

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: zo dňa 29.01.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 11/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v kat. ú.Tomášová /obec- Rimavská Sobota/,
Byt č. 8 v Obytnom dome 120 b.j. A-5 J. Bodona so súp. č. 1649 na parcele č. 833/17 - LV č.318 a Pozemok pod
parcelným číslom 833/17 - LV č.2783.

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 01.03.2024

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úlohou znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľného majetku v kat. ú. Tomášová /obec-Rimavská Sobota/

Byt č. 8 v Obytnom dome 120 b.j. A-5 J. Bodona so súp. č. 1649 na parcele č. 833/17 - LV č.318 a Pozemok pod parcelným číslom 833/17 - LV č.2783

2. Dátum vyžiadania posudku: 29.01.2024 - dátum objednávky posudku

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
21.01.2024 - dátum miestnej obhliadky

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21.01.2024 - dátum miestnej obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané objednávateľom:

- Znalecký posudok č.109/2017 zo dňa 28.05.2017, vypracoval znalec Ing. Ladislav Hladovec, Nová 140, 980 51 Veľké Teriakovce /fotokópia/

5.2 Získané znalcom:

- Výpisy z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 318-čiastočný a č.2783-čiastočný, pre kat. ú. Tomášová (obec-Rimavská Sobota), vytvorené cez katastrálny portál dňa 29.01.2024 /originál/

- Kópia z mapy katastra nehnuteľnosti pre kat. ú.Tomášová (obec-Rimavská Sobota), vytvorená cez katastrálny portál dňa 29.01.2024 /originál/

- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností, vyhotovená na miestnej obhliadke dňa 21.02.2024 - bytový dom - exteriér

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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

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

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

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

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

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 3,661 k 4Q/2023 uverejnený Slovenským štatistickým úradom.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b/1- List vlastníctva č.318 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.01.2024

Okres - Rimavská Sobota

Obec - Rimavská Sobota

Katastrálne územie - Tomášová

A. Majetková podstata:

Stavby

- Obytný dom 120 b.j. A-5 J. Bodona so súpisným číslom 1649 na parcele č. 833/17

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 833/17 pod stavbou s.č.1649 je evidovaný na LV č. 2793

Byty a nebytové priestory

B. Vlastníci:

BYTY

Vchod 10 3.p. Byt č. 8

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 3908/742434

B. Vlastníci:

127 Korenko Peter r. , , , PSČ ,
Dátum narodenia

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 1513/2017, povolená dňa 30.06.2017 - 421/2017

Iné údaje

Bez zápisu.

Poznámky

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava na byt č.8, podľa P 31/2024, zapísané dňa 26.01.2024 - 55/2024

C. Ľarchy:

Por. č. 127

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstvu i k pozemku zastavaného domom v zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z. - Z 589/2003-123/2003

Por. č. 127

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s.

Por. č. 127

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného 365.bank, a.s., Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava od exekútorského úradu Lučenec (JUDr. J. Debnárová) na byt č.8, podľa 337EX 764/22 - 14 (Z 4956/2022), zapísané dňa 4.10.2022 - 741/22

b/2 - List vlastníctva č.2783 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.01.2024

Okres - Rimavská Sobota

Obec - Rimavská Sobota

Katastrálne územie - Tomášová

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parcelné číslo 833/17 o výmere 1322m² - Zastavané plochy a nádvoria

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1649 evidovanej na pozemku parcelné číslo 833/17 je evidovaný na LV č.318

B. Vlastníci:

98 Korenko Peter r. , , PSČ ,
Dátum narodenia

Spoluvlastnícky podiel 3908/742434

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 1513/2017, povolená dňa 30.06.2017 - 421/2017

Iné údaje

Bez zápisu.

Poznámky

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava na pozemok C KN 833/17, podľa P 31/2024, zapísané dňa 26.01.2024 - 55/2024

C. Ľarchy:

Por. č.98

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstvu i k pozemku zastavaného domom v zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z. - Z 589/2003-123/2003

Por. č. 98

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s.

