr.Ing. Hlucháňovej Oľgy pre oprávneného KAD P,s,r.o.,Nám.A.Hlinku č.26,Pov.Bystrica,práv.zast. JUDr. K.Porubčín,advokát,Pov.Bystrica,na parc.č.5580/2 záhr. o výmere 714 m2,5580/6 zast.pl. o výmere 129 m2,5580/10 orná pôda o výmere 1366 m2 podľa EX 1131/09,č.Z 7617/09-113/10; geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	Na podiel 1/2 vl.Doboš Marián-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekuč.zál.práva na nehnuteľnosť od súd.exekútora JUDr.Ing.Pavol Malík pre oprávneného VšZP a.s. v Žiline,P.O.Hviezdoslava 26,Žilina,IČO:35937874,na parc.č.5580/2 záhr. o výmere 714 m2,5580/6 zast.pl. o výmere 129 m2,5580/10 orná pôda o výmere 1366 m2 podľa EX 1074/09,č.Z 217/109-764/10; geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	Na podiel 1/2 vl.Doboš Marián-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva od súd.exekútora JUDr.Beata Bončeková-náhradník JUDr.Štefana Galambosa,Komárno, na parc.č.CKN 5580/2 záhr. o výmere 714 m2,5580/6 zast.pl. o výmere 129 m2,5580/10 orná pôda o výmere 1366 m2, podľa EX 430/2002,č.Z 790/12 - 447/12, geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	Na podiel vl.Doboš Marián-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva od súd.exekútora JUDr.Ing.Pavol Malík, na parc.č.CKN 5580/6, 5580/2,5580/10 podľa EX 163/12,Z 3738/12-2116/12, geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	Z 2650/2016 - na podiel 765/400293 vl.Doboš Marián - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekuč.zál.práva na nehnuteľnosť č.EX 156/2010 od súd.exekútora JUDr.Margita Rojčeková, pre oprávneného: Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka ZA, A.Bernoláka 53, IČO: 30807484, na parc.č.5580/2 záhr. o výmere 714 m2, 5580/6 zast.pl. o výmere 129 m2, 5580/10 orná pôda o výmere 1366 m2 - 2070/16, geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	Z 4232/2016 - Na podiel 1/2 vlastníka Marian Doboš je Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva EX 9397/12 od súdneho exekútora JUDr. Rudolf Krutý, PhD. so sídlom Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava. IČO: 35724803 na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN 5580/2 záhrada o výmere 714m2, pozemok registra C KN 5580/6 zastavané plochy a nádvorie o výmere 129m2, pozemok registra C KN 5580/10 - orná pôda o výmere 1366m2 - 3026/2016; geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;
Vlastník poradové číslo 2	Z 10113/2016 - Na podiel vlastníka Marian Doboš je Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva EX 1265/01 od súdneho exekútora Mgr.Katarína Szabóová,Dunajská Streda v prospech oprávneného Slovenská inšpekcia životného prostredia,Inšpektorát v odpadovom hospodárstve,Žilina,Legionárska 5,012 05,IČO:156906 na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN 5580/2 záhrada o výmere 714m2, pozemok registra C KN 5580/6 zastavané plochy a nádvorie o výmere 129m2, pozemok registra C KN 5580/10 - orná pôda o výmere 1366m2- 7226/16,č.P-895/16-7227/16, geometrickým plánom č. 1/09 - z pôvodnej CKN parc.č. 5580/10 - vytvorená CKN parc.č. 5580/24 - Z 2130/18 - 1672/18, 7359/18;

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4872 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál:

Pozemok parc. KN č. 5580/12 k.ú. Žilina, obec Žilina, 1126 m2, pozemok mimo ZÚO

Plomba vyznačená na základe V-11081/2017 (Darovacia zmluva)

Vlastník:

11 DOBOŠ MARIAN,BAGAROVA C.1479/60, Dátum narodenia: 30.08.1961, spoluvlastnícky podiel 15/254

Plomba vyznačená na základe Z-6128/2007 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))

Plomba vyznačená na základe Z-4175/2009 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))

Ďarchy:

