

**Meno, adresa znalca:**

Ing. Alžbeta Czipruszová, Tehlová č.1, 979 01 Rimavská Sobota

Znalec pre odbor Stavebníctvo

Odvetvie - Pozemné stavby

Odhad hodnoty nehnuteľností

Odhad hodnoty stavebných prác

číslo telefónu znalca 0903/225369

**Objednávateľ znaleckého posudku:** U9, a.s.

Zelinárska 6

821 08 Bratislava

**Objednávka:** doručená cez email dňa 25.08.2025

# ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 139/2025

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v kat. ú. Tornaľa,

Byt č.4 v Bytovom dome bl. G súp. č. 1283 na parc.č. 881/6 a Pozemok pod parcelným číslom 881/6 - LV č.2434.

**Účel znaleckého posudku:** Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti

**Počet strán posudku /z toho príloh/:** 27/13

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 5 krát v písomnej forme a 1 krát v elektronickej podobe

V Rimavskej Sobote, dňa 25.09.2025

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úlohou znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľného majetku v kat. ú. Tornaľa, Byt č. 24 v Bytovom dome bl. G so súp. č. 1283 na parcele č. 881/6 a Pozemok pod parcelným číslom 881/6 - LV č.2434

**2. Účel znaleckého posudku:**  
Dobrovoľná dražba nehnuteľností.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):**  
23.09.2025 - dátum miestnej obhliadky

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 23.09.2025 - dátum miestnej obhliadky

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka znaleckého posudku zo dňa 25.08.2025

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č.2434 - čiastočný, kat.ú. Tornaľa, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 25.08.2025

- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Tornaľa, vytvorená cez katastrálny portál dňa 25.08.2025

- Potvrdenie o užívaní obytného domu, vydalo Okresné stavebné bytové družstvo, Okružná 50, 979 01 Rimavská Sobota, dňa 16.05.2011

- Situačný plán podlažia - pôdorys prízemia (I.N.P.) a 2.poschodia

- Miestna obhliadka nehnuteľností

- Skutočné rozmery miestností bytu č.4 podľa miestnej obhliadky

- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**

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

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

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

- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

- 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:**

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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 neprimeranou pohnútkou.

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

#### b) Definície použitých postupov

##### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrt'rok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analytickou metódou.

##### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

###### **Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:**

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

##### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

###### **Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:**

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

#### **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiada ohodnotenia v zmysle § 12 ods.3 zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len "ZDD") odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods.1 ZDD, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia § 12 ods.3 ZDD "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii".

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodov - preskúmateľné údaje na porovnanie už s realizovanými prevodmi a prechodmi nehnuteľnosti v danom mieste a čase nie sú k dispozícii, preto určenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné.

Ohodnotený nehnuteľný majetok nie je v prenájme, z toho dôvodu nie je vhodná metóda kombinovaná.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných Žilinskou univerzitou v Žiline, ÚSI. Nárast cien  $K_{CU}$  od 4.Q/1996 je používaný 3,975 k 2Q/2025 uverejnený Slovenským štatistickým úradom.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- List vlastníctva č.2434 - čiastočný, pre kat.ú. Tornaľa, vytvorený cez katastrálny portál dňa 25.08.2025

Okres - Revúca

Obec - Tornaľa

Katastrálne územie - Tornaľa

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

|                                                                               | Spôsob využ. | Umiest. |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------|
| - parc. č. 881/6 - Zastavaná plocha<br>a nádvorie o výmere 1342m <sup>2</sup> | 15           | 1       |

Spôsob využitia

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

- bytový dom-bl.G so súpisným číslom 1283 na parcele č. 881/6

Byty a nebytové priestory

#### B. Vlastníci:

BYTY

Vchod: 14      2.p.      Byt č. 4

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 73/7169

#### B. Vlastníci:

72 Váradi Zoltán r.  
Dátum narodenia

a Hajnalka Váradiová r.  
Dátum narodenia

, PSČ ,  
, BSM

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia

Zmluva o prevode vlastníctva bytu V-375/2017 vklad povolený 24.4.2017 - 286/17

Iné údaje

Návrh č.OC/1791403924/late/LR na vykonanie zápisu zmeny v osobe záložného veriteľa pri V-1458/2017 zo dňa 12.8.2025-Z-1142/2025-412/25

Poznámky

Začatie výkonu záložného práva Advokátska kancelária TOMÁŠ KUŠNÍK, s.r.o., Nám. M.Benku 2, 811 07 Bratislava, IČO-36 613 843 v prospech veriteľa iCollect, a.s., Zelinárska 662/6, 821 08 Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO-54 482 615 predajom zálohu byt č.4, 2.poschodie, vchod 14 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.881/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1342m<sup>2</sup> v 73/7169-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č.s.1283 na p.č.881/6 v 73/7169-inách formou dobrovoľnej dražby - P-217/2025 - 413/25

**C. Ľarchy:**

Por.č. 72

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 zák. 182/93 Z.z. - Z-1687/2009 - 26/10

Por.č. 72

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 1791403924 v prospech iCollect, a.s., Zelinárska 662/6, 821 08 Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO-54 482 615 predajom zálohu byt č.4, 2.poschodie, vchod 14 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.881/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1342m<sup>2</sup> v 73/7169-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č.s.1283 na p.č.881/6 v 73/7169-inách - V-1458/2017 vklad povolený 9.1.2018 - 9/18, Z-1142/2025-412/25

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.09.2025 za účasti- Helena Góréová (matka vlastníčky Hajnalky Váradiovej)
- Zameranie vykonané dňa 23.09.2025
- Fotodokumentácia súčasného stavu bola vyhotovená dňa 23.09.2025

**d) Technická dokumentácia:**

- Technická dokumentácia nebola poskytnutá, dispozícia a rozmery miestností oceneného bytu sú znázornené na nákrese v prílohe posudku.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

- Právne dokumentácie sú v súlade so skutkovým stavom nehnuteľností podľa miestnej obhliadky s tým malým rozdielom, že na liste vlastníctva č.2434 plocha oceňovaného bytu je 73,00m<sup>2</sup> /v podieloch 73/7169/ a na základe skutočného premerania jednotlivých miestností je 72,21m<sup>2</sup> /rozdiel je 0,79m<sup>2</sup>/ - rozdiel je zanedbateľný.

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

**Stavby:**

- BYT č. 4 v Bytovom dome - bl.G  
so súpisným číslom 1283 na parcele č. 881/6

vo vchode č.14 na 2.poschodí

**Pozemok:**

- pod parcelným číslom 881/6 - ohodnotený podiel 73/7169

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

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č.4 vo vchode č.14 na 2.poschodí

##### v Bytovom dome-bl.G so súp. číslom 1283 na parcele č. 881/6

#### POPIS

Bytový dom-bl.j. G 104b.j. so súpisným číslom 1283 je postavený v zastavanom území mesta Tornaľa, na parcele č. 881/6, ul. Školskej, s 9 nadzemnými podlažiami /prízemie+8poschodie/ ako samostatne stojaci objekt s plochou strechou s pôdorysným tvarom L.