Por. č. 98

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného 365.bank, a.s., Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava od exekútorského úradu Lučenec (JUDr. J. Debnárová) na pozemok C KN 833/17, podľa 337EX 764/22 - 14 (Z 4956/2022), zapísané dňa 4.10.2022 - 741/22

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.02.2024 od 14.45 hod do 15.10 hod - vlastník predmetnej nehnuteľnosti neumožnil vstup do bytu č.8, na miestnej obhliadke bola prítomná Simona Chlopošová zástupkyňa dražobnej spoločnosti U9, a.s.
- Fotodokumentácia súčasného stavu bola vyhotovená dňa 21.02.2024 - exteriér bytového domu s.č.1649

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

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

Stavby:

- BYT č. 8 v Obytnom dome 120 b.j. A-5 J. Bodona
so súpisným číslom 1649 na parcele č. 833/17

vo vchode č. 10 na 3.poschodí

Pozemok:

- parc. C KN č. 833/17 - spoluvlastnícky podiel 3908/742434

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.8 v Bytovom dome 120 b.j. A-5 J.Bodona súp.č.1649 na parc.č. 833/17

POPIS

Obytný dom s popisom 120 b.j. A-5 J. Bodona so súpisným číslom 1649 je postavený v zastavanom území okresného mesta Rimavská Sobota na parcele č. 833/17 v kat. ú. Tomášová, na ul. J. Bodona /sídliisko "Západ"/, s 9 nadzemnými podlažiami /prízemie+8poschodie/ ako samostatne stojaci objekt s plochou strechou.

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.8 sa nachádza vo vchode č.10 na 3.poschodí obytného domu /stredná sekcia/. Pozostáva z jednej obytnej izby a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa+WC a pivnica č.8 nachádzajúca sa na prízemí /I.N.P./ obytného domu. Obytný dom je užívaný od roku 1982. Vek obytného domu je 42 rokov ku dňu ocenenia /2024-1982/.

Predmetný bytový dom v roku 2010 bol obnovený - nové plastové okná, zateplenie domu, nová strešná krytina s tepelnou izoláciou, klampiarske konštrukcie, bleskozvod, balkóny obnovené.
V oceňovanom byte v roku 2015 bola komplexná rekonštrukcia - murované jadro, nové inštalácie, nová kúpeľňa+WC, kuchyňa, vnútorné dvere, podlahy, omietky stien a stropov.
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 liate terazzo. Zastrešenie - plochá strecha dvojplášťová, krytina strechy je vybudovaná z ťažkých natavovacích pásov - v roku 2010 nová vrstva s tepelnou izoláciou /štandardnosť určím na 1,10/. Klampiarske konštrukcie sú úplné strechy z poplasteného pozinkovaného plechu a okenné parapety sú hliníkového plechu /štandardnosť určím na 1,10/. Úpravy vonkajších povrchov sú obnovené - zateplenie fasády s farebnou omietkou /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 sú vymenené za nové plastové s izolačným dvojsklom v celom bytovom dome v rámci zateplenia fasády /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 z nových plastových rúr pre studenú a teplú vodu. Vnútorná kanalizácia - zvislé a ležaté rozvody sú tiež z nových plastových rúr, odpady zo všetkých zariad. predmetov v spoločných priestoroch /štandardnosť určím na 1,10/. Vnútorný plynovod - rozvod zemného plynu. Výťahy - bežné osobné.

Vybavenie bytu

Úpravy vnútorných povrchov sú hladké stierkované, vnútorné keramické obklady sú vybudované v kuchyni a v kúpeľni /štandardnosť určím na 1,20/. Dvere sú plné a zasklené, typizované. Povrchy podláh sú laminátové a keramické dlažby /štandardnosť určím na 1,30/. Vykurovanie ústredné s ocel'ovými radiátormi s meračom spotreby tepla /štandardnosť určím na 1,10/. Elektroinštalácia je svetelná s automatickým istením v byte. Vnútorný vodovod- prípojky studenej a teplej vody od stúpacích rozvodov do kuchyne, kúpeľne a záchodu z ocel'ových rúr, meranie spotreby vody. Vnútorná kanalizácia - prípojky do zvislých zvodov z kuchyne, kúpeľne a záchodu z plastového potrubia. Vnútorný plynovod - pripojenie zemného plynu do kuchyne ku sporáku, meranie v byte. Ohrev teplej vody centrálny. Zariadenie kuchyne sú - sporák plynový 1ks, kuchynská linka na báze dreva v dl.1,80m, umývadlo nerezové, vodovodná batéria páková nerezová /štandardnosť určím na 1,20/. Vnútorné hygienické zariadenia kúpeľne sú - vaňa plastová 1ks, umývadlo so skriňou 1ks, vodovodná batéria páková nerezová so sprchou 1ks a páková nerezová 1ks. 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*5,27	18,13
Kuchyňa 3,44*3,78	13,00
Predsieň 1,22*2,0	2,44
Kúpeľňa,WC 2,16*1,90-0,76*0,91	3,41
Pivnica 2,53	2,53
Vypočítaná podlahová plocha	39,51