Vlastník poradové číslo 11	NA PODIEL 15/254 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSŤ OD SÚD EXEKÚTORA JUDr. ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRAVNENÉHO VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISŤOVŇA .POB.ŽILINA,NA PARC.Č.5580/12 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1126 M2,5580/13 ORNÁ PôDA O VÝMERE 398 M2 PODĽA EX 61/2003,Č.P1-155/04-2386/04;
Vlastník poradové číslo 11	NA PODIEL 15/254 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA OD SÚD EXEKÚTORA JUDr. ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRAVNENÉHO VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISŤOVŇA,POB.ŽILINA,P.O.HVIEZDOSLAVA 26,ŽILINA,IČO:17333954,NA PARC.Č.5580/12 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1126 M2,5580/13 ORNÁ PôDA O VÝMERE 398 M2 PODĽA EX 1/2004,Č.P1-448/04-4347/04;
Vlastník poradové číslo 11	NA PODIEL 15/254 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽ. OD SÚD.EXEKÚTORA JUDr. ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRAVNENÉHO VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISŤOVŇA,POB.ŽILINA,P.O.HVIEZDOSLAVA 26,ŽILINA,IČO:17333954,NA PARC.Č.5580/12 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1126 M2,5580/13 ORNÁ PôDA O VÝMERE 398 M2 PODĽA EX 87/2003,Č.P1-451/04-4348/04;
Vlastník poradové číslo 11	NA PODIEL 15/254 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZAČATIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSTI OD SÚD EXEKÚTORA Bc.MARTA KUŽMOVÁ PRE OPRAVNENÉHO SLOVPOL EXIM spol.s.r.o.,VADIČOVSKÁ CESTA Č.383,RADOLA,IČO:31588867,NA PARC.Č.5580/12 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1126 M2,5580/13 ORNÁ PôDA O VÝMERE 398 M2 PODĽA EX 20/06,Č.Z 1638/06-3014/06;
Vlastník poradové číslo 11	NA PODIEL 15/254 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA OD SÚD EXEKÚTORA JUDr.MARIÁN JANEC PRE OPRAVNENÉHO SOC.POISŤOVŇA BRATISLAVA, POB.ŽILINA,NA PARC.Č.5580/12 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1126 M2,5580/13 ORNÁ PôDA O VÝMERE 398 M2 PODĽA EX 200/05-20,Č.Z 2044/06,P-269/06-3026/06;
Vlastník poradové číslo 11	NA PODIEL 15/254 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSTI OD SÚD EXEKÚTORA JUDr. ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRAVNENÉHO RENOX INVEST SPOL.S.R.O.,DOLNÉ RUDINY ,IČO:31573606,NA PARC.Č.5580/12 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1126 M2,5580/13 ORNÁ PôDA O VÝMERE 398 M2 PODĽA EX 277/2006,Č.Z 4302/07-4194/08;
Vlastník poradové číslo 11	NA PODIEL 15/254 VL. DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSTI OD SÚD EXEKÚTORA PRE JUDr. ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRAVNENÉHO TBS A.S.,ŠPORTOVÁ 1,91601 STARÁ TURÁ,IČO:36303241,NA PARC.Č.5580/12 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1126 M2,5580/13 ORNÁ PôDA O VÝMERE 398 M2 PODĽA EX 94/06,Č.Z 4384/07-4197/08;
Vlastník poradové číslo 11	NA PODIEL 15/254 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽ. OD SÚD EXEKÚTORA PRE JUDr. ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRAVNENÉHO VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISŤOVŇA,POB.ŽILINA ,NA PARC.Č.5580/12 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1126 M2,5580/13 ORNÁ PôDA O VÝMERE 398 M2 PODĽA EX 61/2003,Č.Z 3519/08-5808/08;
Vlastník poradové číslo 11	NA PODIEL 15/254 VL.DOBOŠ MARIÁN-PRÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČ.ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽ. OD SÚD EXEKÚTORA PRE JUDr. ESTERA VEREŠOVÁ PRE OPRAVNENÉHO NÚP-OKRESNÝ ÚRAD PRÁCE V ŽILINE,HURBANOVA 16,ŽILINA,NA PARC.Č.5580/12 ORNÁ PôDA O VÝMERE 1126 M2,5580/13 ORNÁ PôDA O VÝMERE 398 M2 PODĽA EX 239/2002,Č.Z 3520/08-5809/08;

Vlastník poradové číslo 11	Na podiel 15/254 v l. Doboš Marián - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekuč. záj. práva na nehnuteľnosť od súd. exekútora JUDr. Ing. Pavol Malík pre oprávneného VŠZP a.s. v Žiline, P.O. Hviezdoslava 26, Žilina, IČO: 35937874, na parc. č. 5580/12 orná pôda o výmere 1126 m ² , 5580/13 orná pôda o výmere 398 m ² podľa EX 1074/09, č. Z 217/109-764/10;
Vlastník poradové číslo 11	Na podiel 15/254 v l. Doboš Marián - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záj. práva od súd. exekútora JUDr. Beata Bončeková - náhradník JUDr. Štefana Galambosa, Komárno, na parc. č. CKN 5580/12 orná pôda o výmere 1126 m ² , 5580/13 orná pôda o výmere 398 m ² , podľa EX 430/2002, č. Z 790/12 - 447/12,
Vlastník poradové číslo 11	Z 4232/2016 - Na podiel 15/254 vlastníka Marian Doboš je Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva EX 9397/12 od súdneho exekútora JUDr. Rudolf Krutý, PhD. so sídlom Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava. IČO: 35724803 na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN 5580/12 o má pôda o výmere 1126m ² - 3026/2016;

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.8.2023
- Dokumentácia vyhotovená dňa 14.8.2023

d) Technická dokumentácia :

Technická dokumentácia potvrdená stavebným úradom prípadne prevádzkovateľmi jednotlivých sieťových odvetví nebola predložená, skutkový stav bol vizuálne zistený na miestnom šetrení dňa 14.8.2023 a na základe verejne dostupných informácií (ÚPN mesta Žilina).

e) Údaje katastra nehnuteľnosti :

Pozemok parc. KN č. 5580/10 k.ú. Žilina, obec Žilina je evidovaný na liste vlastníctva č. 1239 k.ú. Žilina ako druh pozemku orná pôda, s kódom umiestnenia pozemku 2 - Pozemok umiestnený mimo zastavaného územia, kód využitia pozemku 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívané pre rastlinnú výrobu.

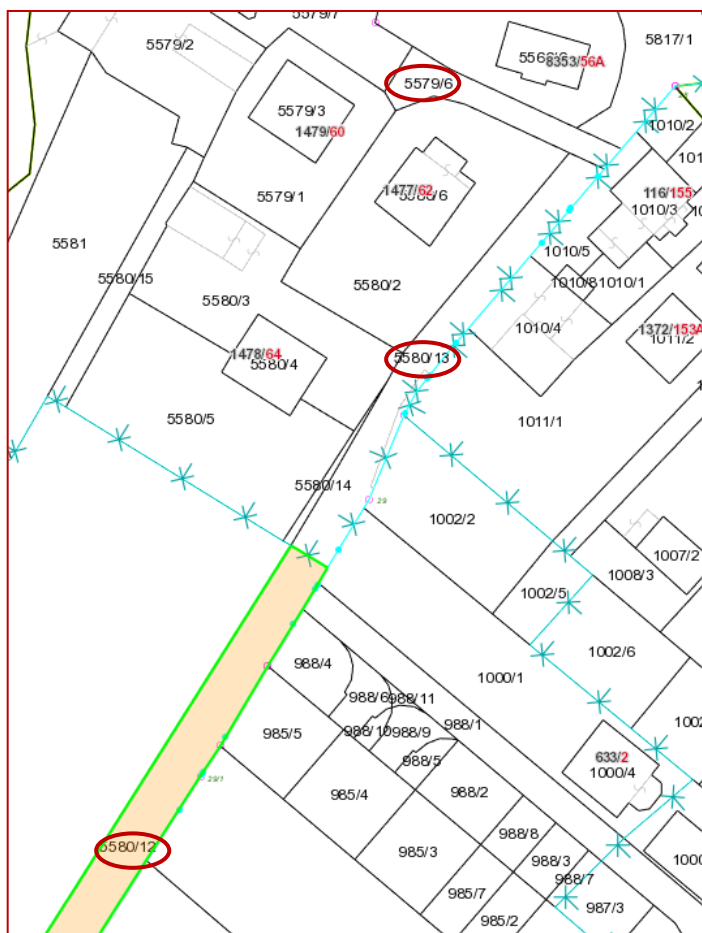
Pozemok parc. KN č. 5580/24 k.ú. Žilina, obec Žilina je evidovaný na liste vlastníctva č. 10598 k.ú. Žilina ako druh pozemku orná pôda, s kódom umiestnenia pozemku 2 - Pozemok umiestnený mimo zastavaného územia, kód využitia pozemku 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívané pre rastlinnú výrobu.