Zvislé nosné konštrukcie obytného domu sú vybudované z montovaných betónových plošných dielcov. Typ stavby - 8033 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými panelovými sústavami. Druh stavby - Domy obytné typové 9 podlažné, bez občianskeho vybavenia.

Oceňovaný byt č.4 sa nachádza vo vchode č.14 na 2.poschodí obytného domu /stredná sekcia/. Pozostáva z troch obytných izieb a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa+WC a pivnica č.4 nachádzajúca sa v prízemí /I.N.P./ obytného domu. Obytný dom je užívaný od roku 1989. Vek obytného domu je 36 rokov ku dňu ocenenia /2025-1989/.

Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch na obvodovom múre a strešnej krytiny. Predmetný obytný dom bol obnovený v roku 2015 - nové plastové okná a vstupné dvere, v roku 2010 - nové inštalčné potrubie a v roku 2018 - zateplenie fasády, nová strešná krytina s tepelnou izoláciou. Bežná údržba prvkov krátkodobej životnosti je zabezpečená. V oceňovanom byte v roku 2017 bola realizovaná vnútorná rekonštrukcia - murované bytové jadro, nová kúpeľňa+WC, kuchyňa, nové podlahy, vnútorné a vstupné dvere. Vzhľadom na obnovu a na technický stav zistený pri obhliadke opotrebovanie stavby počítam s analytickou metódou.

Oceňovaný obytný dom je osadený na základových pilotách, zvislé konštrukcie sú prefabrikované železobetónové skeletové s plošným sendvičovým výplňom. Stropy sú s rovným podhl'adom železobetónové, schody sú železobetónové s povrchom terazzo. Zastrešenie - plochá strecha dvojplášťová, krytina strechy je vybudovaná z ťažkých natavovacích pásov v rámci zateplenia bolo obnovené - tepelná izolácia s novou krytinou pvc fóliou (štandardnosť určím na 1,10). Klampiarske konštrukcie sú úplné strechy z pozinkovaného plechu a parapety hliníkové (štandardnosť určím na 1,10). Úpravy vonkajších povrchov sú nové farebné omietky v rámci zateplenia (štandardnosť určím na 1,50) a úpravy vnútorných povrchov sú vápenné štukové omietky. Dvere sú hladké, plné a vstupné dvere sú nové plastové (štandardnosť určím na 1,10). Okná v celom bytovom dome sú nové, plastové s izolačným dvojsklom (štandardnosť určím na 1,50). Povrchy podláh sú betónové s cementovým poterom vo vchodoch sú keramické dlažby. Rozvody ústredného vykurovania sú z pozinkovaných rúr s ocel'ovými vykurovacími telesami v spoločných priestoroch. Elektroinštalácia je svetelná a motorická, bleskozvod je kompletný rozvod. Vnútorný vodovod - stúpacie a ležaté rozvody sú obnovené z plastových rúr pre studenú a teplú vodu. Vnútorná kanalizácia - zvislé zvody sú obnovené z plastových rúr a ležaté rozvody z kameninových rúr, odpady zo všetkých zariad. predmetov v spoločných priestoroch. Vnútorný plynovod - rozvod zemného plynu. Výťah - osobný. Ostatné - požiarné hydranty, rozvody televízie pod omietkou.

Vybavenie bytu:

Úpravy vnútorných povrchov sú dvojrstvové vápenné omietky hladké, obklady stien sú nové keramické dlažby v kuchyni, kúpeľni,WC /štandardnosť určím na 1,20/. Dvere sú nové hladké, plné a zasklené dýhované a vstupné dvere bezpečnostné /štandardnosť určím na 1,20/, povrchy podláh v obytných izieb, v kuchyni, v predsieni sú nové veľkoplošné laminátové a v ostatných miestnostiach sú nové keramické dlažby /štandardnosť určím na 1,30/. Vykurovanie ústredné s ocel'ovými panelovými radiátormi s meračom spotreby tepla. Elektroinštalácia je svetelná s automatickým istením v byte. Vnútorný vodovod- prípojky studenej a teplej vody od stúpacích rozvodov do kuchyne, kúpeľne a záchodu z plastových rúr. Vnútorná kanalizácia - prípojky do zvislých zvodov z kuchyne, kúpeľne a záchodu z plastových rúr. Vybavenie kuchyne - plynový sporák 1ks, odsávač pár 1ks, kuchynská linka je na báze dreva s umývadlom plastovým, vodovodná batéria je páková nerezová, umývačka

riadu zabudovaná /štandardnosť určiť na 1,20/. Ohrev teplej vody je centrálny. Vnútorné hygienické zariadenia sú - vaňa rohová plastová 1ks, umývadlo keramické so skriňou 1ks, samostatná sprcha 1ks a záchod splachovací so zabudovanou nádržkou v stene 1ks, vodovodná batéria páková nerezová so sprchou 2ks a páková nerezová 1ks /štandardnosť určiť na 1,20/. Bytové jadro je murované.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

| Názov miestnosti a výpočet         | Podlahová plocha [m²] |
|------------------------------------|-----------------------|
| Obytná plocha                      |                       |
| Izba 3,44*5,25                     | 18,06                 |
| Izba 3,44*5,27                     | 18,13                 |
| Izba 3,44*3,62                     | 12,45                 |
| Kuchyňa 3,44*2,35                  | 8,08                  |
| Predsieň 3,44*1,80+0,85*2,55       | 8,36                  |
| Kúpeľňa, WC 2,45*2,47-0,87*0,6     | 5,53                  |
| Pivnica 1,60                       | 1,60                  |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> | <b>72,21</b>          |

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,037$  (montovaná z dielcov betónových plošných)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,975$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$   
**Počet izieb:** 3