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,661

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
 Počet izieb: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. k _s	Úprava podielu cpi * k _s	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,61
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,60
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,38
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,77
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,61
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,03
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,02
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,50	4,50	4,15
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,85
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,51
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,92
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,31
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,85
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,03
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,03
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,85
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,85
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,69
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,11
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,85
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,00
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,54
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,77
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,85
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,22
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,80
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,43
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,77
Spolu		100,00		108,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 108,35 / 100 = 1,0835$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,661 * 1,037 * 1,0835 * 1,02$$

$$VH = 1\,364,87 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

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	4,61	1982	175	42	1,11
2	Zvislé konštrukcie	16,60	1982	140	42	4,98
3	Stropy	7,38	1982	140	42	2,21
4	Schody	2,77	1982	140	42	0,83
5	Zastrešenie bez krytiny	4,61	1982	140	42	1,38
6	Krytina strechy	2,03	2010	80	14	0,36
7	Klampiarske konštrukcie	1,02	2010	70	14	0,20
8	Úpravy vonk. povrchov	4,15	2010	70	14	0,83
9	Úpravy vnút. povrchov	1,85	1982	80	42	0,97
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	1982	0	0	0,00
11	Dvere	0,51	1982	80	42	0,27
12	Okná	6,92	2010	80	14	1,21
13	Povrchy podláh	0,46	1982	80	42	0,24
14	Vykurovanie	2,31	1982	80	42	1,21
15	Elektroinštalácia	1,85	1982	80	42	0,97
16	Bleskozvod	0,92	2010	50	14	0,26
17	Vnútorný vodovod	2,03	2010	50	14	0,57
18	Vnútorná kanalizácia	2,03	2010	60	14	0,47
19	Vnútorný plynovod	0,92	1982	80	42	0,48
20	Výťahy	1,85	1982	80	42	0,97
21	Ostatné	1,85	2010	50	14	0,52
22	Úpravy vnút. povrchov	3,69	2015	80	9	0,42
23	Vnútorné ker. obklady	1,11	2015	40	9	0,25
24	Dvere	1,85	2015	70	9	0,24
25	Povrchy podláh	3,00	2015	70	9	0,39
26	Vykurovanie	2,54	1982	80	42	1,33
27	Elektroinštalácia	2,77	2015	80	9	0,31
28	Vnútorný vodovod	0,92	2015	50	9	0,17
29	Vnútorná kanalizácia	0,92	2015	60	9	0,14
30	Vnútorný plynovod	0,46	1982	80	42	0,24
31	Ohrev teplej vody	1,85	1982	80	42	0,97
32	Vybavenie kuchýň	2,22	2015	40	9	0,50
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,80	2015	60	9	0,72
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,43	2015	80	9	0,50
35	Ostatné	2,77	2015	40	9	0,62
Opotrebenie						26,84%
Technický stav						73,16%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 364,87 Eur/m ² * 39,51m ²	53 926,01
Technická hodnota	73,16% z 53 926,01 Eur	39 452,27

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 Obytný dom 120 b.j. A-5 J.Bodona súp. č. 1649 sa nachádza na okraji mesta Rimavská Sobota /sídliisko Západ/ s občianskym vybavením v okolí nehnuteľnosti. Predmetný byt č. 8 je situovaný vo vchode č.10 na 3.poschodí v strednej sekcii - vedľa miestnej komunikácie /ul.J. Bodona/.
Mesto Rimavská Sobota je okresným mestom s počtom obyvateľov cca 24 000.