Pozemok parc. KN č. 5580/12 k.ú. Žilina, obec Žilina je evidovaný na liste vlastníctva č. 4872 k.ú. Žilina ako druh pozemku orná pôda, s kódom umiestnenia pozemku 2 - Pozemok umiestnený mimo zastavaného územia, kód využitia pozemku 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívané pre rastlinnú výrobu.

V čase ohodnotenia sa na pozemkoch nachádzal prevažne trávnatý porast, na parc. KN č. 5580/24 aj stromový/kríkový porast.

Prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnenej verejnej komunikácii vybudovanej v rámci Bagarovej ulice. Následne po pozemku parc. KN č. 5579/6 evidovanej na LV č. 10684 k.ú. Žilina vo vlastníctve cudzích vlastníkov bez právne upravených vzťahov a po pozemku parc. KN č. 5580/13 k.ú. Žilina evidovanej na LV č. 10111 k.ú. Žilina vo vlastníctve viacerých vlastníkov, aj vo vlastníctve Mariána Doboša.

Výrez z mapy zbgis:



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

- Pozemok parc. KN č. 5580/10 k.ú. Žilina, obec Žilina
- Pozemok parc. KN č. 5580/24 k.ú. Žilina, obec Žilina
- Pozemok parc. KN č. 5580/12 k.ú. Žilina, obec Žilina

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

- Prípadné vedenia inžinierskych sietí vybudované na hodnotených pozemkoch (neboli zistené)

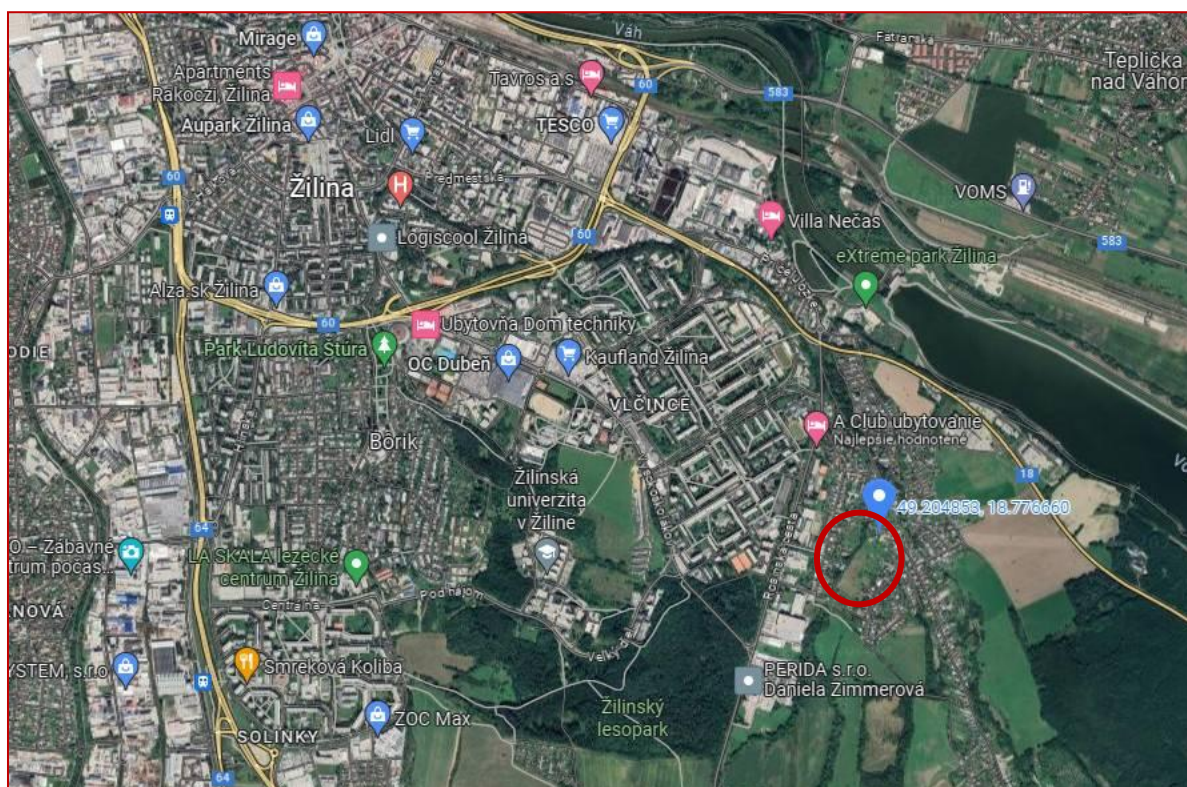
h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov : V roku 2011 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 15/2012 dňa 20.02.2012 schválený Územný plán mesta Žilina, pričom jeho záväzné časti boli vyhlásené všeobecne záväzným nariadením č.4/2012; v 01/2013 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.90/2013 dňa 24.06.2013 schválený Územný plán mesta Žilina – Zmeny a doplnky č.1, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.9/2013; v roku 2015 boli spracované ÚPN-M Žilina ZaD č.2 schválený uznesením MsZ v Žiline č.129/2015 dňa 29.06.2015 a ÚPN-M Žilina ZaD č.3 schválený uznesením MsZ v Žiline č.130/2015 dňa 29.06.2015, ktorých záväzné časti boli vyhlásené VZN č.14/2015; v 06/2016 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.107/2016 dňa 28.06.2016 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.4, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.21/2016, v 01/2018 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.107/2018 dňa 23.04.2018 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.5, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.5/2018; v 10/2018 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.62/2019 dňa 11.02.2019 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.6a, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.2/2019; v 11/2019 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.16/2020 dňa 17.02.2020 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.7 (6b), ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.4/2020; v 04/2022 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.178/2022 dňa 20.06.2022 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.8, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.6/2022 (ďalej len ÚPN-M Žilina v platnom znení a VZN v platnom znení).