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

| Číslo | Názov                      | Cenový podiel<br>RU [%] $cp_i$ | Koef. štand. $ks_i$ | Úprava podielu<br>$cp_i * ks_i$ | Cenový podiel<br>hodnotenej<br>stavby [%] |
|-------|----------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|
|       | <b>Spoločné priestory</b>  |                                |                     |                                 |                                           |
| 1     | Základy vrát. zemných prác | 5,00                           | 1,00                | 5,00                            | 4,70                                      |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 18,00                          | 1,00                | 18,00                           | 16,90                                     |
| 3     | Stropy                     | 8,00                           | 1,00                | 8,00                            | 7,52                                      |
| 4     | Schody                     | 3,00                           | 1,00                | 3,00                            | 2,82                                      |
| 5     | Zastrešenie bez krytiny    | 5,00                           | 1,00                | 5,00                            | 4,70                                      |
| 6     | Krytina strechy            | 2,00                           | 1,10                | 2,20                            | 2,07                                      |
| 7     | Klampiarske konštrukcie    | 1,00                           | 1,10                | 1,10                            | 1,03                                      |
| 8     | Úpravy vonk. povrchov      | 3,00                           | 1,50                | 4,50                            | 4,23                                      |
| 9     | Úpravy vnút. povrchov      | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,88                                      |
| 10    | Vnútorné ker. obklady      | 0,50                           | 0,00                | 0,00                            | 0,00                                      |
| 11    | Dvere                      | 0,50                           | 1,10                | 0,55                            | 0,52                                      |
| 12    | Okná                       | 5,00                           | 1,50                | 7,50                            | 7,05                                      |
| 13    | Povrchy podláh             | 0,50                           | 1,00                | 0,50                            | 0,47                                      |
| 14    | Vykurovanie                | 2,50                           | 1,00                | 2,50                            | 2,35                                      |
| 15    | Elektroinštalácia          | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,88                                      |
| 16    | Bleskozvod                 | 1,00                           | 1,00                | 1,00                            | 0,94                                      |
| 17    | Vnútorný vodovod           | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,88                                      |

|                        |                            |               |      |               |               |
|------------------------|----------------------------|---------------|------|---------------|---------------|
| 18                     | Vnútoraná kanalizácia      | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,88          |
| 19                     | Vnútorný plynovod          | 1,00          | 1,00 | 1,00          | 0,94          |
| 20                     | Výťahy                     | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,88          |
| 21                     | Ostatné                    | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,88          |
| <b>Zariadenie bytu</b> |                            |               |      |               |               |
| 22                     | Úpravy vnút. povrchov      | 4,00          | 1,00 | 4,00          | 3,76          |
| 23                     | Vnútorné ker. obklady      | 1,00          | 1,20 | 1,20          | 1,13          |
| 24                     | Dvere                      | 2,00          | 1,20 | 2,40          | 2,26          |
| 25                     | Povrchy podláh             | 2,50          | 1,30 | 3,25          | 3,05          |
| 26                     | Vykurovanie                | 2,50          | 1,00 | 2,50          | 2,35          |
| 27                     | Elektroinštalácia          | 3,00          | 1,00 | 3,00          | 2,82          |
| 28                     | Vnútorný vodovod           | 1,00          | 1,00 | 1,00          | 0,94          |
| 29                     | Vnútorná kanalizácia       | 1,00          | 1,00 | 1,00          | 0,94          |
| 30                     | Vnútorný plynovod          | 0,50          | 1,00 | 0,50          | 0,47          |
| 31                     | Ohrev teplej vody          | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,88          |
| 32                     | Vybavenie kuchýň           | 2,00          | 1,20 | 2,40          | 2,26          |
| 33                     | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 4,00          | 1,20 | 4,80          | 4,51          |
| 34                     | Bytové jadro bez rozvodov  | 4,00          | 1,00 | 4,00          | 3,76          |
| 35                     | Ostatné                    | 2,50          | 1,00 | 2,50          | 2,35          |
| <b>Spolu</b>           |                            | <b>100,00</b> |      | <b>106,40</b> | <b>100,00</b> |

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 106,40 / 100 = 1,064$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{cu} * k_K * k_v * k_M \quad [\text{Eur/m}^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,975 * 1,037 * 1,0640 * 1,00$$

$$V_H = 1\,426,73 \text{ Eur/m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

| Číslo | Názov                      | Cenový podiel [%] | Rok užívania | Životnosť | Vek | Opotrebenie [%] |
|-------|----------------------------|-------------------|--------------|-----------|-----|-----------------|
| 1     | Základy vrát. zemných prác | 4,70              | 1989         | 175       | 36  | 0,97            |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 16,90             | 1989         | 140       | 36  | 4,35            |
| 3     | Stropy                     | 7,52              | 1989         | 140       | 36  | 1,93            |
| 4     | Schody                     | 2,82              | 1989         | 120       | 36  | 0,85            |
| 5     | Zastrešenie bez krytiny    | 4,70              | 1989         | 120       | 36  | 1,41            |
| 6     | Krytina strechy            | 2,07              | 2018         | 70        | 7   | 0,21            |
| 7     | Klampiarske konštrukcie    | 1,03              | 2018         | 60        | 7   | 0,12            |
| 8     | Úpravy vonk. povrchov      | 4,23              | 2018         | 70        | 7   | 0,42            |
| 9     | Úpravy vnút. povrchov      | 1,88              | 1989         | 70        | 36  | 0,97            |
| 10    | Vnútorné ker. obklady      | 0,00              | 1989         | 0         | 0   | 0,00            |
| 11    | Dvere                      | 0,52              | 1989         | 70        | 36  | 0,27            |
| 12    | Okná                       | 7,05              | 2010         | 80        | 15  | 1,32            |
| 13    | Povrchy podláh             | 0,47              | 1989         | 70        | 36  | 0,24            |
| 14    | Vykurovanie                | 2,35              | 1989         | 80        | 36  | 1,06            |
| 15    | Elektroinštalácia          | 1,88              | 1989         | 80        | 36  | 0,85            |
| 16    | Bleskozvod                 | 0,94              | 2018         | 50        | 7   | 0,13            |
| 17    | Vnútorný vodovod           | 1,88              | 2015         | 60        | 10  | 0,31            |
| 18    | Vnútorná kanalizácia       | 1,88              | 2015         | 60        | 10  | 0,31            |

|                       |                            |      |      |    |    |               |
|-----------------------|----------------------------|------|------|----|----|---------------|
| 19                    | Vnútorný plynovod          | 0,94 | 1989 | 80 | 36 | 0,42          |
| 20                    | Výťahy                     | 1,88 | 1989 | 70 | 36 | 0,97          |
| 21                    | Ostatné                    | 1,88 | 2018 | 40 | 7  | 0,33          |
| 22                    | Úpravy vnút. povrchov      | 3,76 | 1989 | 70 | 36 | 1,93          |
| 23                    | Vnútorné ker. obklady      | 1,13 | 2017 | 40 | 8  | 0,23          |
| 24                    | Dvere                      | 2,26 | 2017 | 70 | 8  | 0,26          |
| 25                    | Povrchy podláh             | 3,05 | 2017 | 60 | 8  | 0,41          |
| 26                    | Vykurovanie                | 2,35 | 1989 | 80 | 36 | 1,06          |
| 27                    | Elektroinštalácia          | 2,82 | 1989 | 80 | 36 | 1,27          |
| 28                    | Vnútorný vodovod           | 0,94 | 2017 | 60 | 8  | 0,13          |
| 29                    | Vnútorná kanalizácia       | 0,94 | 2017 | 60 | 8  | 0,13          |
| 30                    | Vnútorný plynovod          | 0,47 | 1989 | 70 | 36 | 0,24          |
| 31                    | Ohrev teplej vody          | 1,88 | 1989 | 80 | 36 | 0,85          |
| 32                    | Vybavenie kuchýň           | 2,26 | 2017 | 40 | 8  | 0,45          |
| 33                    | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 4,51 | 2017 | 50 | 8  | 0,72          |
| 34                    | Bytové jadro bez rozvodov  | 3,76 | 2017 | 80 | 8  | 0,38          |
| 35                    | Ostatné                    | 2,35 | 2017 | 40 | 8  | 0,47          |
| <b>Opotrebenie</b>    |                            |      |      |    |    | <b>25,97%</b> |
| <b>Technický stav</b> |                            |      |      |    |    | <b>74,03%</b> |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                           | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | 1 426,73 Eur/m <sup>2</sup> * 72,21m <sup>2</sup> | 103 024,17    |
| Technická hodnota    | 74,03% z 103 024,17 Eur                           | 76 268,79     |