Trh s bytmi v danej lokalite

- dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe

Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce

- obytná časť mesta, vhodné k bývaniu, bežné sídlisko

Súčasný technický stav nehnuteľností

- nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu

Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti

- objekty pre bývanie

Príslušenstvo bytového domu

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

Vybavenosť a príslušenstvo bytu

- oceňovaný byt bol komplexne rekonštruovaný v roku 2015

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 nad 48 bytov

Orientácia miestností k svetovým stranám

- orientácia hlavných miestností je k JV-JZ

Umiestnenie bytu v obytnom dome

- byt na 4 podlaží /3 poschodie/v strednej sekcii

Počet bytov vo vchode

do 48 bytov

Doprava v okolí bytového domu

- železnica, autobusová zastávka a miestna doprava - v dosahu do 10 minút

Občianska vybavenosť v blízkosti domu alebo v dosahu

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

Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby

- les do 1000m a rekreačná oblasť "Zelená voda Kurinec" vo vzdialenosti nad 1000m

Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí objektu
- bez nadmernej hlučnosti a prašnosti od dopravy

Názor znalca
- dobrý byt

Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnotený objekt bol postavený za účelom bývania ako Bytový dom a tak sa aj užíva v čase hodnotenia. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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.318 a č.2783 bola zistená ťarcha - podrobne viď. 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 okresného mesta Rimavská Sobota. Pre uvedenú lokalitu stanovujem koeficient predajnosti na 0,55.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	KPDI	Váha V _I	Výsledok KPDI*V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	10	5,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,550	30	16,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,100	7	7,70
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	5	8,25
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,550	6	3,30
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,100	10	11,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,550	8	4,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,550	6	3,30
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,100	5	5,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				

	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,650	9	14,85
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,303	7	2,12
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,100	7	7,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,550	6	3,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,303	4	1,21
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,650	5	8,25
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,100	20	22,00
	Spolu			145	124,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 124,88 / 145$	0,861
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 39\,452,27 \text{ Eur} * 0,861$	33 968,40 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č.2783

POPIS

Oceňovaný pozemok je vedený na liste vlastníctva č. 2783 v kat. ú. Rimavská Sobota, pod parcelným číslom 833/17 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1322 m².

Jedná sa o obec s počtom obyvateľov cca 24 000 - okresné mesto.

Predmetný pozemok je rovinatý v obytnej časti okresného mesta Rimavská Sobota - zastavaná plocha oceňovaného obytného domu - oceňovaný spoluvlastnícky podiel k pozemku - 3908/742434.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
833/17	zastavaná plocha a nádvorie	1322,00	1/1	3908/742434	6,96

Obec:

Rimavská Sobota

Východisková hodnota:

 $VH_M = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s 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	1,00

	obyvateľov	
k_v	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	1,05
koeficient intenzity využitia		
k_D	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
koeficient dopravných vzťahov		
k_F	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
koeficient funkčného využitia územia		
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
koeficient technickej infraštruktúry pozemku		
k_Z	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
koeficient zvyšujúcich faktorov		
k_R	0. nevyskytuje sa	1,00
koeficient redukujúcich faktorov		

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,0713
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 3,0713$	30,59 Eur/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{Poz} = 1/1 * 3908/742434 * 40$ 439,98 Eur	212,87 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. 833/17	$1\,322,00 \text{ m}^2 * 30,59 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 3908/742434$	212,87
Spolu		212,87

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

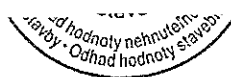
Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby Byt č.8 v Bytovom dome 120 b.j. A-5 J.Bodona súp.č.1649 na parc.č. 833/17	1/1	33 968,40
Pozemky LV č.2783 - parc. č. 833/17 (6,96 m ²)	1/1 z 3908/742434	212,87
Všeobecná hodnota celkom		34 181,27
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		34 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťštyritisícdivesto Eur		