<https://www.zilina.sk/uzemne-planovanie/uzemny-plan-mesta-zilina-2/>

i) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky situované mimo zastavaného územia krajského mesta Žilina (83 000 obyvateľov), v jeho juhovýchodnej časti, v k.ú. Žilina, tesne na hranici katastrálneho územia Trnové, v obytnej lokalite plynule nadväzujúcej na širšie centrum mesta, s dobrým dopravným spojením s ostatnými časťami mesta. Vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou je veľmi dobrá - verejný rozvod vody, zemného plynu, elektrickej energie, kanalizácie. Dopravná dostupnosť v rámci mesta je autobusovou a trolejbusovou dopravou, dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou a železničnou dopravou.

Situovanie pozemkov v rámci mesta Žilina:



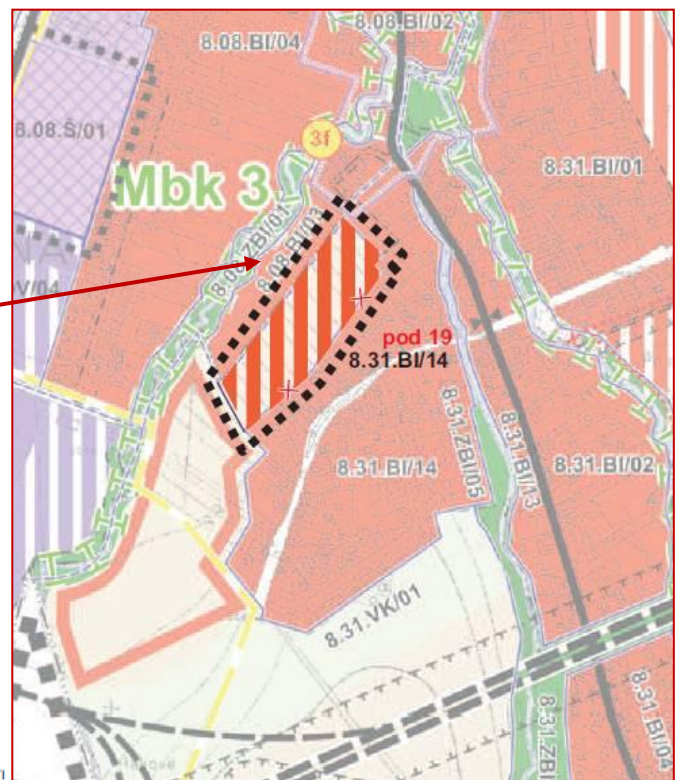
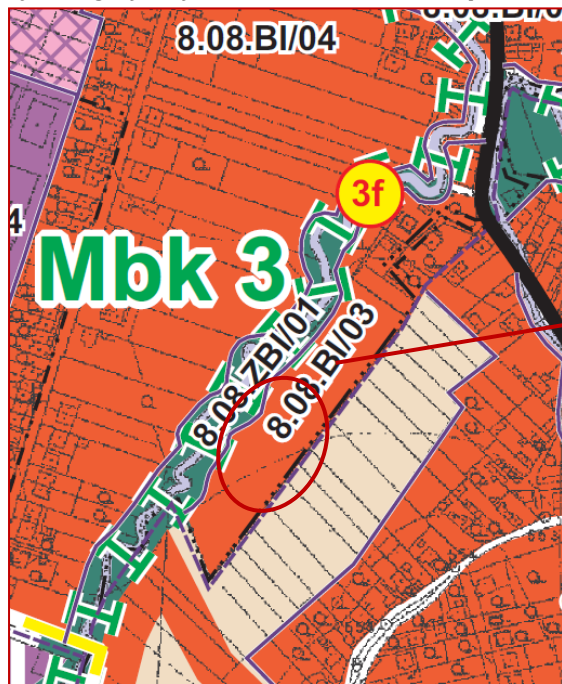
j) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok parc. KN č. 5580/10 k.ú. Žilina, obec Žilina je evidovaný na liste vlastníctva č. 1239 k.ú. Žilina ako druh pozemku orná pôda, s kódom umiestnenia pozemku 2 – Pozemok umiestnený mimo zastavaného územia, kód využitia pozemku 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívané pre rastlinnú výrobu. Pozemok parc. KN č. 5580/24 k.ú. Žilina, obec Žilina je evidovaný na liste vlastníctva č. 10598 k.ú. Žilina ako druh pozemku orná pôda, s kódom umiestnenia pozemku 2 – Pozemok umiestnený mimo zastavaného územia, kód využitia pozemku 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívané pre rastlinnú výrobu. Pozemok parc. KN č. 5580/12 k.ú. Žilina, obec Žilina je evidovaný na liste vlastníctva č. 4872 k.ú. Žilina ako druh pozemku orná pôda, s kódom umiestnenia pozemku 2 – Pozemok umiestnený mimo zastavaného územia, kód využitia pozemku 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívané pre rastlinnú výrobu. Jedná sa o pozemky pôvodne využívané na poľnohospodársku výrobu, v súčasnosti obkolesené pôvodnou a novou zástavbou objektov IBV, územným plánom určené taktiež na zástavbu IBV.