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

**Analýza polohy nehnuteľností:**

Ocenený Bytový dom súp. č. 1283 sa nachádza v zastavanom území mesta Tornaľa, mimo obchodných ulíc. Predmetný byt č.4 je situovaný vo vchode č.14 na 2.poschodí v strednej sekcii, vedľa miestnej komunikácie (ul.Školská). Mesto Tornaľa je mesto s počtom obyvateľov od 5 000 do 10 000.

Trh s bytmi v danej lokalite

- dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe

Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce

- časti obce vhodné mimo obchodných ulíc

Súčasný technický stav nehnuteľností

- Bytový dom - v roku 2018 bol obnovený - zateplenie fasády a strechy, v roku 2010 nové plastové okná a vstupné dvere - ocenený byt bol rekonštruovaný v roku 2017

Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti

- bytové a rodinné domy

Príslušenstvo bytového domu

- práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah

Vybavenosť a príslušenstvo bytu

- byt je komplexne rekonštruovaný

Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti

- v okolí - obmedzené pracovné možnosti, nezamestnanosť do 15%

Skladba obyvateľstva v obytnom dome/sídlisku

- vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku, obytné domy do 48 bytov

Orientácia miestností k svetovým stranám

- orientácia hlavných miestností je k JV-JZ

Umiestnenie bytu v obytnom dome

- byt na 3 podlaží /2 poschodie/ v strednej sekcii

Počet bytov vo vchode

do 48 bytov

Doprava v okolí bytového domu

- železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút

Občianska vybavenosť v blízkosti domu alebo v dosahu

- pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná obchodná sieť a základné služby

Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby

- žiadna

Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí objektu

- bežný hluk a prašnosť od dopravy

Názor znalca

- dobrý byt

#### **Analýza využitia nehnuteľností:**

Ohodnotený objekt bol postavený za účelom bývania ako Bytový dom tak sa užíva v čase hodnotenia.

Ocenený byt v čase hodnotenia je obývaný.

#### **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Na základe predložených dokladov a podľa miestnej obhliadky neboli zistené žiadne riziká viaznúce na oceňované nehnuteľnosti. Na LV č.2434 - bola zistená t'archa - podrobne vid'. v prílohe posudku.

Prístup nehnuteľnosti je zabezpečený cez verejnú spevnenú komunikáciu.

Technická hodnota sa upraví koeficientom triedy polohy "kp", v závislosti od koeficientu predajnosti.

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú na vybudovanom sídlisku mesta Tornaľa, mimo obchodného centra mesta. Pre uvedenú lokalitu stanovujem koeficient predajnosti na 0,40.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4**

#### **Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

| Trieda     | Výpočet                               | Hodnota |
|------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda  | III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800) | 1,200   |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 0,800   |

|             |                                      |       |
|-------------|--------------------------------------|-------|
| III. trieda | Priemerný koeficient                 | 0,400 |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,220 |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360) | 0,040 |

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis                                                                                                                                      | Trieda | k <sub>PD</sub> | Váha<br>v <sub>i</sub> | Výsledok<br>k <sub>PD</sub> *v <sub>i</sub> |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|------------------------|---------------------------------------------|
| 1     | Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku<br>dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe                                                       | III.   | 0,400           | 10                     | 4,00                                        |
| 2     | Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce<br>časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a<br>vybraných sídlisk            | II.    | 0,800           | 30                     | 24,00                                       |
| 3     | Súčasný technický stav bytu a bytového domu<br>veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť                                                         | I.     | 1,200           | 7                      | 8,40                                        |
| 4     | Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu<br>objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                                | I.     | 1,200           | 5                      | 6,00                                        |
| 5     | Príslušenstvo bytového domu<br>práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah                                                 | III.   | 0,400           | 6                      | 2,40                                        |
| 6     | Vybavenosť a príslušenstvo bytu<br>komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením,<br>alebo v novostavbe so štandardným vybavením   | II.    | 0,800           | 10                     | 8,00                                        |
| 7     | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti<br>obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do<br>15 %                  | III.   | 0,400           | 8                      | 3,20                                        |
| 8     | Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku<br>vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48<br>bytov                      | III.   | 0,400           | 6                      | 2,40                                        |
| 9     | Orientácia obytných miestností k svetovým stranám<br>orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV                                       | II.    | 0,800           | 5                      | 4,00                                        |
| 10    | Umiestnenie bytu v bytovom dome<br>byt v stredovej sekcii na 2-6 NP                                                                        | I.     | 1,200           | 9                      | 10,80                                       |
| 11    | Počet bytov vo vchode - v bloku<br>počet bytov vo vchode: do 48 bytov                                                                      | IV.    | 0,220           | 7                      | 1,54                                        |
| 12    | Doprava v okolí bytového domu<br>železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút                                               | II.    | 0,800           | 7                      | 5,60                                        |
| 13    | Občianska vybavenosť v okolí bytového domu<br>pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť<br>obchodov a základné služby | II.    | 0,800           | 6                      | 4,80                                        |
| 14    | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu<br>žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí                                    | V.     | 0,040           | 4                      | 0,16                                        |
| 15    | Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu<br>bežný hluk a prašnosť od dopravy                                                  | II.    | 0,800           | 5                      | 4,00                                        |
| 16    | Názor znalca<br>dobrý byt                                                                                                                  | II.    | 0,800           | 20                     | 16,00                                       |
|       | Spolu                                                                                                                                      |        |                 | 145                    | 105,30                                      |

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

| Názov                              | Výpočet                                                         | Hodnota       |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | k <sub>PD</sub> = 105,3 / 145                                   | 0,726         |
| Všeobecná hodnota                  | VŠH <sub>B</sub> = TH * k <sub>PD</sub> = 76 268,79 Eur * 0,726 | 55 371,14 Eur |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 LV č.2434

##### POPIS

Oceňovaný pozemok je vedený na liste vlastníctva č.2434 v kat. ú. Tornaľa, pod parcelným číslom 881/6 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1342 m<sup>2</sup>.