V Rimavskej Sobote, dňa 01.03.2024

Ing. Alžbeta Czipruszová



1 - 135 - 1



IV. PRÍLOHY

- Objednávka Znaleckého posudku, zo dňa 02.02.2024
- Výpisy z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 318-čiastočný a č.2783-čiastočný, pre kat. ú. Tomášová (obec-Rimavská Sobota), vytvorené cez katastrálny portál dňa 29.01.2024
- Kópia z mapy katastra nehnuteľnosti pre kat. ú.Tomášová (obec-Rimavská Sobota), vytvorená cez katastrálny portál dňa 29.01.2024
- Znalecký posudok č.109/2017 zo dňa 28.05.2017, vypracoval znalec Ing. Ladislav Hladovec, Nová 140, 980 51 Veľké Teriakovce - Doklad o veku bytového domu, pôdorys bytu č.8, fotodokumentácia bytu č.8
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností, vyhotovená na miestnej obhliadke dňa 21.02.2024 - bytový dom – exteriér
- 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 Czipruszová
Tehlová 1488/1
979 01 Rimavská Sobota

V Bratislave, dňa 02.02.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetnú nehnuteľnosť na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť :

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
318	Rimavská Sobota	Tomášová	Rimavská Sobota

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/byt č.
1649	833/17	Bytový dom (120b.j.A-5 J.BODONA)/ byt č. 8, 3.p., vchod: 10

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 3908/742434

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
2783	Rimavská Sobota	Tomášová	Rimavská Sobota

Pozemky:

Parc.č.	Druh pozemku	Výmera	Spoluovlastnícky podiel
833/17	Zastavaná plocha a nádvorie	1322	3908/742434

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

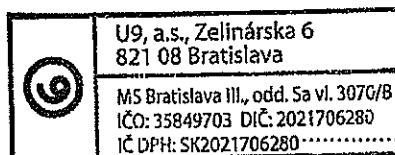
Titul, meno a priezvisko:	Peter Korenko, rod.
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 21.02.2024 o 14:45 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“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a 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 na adresu: maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
v z. Mgr. Mária Chlipalová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

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

Okres : 609 Rimavská Sobota
Obec : 514462 Rimavská Sobota
Katastrálne územie : 852473 Tomášová

Dátum vyhotovenia : 29.1.2024
Čas vyhotovenia : 10:48:27
Údaje platné k : 26.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 318
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1649	833/17	9	120b.j.A-5 J.BODONA		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 833/17 pod stavbou s.č. 1649 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2783.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 10	Poschodie 3	Číslo bytu 8	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 3908/742434
---------------------	----------------	-----------------	---

1 z 2

Súpisné číslo 1649		Miestna časť	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
127	Korenko Peter r. , , PSČ , , Dátum narodenia:		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V 1513/2017, povolená dňa 30.06.2017 - 421/17		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky	K nehnuteľnosti	
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovolnej dražbe U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava na byt č. 8, podľa P 31/2024, zapísané dňa 26.01.2024 - 55/2024;	-	
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 127	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstvu i k pozemku zastavaného domom v zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z.-Z 589/2003-123/2003
Vlastník poradové číslo 127	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na byt č. 8, podľa zmluvy reg.č. 001/290219/17-001/000 (V 1489/2017), povolené dňa 30.06.2017 - 420/2017;
Vlastník poradové číslo 127	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného 365.bank, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava od Exekútorského úradu od Exekútorského úradu Lučenec (JUDr. Jana Debnárová) na byt č. 8, podľa 337EX 764/22 - 14 (Z 4956/2022), zapísané dňa 4. 10. 2022 - 741/22

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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

Okres : 609 Rimavská Sobota
Obec : 514462 Rimavská Sobota
Katastrálne územie : 852473 Tomášová

Dátum vyhotovenia : 29.1.2024
Čas vyhotovenia : 10:50:15
Údaje platné k : 26.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2783
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
833/17	1322	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1649 evidovanej na pozemku parcelné číslo 833/17 je evidovaný na liste vlastníctva č. 318.							
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

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Spoluovlastnícky podiel
----------------	---	-------------------------

1 z 2

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
98	Korenko Peter r. narodenia: , , PSČ , , Dátum	3908/742434
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 1513/2017, povolená dňa 30.06.2017 - 421/17	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovolnej dražbe U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava na pozemok C KN parc.č. 833/17, podľa P 31/2024, zapísané dňa 26.01.2024 - 55/2024;	-