V zmysle funkčných zón v rámci územného plánu mesta Žilina sa pozemky nachádzajú vo funkčnej zóne 8.08.BI03 určenej ako plochy s prevahou občianskej individuálneho bývania – vid' výrez z grafickej a textovej časti ÚPN mesta Žilina.

Využitie pozemkov v rámci ÚPN mesta Žilina:

Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Žilina - parc. KN č. 5580/10, 5580/12, 5580/24 k.ú. Žilina



			OBJEKTY A PLOCHY S PREVAGOU OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
			PLOCHY S PREVAGOU INDIVIDUÁLNEHO BÝVANIA
			PLOCHY HROMADNÉHO BÝVANIA
			PLOCHY VÝROBY A TECHNICKEJ VYBAVENOSTI
			REKREAČNÉ A ŠPORTOVÉ PLOCHY
			EXTENZÍVNA FORMA REKREÁCIE
			DOPRAVNÉ PLOCHY A PLOCHY TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY
			POĽNOHOSPODÁRSKY DVOR, FARMA
			ŠKOLA, ŠKOLSKÝ AREÁL

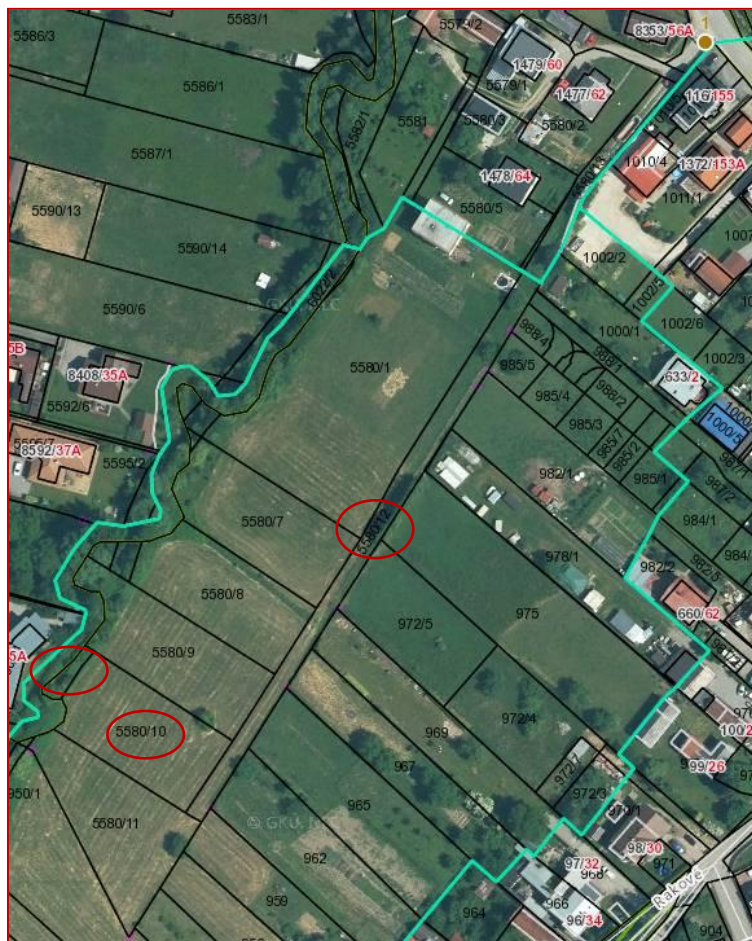
Výrez zo záväznej časti ÚPN - regulatívy:

Znak (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívu)	8.08.BI/03
Základná funkcia	Doplnková funkcia
<i>Obytná, v rodinných domoch.</i>	<i>Základná občianska vybavenosť.</i>
Typ stavebnej činnosti: <i>Novostavby, vnútorné modernizácie, prestavby, prístavby, nadstavby, dopravná a technická infraštruktúra. Vymedzený priestor pre podružné mestské centrum.</i>	
Min. index ozelenenia: 0,6	
Typ zástavby: <i>Určí následná Urbanistická štúdia zóny Trnové – Úboč.</i>	

k) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Ťarchy evidované na LV č. 1239, 10598, 4872 k.ú. Žilina
- Prístup po cudzom pozemku bez právne upravených vzťahov
- Vedenie budúcej technickej infraštruktúry po cudzom pozemku bez právne upravených vzťahov
- Finančné náklady na dobudovanie technickej infraštruktúry a spevnenej komunikácie (dlhšie trasy)
- V danej lokalite neboli v čase ohodnotenia zistené iné riziká spojené s užívaním hodnotených nehnuteľností.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



Spracovateľ znaleckého posudku pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku vychádzal z miestnej obhliadky a z platných regulatívov v rámci ÚPN mesta Žilina. Všetky tieto faktory boli s odbornou starostlivosťou zohľadnené pri aplikácii metódy polohovej diferenciacie a porovnávacej metódy.

Pozemky sú rovinaté, o celkovej výmere 749,50 m², vhodného tvaru na plánovaný typ zástavby – rodinný dom, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, s potrebou dobudovania hlavných trás sietí o dĺžke cca 280m a spevnej prístupovej komunikácie. Pozitívny vplyv na hodnotu pozemkov má predovšetkým ich situovanie v rámci sídelného útvaru, vhodný tvar a výmera na plánovaný typ zástavby. Prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnenej verejnej komunikácii vybudovanej v rámci Bagarovej ulice. Následne po pozemku parc. KN č. 5579/6 evidovanej na LV č. 10684 k.ú. Žilina vo vlastníctve cudzích vlastníkov bez právne upravených vzťahov a po pozemku parc. KN č. 5580/13 k.ú. Žilina evidovanej na LV č. 10111 k.ú. Žilina vo vlastníctve viacerých vlastníkov, aj vo vlastníctve Mariána Doboša.