Jedná sa o obec s počtom obyvateľov nad 5 000 do 10 000 - ostatné mesto.

Predmetný pozemok je rovinatý v obytnej zóne mesta Tornaľa, zastavaná plocha oceňovaného Bytového domu súp. č. 1283. Ohodnotený spoluvlastnícky podiel - 73/7169.

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|
| 881/6   | zastavaná plocha a nádvorie | 1342,00                        | 1/1                    | 73/7169                                      | 13,67                            |

Obec:

Tornaľa

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 4,98 Eur/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Hodnota koeficientu |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| k <sub>s</sub><br>koeficient všeobecnej situácie               | 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 | 1,00                |
| k <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením                                                                     | 1,05                |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                                                                                                                                                                                                                           | 1,00                |
| k <sub>F</sub><br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                                                                                                                                         | 1,20                |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                                                                                                                                                                                                                            | 1,40                |
| k <sub>Z</sub><br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,00                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,00                |

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet                                                                                | Hodnota                 |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00$                              | 1,7640                  |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ Eur/m}^2 * 1,7640$                    | 8,78 Eur/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku    | $V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 73/7169 * 11\,782,76 \text{ Eur}$ | 119,98 Eur              |

#### VYHODNOTENIE

| Názov            | Výpočet                                                        | Všeobecná hodnota [Eur] |
|------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| parcela č. 881/6 | $1\,342,00 \text{ m}^2 * 8,78 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 73/7169$ | 119,98                  |
| Spolu            |                                                                | 119,98                  |

### III. ZÁVER

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                                                            | Spoluvl. podiel | Všeobecná hodnota [Eur] |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| <b>Stavby</b>                                                                                    |                 |                         |
| Byt č.4 vo vchode č.14 na 2.poschodí v Bytovom dome-bl.G so súp. číslom 1283 na parcele č. 881/6 | 1/1             | 55 371,14               |
| <b>Pozemky</b>                                                                                   |                 |                         |
| LV č.2434 - parc. č. 881/6 (13,67 m <sup>2</sup> )                                               | 1/1 z 73/7169   | 119,98                  |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                                                  |                 | <b>55 491,12</b>        |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                                             |                 | <b>55 500,00</b>        |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatpäťtisícpäťsto Eur</b>                                     |                 |                         |

V Rimavskej Sobote, dňa 25.09.2025



Ing. Alžbeta Czipruszová

### IV. PRÍLOHY

- Objednávka Znaleckého posudku zo dňa 25.08.2025
- Výpis z listu vlastníctva č.2434 - čiastočný, pre kat.ú. Tornaľa, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 25.08.2025
- Kópia z katastrálnej mapy pre kat.ú. Tornaľa, vytvorená cez katastrálny portál, dňa 25.08.2025
- Potvrdenie o užívaní obytného domu, vydané OSBD Rimavská Sobota, Okružná 50, 979 01 Rimavská Sobota, dňa 16.05.2011
- Situačný plán podlažia - pôdorys 2.poschodia a prízemia
- Skutočné rozmery miestností bytu č.4 podľa miestnej obhliadky
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



U9, a.s.  
Zelinárska 6  
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111  
E-mail: zaujem@u9.sk  
Web: www.u9.sk

Ing. Alžbeta Czupruszová  
Tehlová 1488/1  
979 01 Rimavská Sobota

V Bratislave, dňa 25.08.2025

**Vec: Objednávka znaleckého posudku**

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

| LV č. | Okresný úrad – katastr. odbor | Katastrálne územie | Obec    |
|-------|-------------------------------|--------------------|---------|
| 2434  | Revúca                        | Tornaľa            | Tornaľa |

**Pozemky parc. reg. „C“:**

| Parc. číslo | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                |
|-------------|-------------------------|-----------------------------|
| 881/6       | 1342                    | Zastavaná plocha a nádvorie |

**Stavby:**

| Súp. číslo | Na parcele č. | Druh stavby    | Popis stavby/byt č.                             |
|------------|---------------|----------------|-------------------------------------------------|
| 1283       | 881/6         | 9 - Bytový dom | Bytový dom-bl. G/ Byt č.: 4, vchod č.: 14, 2.p. |

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 73/7169.

Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 (BSM) sú:

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Titul, meno a priezvisko: | Zoltán Váradi r. |
| Bydlisko:                 |                  |
| Dátum narodenia/r.č.:     |                  |

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Titul, meno a priezvisko: | Hajnalka Váradiová r. |
| Bydlisko:                 |                       |
| Dátum narodenia/r.č.:     |                       |

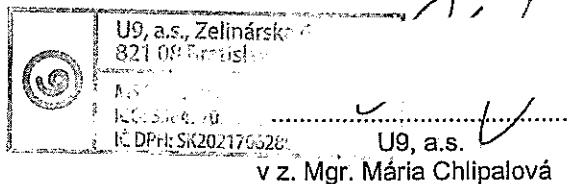
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

**23.09.2025 o 15:00 hod.**

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy josef.beck@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 608 Revúca Dátum vyhotovenia : 25.8.2025  
 Obec : 515612 Tornaľa Čas vyhotovenia : 13:58:40  
 Katastrálne územie : 860123 Tornaľa Údaje platné k : 22.8.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2434 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

| Parcelné číslo        | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 881/6                 | 1342                    | Zastavaná plocha a nádvorie | 15                        |                              | 1                     | 1                   | 3                    |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Počet stavieb: 1

| Súpisné číslo         | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby    | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|-----------------------|---------------------------|-------------|-----------------|------------------------------|--------------------|
| 1283                  | 881/6                     | 9           | bytový dom-bl.G |                              | 1                  |
| Iné údaje: Bez zápisu |                           |             |                 |                              |                    |

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

| Vchod (číslo) | Poschodie    | Číslo bytu | Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku |
|---------------|--------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14            | 2            | 4          | 73/7169                                                                                                                     |
| Súpisné číslo | Miestna časť |            |                                                                                                                             |
| 1283          |              |            |                                                                                                                             |