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

Správca

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

Nájomca

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

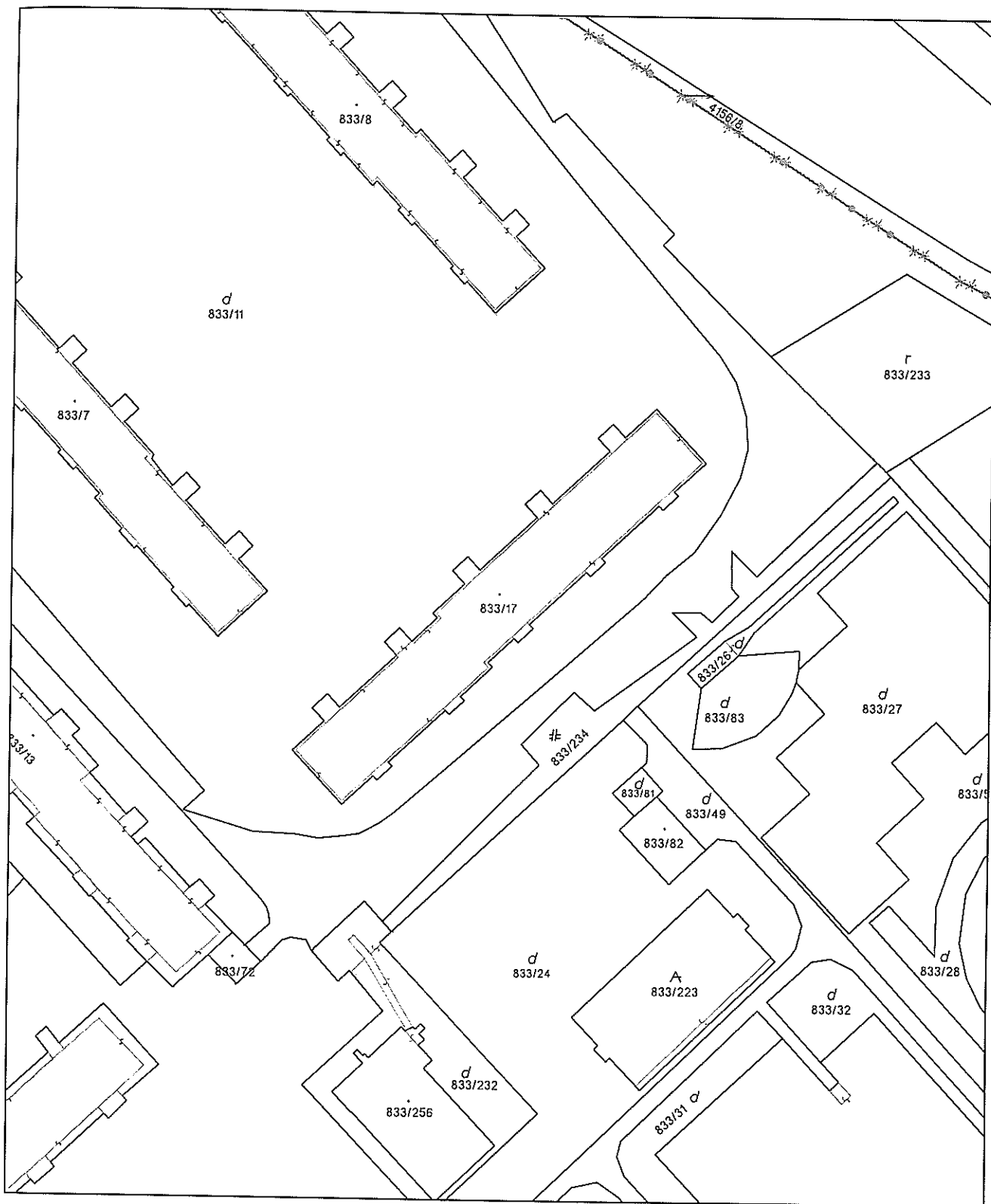
Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 98	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstvu i k pozemku zastavaného domom v zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z. podľa Z 589/2003-123/2003
Vlastník poradové číslo 98	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na pozemok C KN parc.č. 833/17, podľa zmluvy reg.č. 001/290219/17-001/000 (V 1489/2017), povolené dňa 30.06.2017 - 420/2017;
Vlastník poradové číslo 98	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného 365.bank, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava od Exekútorského úradu od Exekútorského úradu Lučenec (JUDr. Jana Debnárová) na pozemok C KN parc. č. 833/17, podľa 337EX 764/22 - 14 (Z 4956/2022), zapísané dňa 4. 10. 2022 - 741/22