Ohodnotenie je vykonané na základe zistení znalca z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných dokladov a skutočností majúcich vplyv na všeobecnú hodnotu hodnotených pozemkov, bude ich hodnota prepočítaná v rámci doplnenia ZP!

Pozemky parc. KN č. 5580/10, 5580/24, 5580/12 k.ú. Žilina, obec Žilina



hodnotené pozemky



pohľad od pozemkov k pôvodnej zástavbe



prístup od hlavnej komunikácie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
5580/10 (LV 1239)	orná pôda	1284,00	1/2	642,00
5580/24 (LV 10598)	orná pôda	82,00	1/2	41,00
5580/12 (LV 4872)	orná pôda	1126,00	15/254	66,50
Spolu výmera				749,50

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov <i>pozemky situované vo vyhl'adávanej časti krajského mesta Žilina</i>	1,4
k _V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením <i>nezastavané pozemky pre IBV</i>	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	3. plochy obytných území (obytná poloha) <i>v zmysle ÚPN funkčné plochy určené pre IBV</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>verejné rozvody vody, elektrickej energie, verejnej kanalizácie, zemného plynu v hlavnej komunikácii, prípojky nevybudované</i>	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zvýšený záujem o kúpu pozemkov v predmetnej lokalite</i>	2,00
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.) <i>bez vybudovanej prístupovej komunikácie, prístup čiastočne po cudzom pozemku (doriešenie vecného bremena, nájmu..)</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 0,90$	4,2588
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 4,2588$	113,11 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parceta č. 5580/10 (LV 1239)	$1\ 284,00 \text{ m}^2 * 113,11 \text{ Eur/m}^2 * 1/2$	72 616,62
parceta č. 5580/24 (LV 10598)	$82,00 \text{ m}^2 * 113,11 \text{ Eur/m}^2 * 1/2$	4 637,51
parceta č. 5580/12 (LV 4872)	$1\ 126,00 \text{ m}^2 * 113,11 \text{ Eur/m}^2 * 15/254$	7 521,37
Spolu		84 775,50

Porovnávací metóda

• Ekonomické faktory

Pre porovnanie boli zistené ponuky z realitných portálov. V ponukovej cene je zo strany predávajúceho pri ponukových cenách uvažovaný aj priestor na zjednávanie konečnej ceny (pri porovnávaní je obvykle uvažované so znížením ponukových cien v závislosti od výšky ponukovej ceny, typu ponúkaných nehnuteľností).

• Polohové faktory

V rámci polohových faktorov je zohľadnená najmä poloha hodnotených a porovnávaných pozemkov. Všetky porovnateľné pozemky sú situované v rámci mesta Žilina a jeho mestských častí (Trnové, Považský Chlmec, Budatín), určených na zástavbu objektami individuálnej bytovej výstavby, v okrajových častiach mesta. Hodnotený pozemky majú mierne lepšiu polohu.

- **Fyzické faktory**

U hodnotených pozemkov je voči porovnávaným pozemkom porovnávaná možnosť napojenia na verejnú technickú infraštruktúru (z hľadiska ekonomickej ako aj technickej náročnosti realizovania prípojok, rozsahu a typov inžinierskych sietí v dosahu a pod.) a prístupové podmienky. Hodnotené pozemky nemali v čase ohodnotenia možnosť priameho pripojenia na vybudované okolité rozvody el. energie, vody, splaškovej kanalizácie, zemného plynu a vzhľadom na veľkosť riešeného územia je predpoklad vyšších finančných nákladov potrebných na vybudovanie technickej infraštruktúry. Prístup k hodnoteným pozemkom je po nespevnenej komunikácii s predpokladom väčšieho rozsahu potrebnej dopravnej infraštruktúry vzhľadom na veľkosť pozemkov, čiastočne po cudzom pozemku s potrebou doriešenia tohto stavu.

V nasledujúcej tabuľke je vykonané hodnotenie jednotlivých faktorov zrážkami a prirážkami v zmysle princípov porovnávacej metódy a bola určená priemerná všeobecná hodnota pozemkov na mernú jednotku m².

Počet MJ pozemku: 749,50 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov (popisy sú prevzaté z ponúk)**Na Predaj, stavebný pozemok, Žilina- Trnové, 949m²**

Ponúkame Vám na predaj stavebný pozemok vo vyhľadávanej lokalite – Trnové. Trnové je mestská časť Žiliny vzdialená od centra mesta 5 minút autom. Pozemok je vo veľkosti 949 m². Je krásne slnečný, takže ponúka možnosti využitia alternatívnych zdrojov na výrobu energie alebo ohrev vody. Mierne svahovitý terén ponúka zaujímavé riešenia osadenia budúcej nehnuteľnosti. Nachádza sa v zastavanom území obce.

Ku pozemku vedie obecná asfaltová cesta.
Inžinierske siete sú na hranici pozemku:
Voda
Kanalizácia
Plyn
Elektrina

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: <https://www.nehnuteľnosti.sk/5136683/>
Dátum k dokladu: 26. 8. 2023
Počet MJ pozemkov: 949,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 99 999,00 Eur
Cena pozemku na MJ: 105,37 Eur/m²

REZERVOVANÉ, Na predaj, stavebný pozemok, Žilina- Trnové, 1148 m²

Ponúkame Vám na predaj stavebný pozemok vo vyhľadávanej lokalite – Trnové. Trnové je mestská časť Žiliny vzdialená od centra mesta 5 minút autom. Pozemok je vo veľkosti 1148 m². Je krásne slnečný, takže ponúka možnosti využitia alternatívnych zdrojov na výrobu energie alebo ohrev vody. Rovinatý terén ponúka veľa spôsobov možnosti osadenia budúcej nehnuteľnosti. V zadnej časti pozemku je možné vybudovanie dvojdomu. Nachádza sa v zastavanom území obce. Ku pozemku vedie obecná asfaltová cesta.