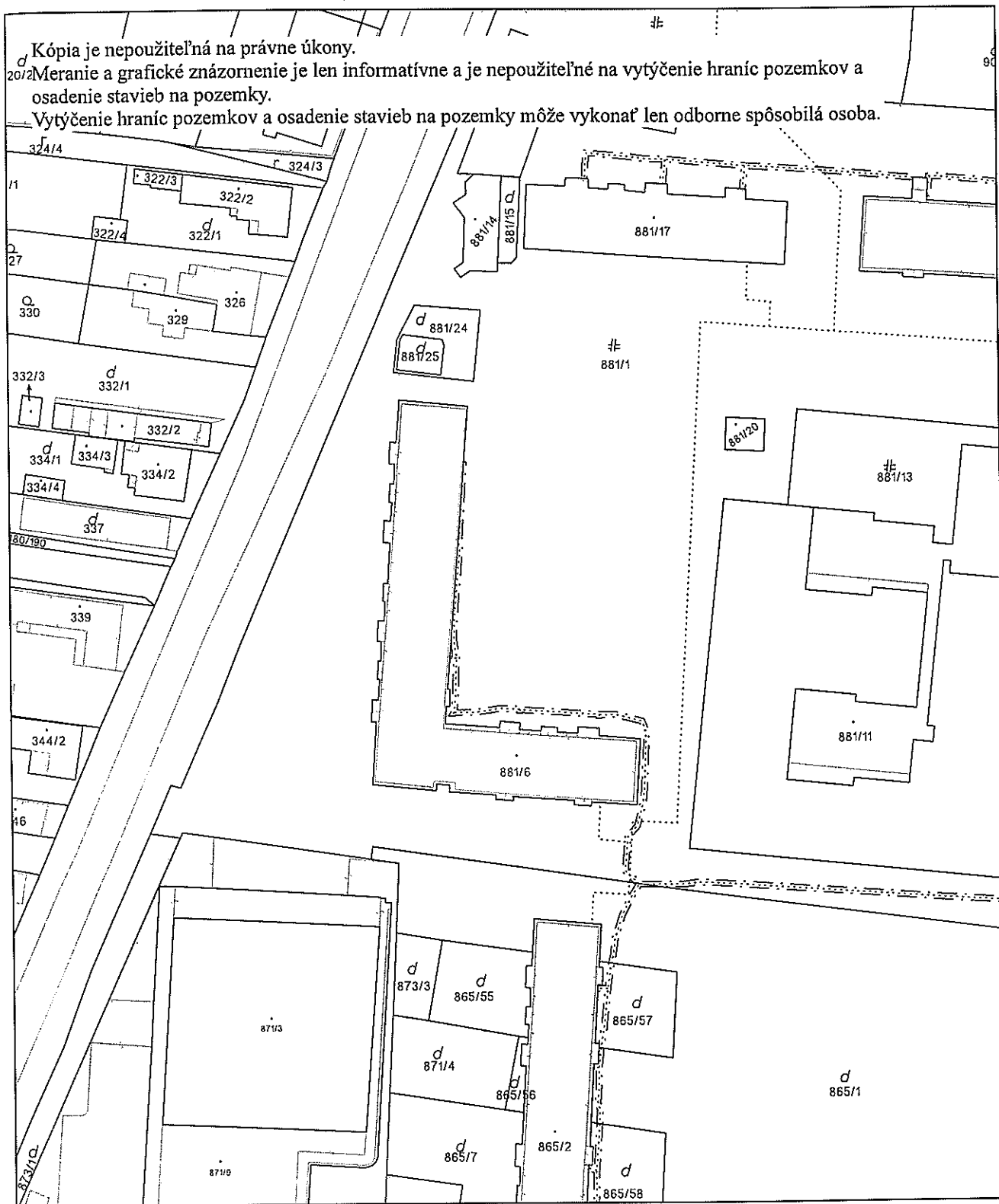
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                              |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Iné údaje: Bez zápisu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                              |                        |
| Poradové číslo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
| 72                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Váradi Zoltán r. a Hajnalka Váradiová r.<br>, Dátum narodenia: , Dátum narodenia: , BSM , PSČ                                                | 1/1                    |
| Titul nadobudnutia:<br>Zmluva o prevode vlastníctva bytu V-375/2017 vklad povolený 24.4.2017 - 286/17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                              |                        |
| Iné údaje:<br>Návrh č.OC/1791403924/late/LR na vykonanie zápisu zmeny v osobe záložného veriteľa pri V-1458/2017 zo dňa 12.8.2025 - Z-1142/2025 - 412/25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                              |                        |
| Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                              | K nehnuteľnosti        |
| Začatie výkonu záložného práva Advokátska kancelária TOMÁŠ KUŠNÍR, s.r.o., Nám. M. Benku 2, 811 07 Bratislava, IČO: 36 613 843 v prospech veriteľa iCollect, a.s., Zelinárska 662/6, 821 08 Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO: 54 482 615 predajom zálohu byt č.4, 2.poschodie, vchod 14 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.881/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1342m2 v 73/7169-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č.s.1283 na p.č.881/6 v 73/7169-inách formou dobrovoľnej dražby - P-217/2025 - 413/25 |                                                                                                                                              | -                      |
| Správca - Neevidovaní                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                              |                        |
| Iná oprávnená osoba - Neevidovaní                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                              |                        |

Ostatné priestory nevyžiadané.

## ČASŤ C: ĎARCHY

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vlastník poradové číslo 72       | Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 Zák.182/93 Zb. - Z-1687/2009 - 26/10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vlastník poradové číslo 72       | Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.1791403924 v prospech iCollect, a.s., Zelinárska 662/6, 821 08 Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO: 54 482 615 na byt č.4, 2.poschodie, vchod 14 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.881/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1342m2 v 73/7169-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s.1283 na p.č.881/6 v 73/7169-inách - V-1458/2017 vklad povolený 9.1.2018 - 9/18; Z-1142/2025 - 412/25 |

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



|                                                            |                                             |                    |                    |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky | Okres                                       | Obec               | Katastrálne územie |
|                                                            | Revúca                                      | Tornaľa            | Tornaľa            |
|                                                            | Číslo zákazky                               | Vektorová mapa     | Mierka 1:1000      |
|                                                            | KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY<br>na parcelu 881/6 |                    |                    |
| Kópia je nepoužiteľná na právne úkony                      |                                             |                    |                    |
| Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN                 |                                             | Spôsob autorizácie |                    |
| Dátum a čas vyhotovenia                                    | 25. 8. 2025 13:59:31                        | Bez autorizácie    |                    |
| Údaje platné k                                             | 22. 8. 2025 18:00:00                        |                    |                    |

**OKRESNÉ STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO  
RIMAVSKÁ SOBOTA**

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu B. Bystrica, odd. Dr. vložka č. 140/S  
Okružná 50, 979 01 RIMAVSKÁ SOBOTA  
tel. : 047/5603427, fax: 047/5603431, e-mail: panis @ osbdrs.sk

---

Mgr. Máteová Alžbeta

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje  
Kureková

Rimavská Sobota  
16.5.2011

**Vec : Potvrdenie.**

Okresné stavebné bytové družstvo v Rimavskej Sobote potvrdzuje, že bytovka 104 b.j. ul. Školská,  
č. orientačné 8-18, č. súpisné 1283 v Tornali bola daná do užívania

v roku 1989.

Potvrdenie sa vydáva ako doklad do znaleckého posudku.

Okresné stavebné  
bytové družstvo  
Rimavská Sobota

Ing. Petrínek Ján  
predseda OSBD

|               |      |
|---------------|------|
| ČÍSLO SÚPISNÉ | 1283 |
| ČÍSLO VCHODU  | 14   |
| POSCHODIE     | 2    |
| ČÍSLO BYTU    | 4    |

|   |              |   |           |
|---|--------------|---|-----------|
| 1 | IZBA         | 4 | PREDSIEN' |
| 2 | KUCHYŇA      | 5 | SCHODIŠTE |
| 3 | KÚPELŇA + WC | 6 | LOGGIA    |
|   |              | 7 | WC        |

| R E Z |    |    |           |    |           |
|-------|----|----|-----------|----|-----------|
| 24    | 23 | 22 | 40        | 39 | 8. posch. |
| 21    | 20 | 19 | 38        | 37 | 7. posch. |
| 18    | 17 | 16 | 36        | 35 | 6. posch. |
| 15    | 14 | 13 | 34        | 33 | 5. posch. |
| 12    | 11 | 10 | 32        | 31 | 4. posch. |
| 9     | 8  | 7  | 30        | 29 | 3. posch. |
| 6     | 5  | 4  | 28        | 27 | 2. posch. |
| 3     | 2  | 1  | 26        | 25 | 1. posch. |
|       |    |    | Prizemie  |    |           |
| 14    |    |    | 12        |    |           |
|       |    |    | C.orient. |    |           |

ПОСЛЕДНИЙ ЭТАЖ

1 14,26 м² 1 10,01 м² 1 18,11 м² 2 27,33 м² 2 8,11 м² 1 18,20 м² 2 8,11 м² 2 23,16 м² 2 8,11 м² 1 20,18 м²

6 4,68 м² 2 8,11 м² 3 3,86 м² 4 6,85 м² 3 3,86 м² 4 10,73 м² 4 6,76 м² 3 3,84 м² 4 13,80 м² 7 2,25 м²

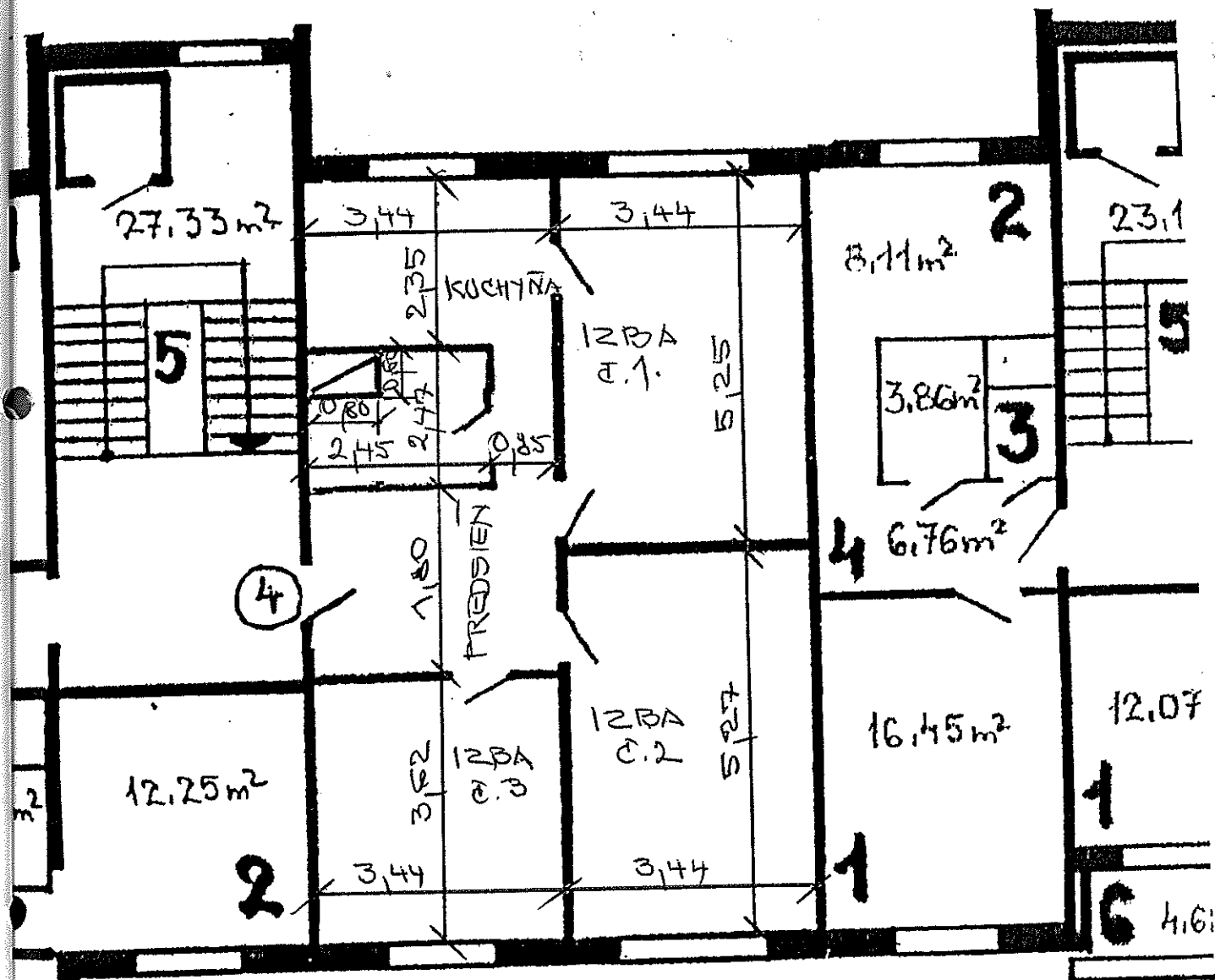
6 4,68 м² 1 14,15 м² 4 12,71 м² 3 3,86 м² 2 12,25 м² 1 12,49 м² 1 18,20 м² 1 16,45 м² 1 12,07 м² 1 12,49 м² 1 9,49 м²

1 20,27 м² 1 12,00 м² 1 4,68 м²

Architectural floor plan of a residential building. The plan includes the following rooms and areas:

- KANCELARIA** (Office) - 10.43 m<sup>2</sup>
- KUCHYňa** (Kitchen) - 4.40 m<sup>2</sup>
- SUŠIARĽ** (Drying area) - 48.42 m<sup>2</sup>
- SCHODIŠTE** (Staircase)
- POPEKY BICYKLE** (Bicycle storage) - 11.90 m<sup>2</sup>
- KADYERIE** (Bathroom)
- VCHOD** (Entrance) - 12.07 m<sup>2</sup>
- KOCÍKY BICYKLE** (Bicycle storage) - 18.20 m<sup>2</sup>
- VCHOD** (Entrance) - 12.57 m<sup>2</sup>
- KOCÍKY BICYKLE** (Bicycle storage) - 13.80 m<sup>2</sup>
- SUŠIARĽ** (Drying area) - 16.27 m<sup>2</sup>
- SCHODIŠTE** (Staircase)
- VCHOD** (Entrance) - 4.83 m<sup>2</sup>
- KADYERIE** (Bathroom)

Rooms are numbered 1 through 41. The plan is oriented with North at the top.