Inžinierske siete sú na hranici pozemku:
Voda
Kanalizácia
Plyn
Elektrina

V Trnovom nájdete kompletnú občiansku vybavenosť ako materská a základná škola či potraviny. Pozemok ponúka krásne výhľady na okolitú krajinu. Je ideálnym pre mestské typy ľudí, ktorý hľadajú kúsok prírody ale vyžadujú ľahkú dostupnosť do mesta.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: <https://www.nehnuteľnosti.sk/5136686/>
Dátum k dokladu: 26. 8. 2023
Počet MJ pozemkov: 1 148,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 121 000,00 Eur
Cena pozemku na MJ: 105,40 Eur/m²

NA PREDAJ pozemok s platným ÚR na dvojdóm

Na predaj veľký pozemok s rozlohou 1400m² s právoplatným územným rozhodnutím na dvojdóm. Pozemok je vhodný na bývanie, ale predstavuje aj vhodnú investičnú príležitosť. Okrem územného rozhodnutia disponuje aj kompletnou dokumentáciou na moderný dvojdóm. Pozemok sa nachádza na južnom okraji obce Trnové, v relatívnom súkromí a s krásnymi výhľadmi na okolitú prírodu.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	https://www.nehnutenosti.sk/4905085/
Dátum k dokladu:	25. 8. 2023
Počet MJ pozemkov:	1 400,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	179 000,00 Eur
Cena pozemku na MJ:	127,86 Eur/m ²

Predaj pozemku v Budatíne časť Žiliny,649m²

Realitná kancelária FUNREAL ponúka na predaj pozemok v lukratívnej časti Žiliny časť Budatín. Jedná sa o pozemok o výmere 649m², pozemok slnečný, s časti svahovitý. Pozemok sa kupuje s podielom na prístupovej ceste. IS sú v dosahu, treba ešte dobudovať. Pozemok vedený na katastri ako ostatná plocha. Pozemok zahrnutý v územnom pláne mesta s funkčným využitím - Obytná, v rodinných domoch,regulatív 7.25.BI/01:pre viac informácií ma prosím kontaktujete.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	https://www.nehnutenosti.sk/4794092/
Dátum k dokladu:	24. 6. 2023
Počet MJ pozemkov:	649,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	84 500,00 Eur
Cena pozemku na MJ:	130,20 Eur/m ²

REZERVOVANÝ, stavebný pozemok, Žilina - Trnové

Na predaj slnečný pozemok s rozlohou 464 m² v prímestskej časti Žilina – Trnové. Prístup z asfaltovej komunikácie na pozemok bude možný premostením ponad potok. IS: elektrina, voda riešená formou studne, kanalizácia – verejná. Je vypracovaný projekt rodinného domu, ktorý je v riešení na stavebnom úrade. Tichá lokalita s kompletnou občianskou vybavenosťou (materská škola, základná škola, potraviny, pohostinstvo, MHD, knižnica, kostol, kultúrny dom). Cena nehnuteľnosti je 63 000 €.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	https://www.nehnutenosti.sk/4906641/
Dátum k dokladu:	25. 6. 2023
Počet MJ pozemkov:	464,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	63 000,00 Eur
Cena pozemku na MJ:	135,78 Eur/m ²

Stavebný pozemok č.2 /1654m²/ Žilina - Budatín

Exkluzívne Vám ponúkame na predaj stavebný pozemok o výmere 1.654m² v najvyhľadávanejšej, prímestskej časti Budatín v Žiline. Výhodou novej, tichej, slnečnej lokality je aj výborná dostupnosť do centra Žiliny (4 minúty). V cene pozemkov je aj vybudovanie: vodovodu, splaš. a dažď. kanalizácie. Voda z cesty pôjde do vsakovacích jám. Do 1 roka bude vybudovaná cesta (vrchná vrstva betón) + osvetlenie. Štrkové podlažie cca do konca novembra 2022. Odbočky zo sietí budú realizované v cene. Šírka cestného koridoru 6 až 7 metrov. Cestné teleso 5 až 5,5 metra. V parcelách SPF sú zriadené vecné bremená v prospech vlastníkov. Cena za pozemok, vecné bremená v prístupových cestách a napojeniach sa na inžinierske siete je 140 €/m².

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	https://www.nehnutenosti.sk/4675607/
Dátum k dokladu:	25. 8. 2023
Počet MJ pozemkov:	1 654,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	231 560,00 Eur
Cena pozemku na MJ:	140,00 Eur/m ²

ID 2894 Predaj: pozemok – rodinný dom, Považský Chlmec

Ponúkame na predaj rovinatý pozemok o rozlohe 1182 m² (cca 14 x 85 m), vhodný na výstavbu rodinného domu v mestskej časti Žilina - Považský Chlmec. Nachádza sa v zástavbe rodinných domov, s prístupom z hlavnej cesty. IS: voda, električka, plyn v blízkosti pozemku.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	https://www.nehnutelnosti.sk/5210351/id-2894
Dátum k dokladu:	16. 8. 2023
Počet MJ pozemkov:	1 182,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	153 660,00 Eur
Cena pozemku na MJ:	130,00 Eur/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Na Predaj, stavebný pozemok, Žilina-Trnové, 949m ²	REZERVOVANÉ, Na predaj, stavebný pozemok, Žilina-Trnové, 1148 m ²	NA PREDAJ pozemok s platným ÚR na dvojdom
Cena porovnateľného majetku [Eur]	99 999,00 (ponuková cena)	121 000,00 (ponuková cena)	179 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	105,37	105,40	127,86
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory - lukratívnosť lokality	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie
Fyzické faktory - Stavebná pripravenosť pozemkov	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Fyzické faktory - tvar, svahovitosť	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory - prístup - nevybudovaná spevnená komunikácia, čiastočne prístup od hlavnej komunikácie cez cudzí pozemok	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Spolu:	- 10,00 %	- 10,00 %	- 15,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	94,83	94,86	108,68