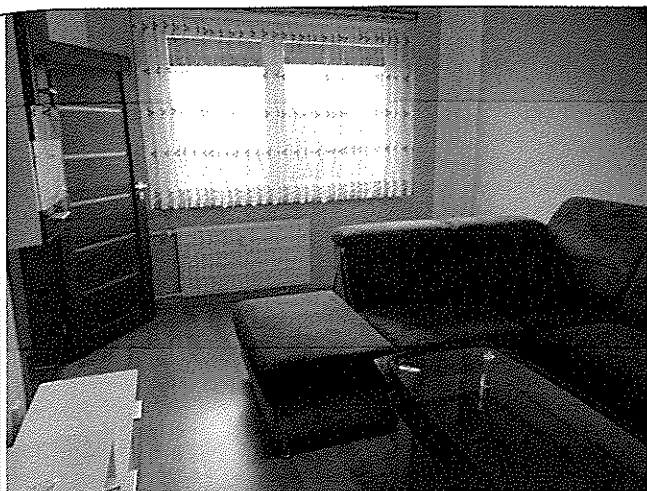


BYT č. 4

- ROZMĚRY MÍSTNOSTI

## FOTODOKUMENTÁCIA

**Byt č.4** v Bytovom dome súp.č. 1283, na parc.č. 881/6 kat.ú. Tornaľa



Izba č.1



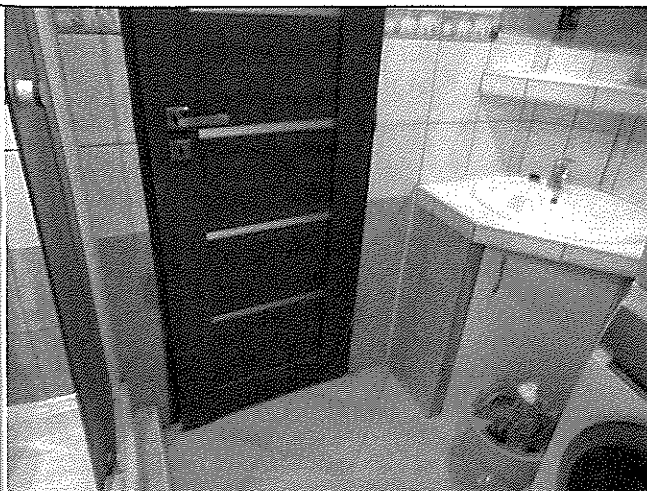
Izba č.2



Izba č.3



Kuchyňa



Kúpeľňa+WC



Kúpeľňa+WC

## FOTODOKUMENTÁCIA

**Byt č.4** v Bytovom dome súp.č. 1283, na parc.č. 881/6 kat.ú. Tornaľa



Predsieň



Schodisko+výtah



Vchod č.14



Pohľad zadný (od vchodu)



Pohľad čelný



Okolie: bytové domy, materská škola

## PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalkyňa Ing. Alžbeta Czirusová dostavila za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

### Nehuteľnosť:

| LV č. | Okresný úrad – katastr. odbor | Katastrálne územie | Obec    |
|-------|-------------------------------|--------------------|---------|
| 2434  | Revúca                        | Tornaľa            | Tornaľa |

### Pozemky parc. reg. „C“:

| Parc. číslo | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                |
|-------------|-------------------------|-----------------------------|
| 881/6       | 1342                    | Zastavaná plocha a nádvorie |

### Stavby:

| Súp. číslo | Na parcele č. | Druh stavby    | Popis stavby/byt č.                             |
|------------|---------------|----------------|-------------------------------------------------|
| 1283       | 881/6         | 9 - Bytový dom | Bytový dom-bl. G/ Byt č.: 4, vchod č.: 14, 2.p. |

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 73/7169.

Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.

### Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

|                                                                 |                                   |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Meno a priezvisko:                                              | HELENA GOREČOVÁ NAR.              |
| Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať: |                                   |
| Kontaktné údaje:                                                |                                   |
| Vzťah k záložcom                                                | MATKA VLASTNÍCKY: HAINKA VÁRADOVÁ |

### Ohodnotenie predmetu dražby

A)\* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)\* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

.....

### Predmet dražby:

|                                                              |                                |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený         | BYT VHODNÝ NA BÝVANIE          |
| Nehodiace sa prečiarknuť                                     | —                              |
| Odovzdané doklady k predmetu dražby:                         | —                              |
| Energocertifikát Nehodiace sa prečiarknuť                    | ANO / NIE                      |
| Informácie poskytnuté vlastníkom/dižníkom o predmete dražby: | BYT ČH BOL REKONŠTR. V R. 2017 |

# Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

|                                                                                                                                                                               |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:                                                                                                                          | 23.09.2025 o 15:00 hod.         |
| Dátum a čas trvania obhliadky:                                                                                                                                                | 23.09.2025 - 16:15 - 17:00 hod. |
| Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená: | -                               |

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

BYT Č4 JE VHODNÝ NA BÝVANIE, V ČASE HODNOTENIA VLASTNÍCI PRACUJÚ V ZAHRANIČÍ A Z TOHO DÔVODU NEBÝVAJÚ V PREDMETNOM BYTE.

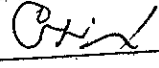
Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastníč/dižník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamiešal dražobníkovi ako ani súdному znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

## PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

### INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

| Meno a priezvisko     | Vzťah k predmetu      | Podpis                                                                                |
|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ING ALŽBETA CZIPRUSKÁ | SÚDNY ZNALEC          |  |
| HELENA BOREDOVÁ       | MATKA VLASTNÍCKY BYTU |                                                                                       |
|                       |                       |                                                                                       |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  |  |  |

\*\*\* Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR MS Bratislava III, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mallová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia.

Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke [www.u9.sk/informacie](http://www.u9.sk/informacie) v časti Pre dážníkov.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo, odvetvie - Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností a Odhad hodnoty stavebných prác pod evidenčným číslom 910442.

Znalecký posudok je zapísaný pod číslom 139/2025.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Alžbeta Czipruszová