Názov	Predaj pozemku v Budatínskej časti Žiliny, 649m ²	REZERVOVANÝ, stavebný pozemok, Žilina - Trnové	Stavebný pozemok č.2 /1654m ² / Žilina - Budatín	ID 2894 Predaj: pozemok – rodinný dom, Považský Chlmec
Cena porovnateľného majetku [Eur]	84 500,00 (ponuková cena)	63 000,00 (ponuková cena)	231 560,00 (ponuková cena)	153 660,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	130,20	135,78	140,00	130,00
Hodnotenie faktorov				
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory - lukratívnosť lokality	± 0,00 % zhoda	+ 5,00 % lepšie	± 0,00 % zhoda	+ 5,00 % lepšie
Fyzické faktory - Stavebná pripravenosť pozemkov	± 0,00 % zhoda	+ 5,00 % lepšie	- 5,00 % horšie	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory - tvar, svahovitosť	+ 10,00 % lepšie	± 0,00 % zhoda	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie
Fyzické faktory - prístup - nevybudovaná spevnená komunikácia, čiastočne prístup od hlavnej komunikácie cez cudzí pozemok	± 0,00 % zhoda	+ 5,00 % lepšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Spolu:	- 5,00 %	- 5,00 %	- 15,00 %	- 5,00 %
Vyhodnotenie				
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	123,69	128,99	119,00	123,50
Priemerná porovnateľná hodnota				113,36 Eur/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

Na Predaj, stavebný pozemok, Žilina- Trnové, 949m²: $105,37+105,37*(-0,0500+0,0500-0,0500+0,0500-0,1000)= 94,84 \text{ Eur/m}^2$

REZERVOVANÉ, Na predaj, stavebný pozemok, Žilina- Trnové, 1148 m²: $105,40+105,40*(-0,0500+0,0500-0,0500+0,0500-0,1000)= 94,86 \text{ Eur/m}^2$

NA PREDAJ pozemok s platným ÚR na dvojdom: $127,86+127,86*(-0,0500+0,0500-0,0500+0,0000-0,1000)= 108,68 \text{ Eur/m}^2$

Predaj pozemku v Budatínskej časti Žiliny, 649m²: $130,20+130,20*(-0,0500+0,0000+0,0000+0,1000-0,1000)= 123,69 \text{ Eur/m}^2$

REZERVOVANÝ, stavebný pozemok, Žilina - Trnové: $135,78+135,78*(-0,0500+0,0500+0,0500+0,0000-0,1000)= 128,99 \text{ Eur/m}^2$

Stavebný pozemok č.2 /1654m²/ Žilina - Budatín: $140,00+140,00*(-0,0500+0,0000-0,0500+0,0500-0,1000)= 119,00 \text{ Eur/m}^2$

ID 2894 Predaj: pozemok - rodinný dom, Považský Chlmec: $130,00+130,00*(-0,0500+0,0500+0,0000+0,0500-0,1000)= 123,50 \text{ Eur/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

$(94,84+94,86+108,68+123,69+128,99+119,00+123,50)/7=113,36 \text{ Eur/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		113,36 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$VŠH_{\text{Poz}} = 749,5 \text{ m}^2 * 113,36 \text{ Eur/m}^2$	84 963,32 Eur

2.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	84 775,50
Porovnávacia metóda	84 963,32

Na základe porovnania použitých metód stanovenia všeobecnej hodnoty a jednotlivých rozdielov možno konštatovať, že rozdiel medzi všeobecnou hodnotou stanovenou metódou polohovej diferenciacie a všeobecnou hodnotou stanovenou porovnávacou metódou je na úrovni 0,44 %. Rozdiel je minimálny a podľa odborného úsudku znalca je výsledná všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie objektívnejšia v porovnaní indexovým princípom porovnávania.

VŠH pozemkov = 84 775,50 Eur

VŠH na MJ = 113,11 Eur/m²

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckych podielov na pozemkoch parc. KN č. 5580/10, 5580/12, 5580/24 k.ú. Žilina, obec Žilina, Bagarova ul., pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Lena Mišalová, Radlinského 47, 026 01 Dolný Kubín – správca dlžníka. Marián Doboš, Bagarova 1479/60, 010 01 Žilina, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Lena Mišalová, Radlinského 47, 026 01 Dolný Kubín – správca dlžníka. Marián Doboš, Bagarova 1479/60, 010 01 Žilina.

Odporučenie: Všeobecná hodnota spoluvlastníckych podielov na pozemkoch parc. KN č. 5580/10, 5580/12, 5580/24 k.ú. Žilina, obec Žilina, Bagarova ul., pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Lena Mišalová, Radlinského 47, 026 01 Dolný Kubín – správca dlžníka. Marián Doboš, Bagarova 1479/60, 010 01 Žilina, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Lena Mišalová, Radlinského 47, 026 01 Dolný Kubín – správca dlžníka. Marián Doboš, Bagarova 1479/60, 010 01 Žilina, je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky		
pozemok - parc. č. 5580/10 (LV 1239) (642 m ²) k.ú. Žilina, obec Žilina	1/2	72 616,62
pozemok - parc. č. 5580/24 (LV 10598) (41 m ²) k.ú. Žilina, obec Žilina	1/2	4 637,51
pozemok - parc. č. 5580/12 (LV 4872) (66,5 m ²) k.ú. Žilina, obec Žilina	15/254	7 521,37
Spolu pozemky (749,50 m²)		84 775,50
Všeobecná hodnota celkom		84 775,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		84 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatštyritisícosemsto Eur		

V Žiline dňa 26.8.2023

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D5090823 zo dňa 24.7.2023
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1239 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.10598 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4872 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913954

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 107/2023 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.