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Rimavská Sobota	Rimavská Sobota	Tomášová
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 833/17		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	29.1.2024 10:51:44	Bez autorizácie	
Údaje platné k	26.1.2024 18:00:00		

Okresné stavebné bytové družstvo v Rimavskej Sobote
Okružná 50, 979 01 Rimavská Sobota

IČO: 00 173 916

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici,

Oddiel: Dr, Vložka číslo: 140/8

Vybavuje: Organizačné oddelenie
Vaculčiaková

Telefón: 047/5603419, 5603420

Fax: 047/5603431

e-mail: organizacne@osbdrs.sk

V Rim. Sobote 5.4.2013

Vec: Potvrdenie

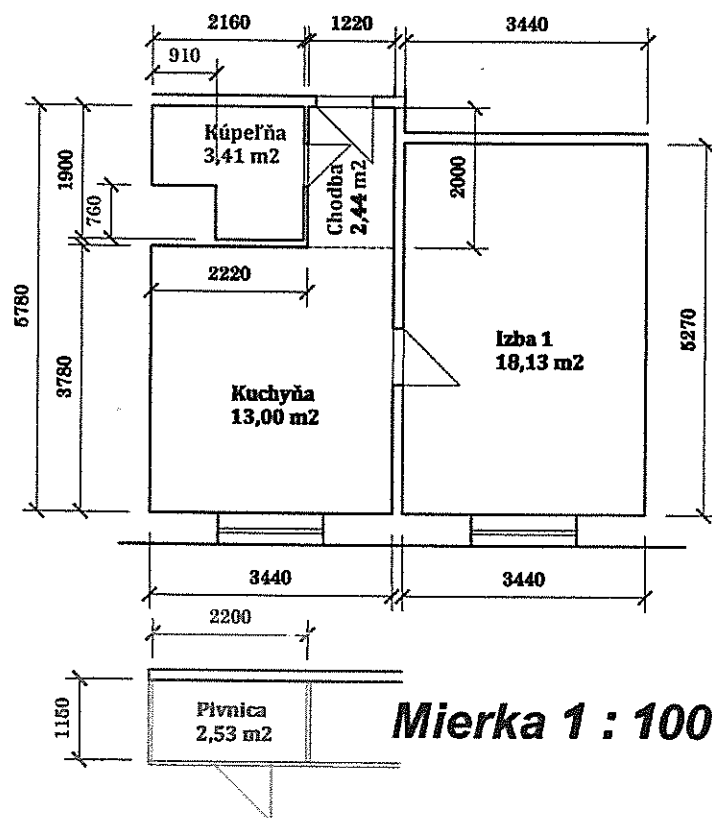
Okresné stavebné bytové družstvo v Rimavskej Sobote týmto potvrdzuje, že bytový dom 120 b.j. na Ul. J. Bodona, súpisné č. 1649, orientačné č. 2 - 10 v Rimavskej Sobote bol daný do užívania

v roku 1982.

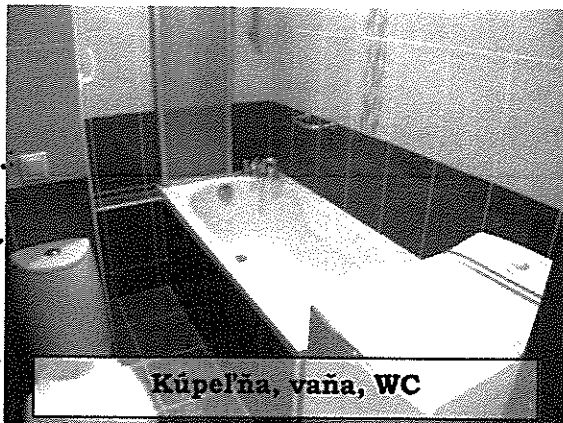
Predseda OSBD
Ing. Ján Petrínek

OKRESNÉ STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO
v Rimavskej Sobote
Okružná 50
979 01 RIM/

Jednoizbový byt č. 8 J. Bodona 1649/10



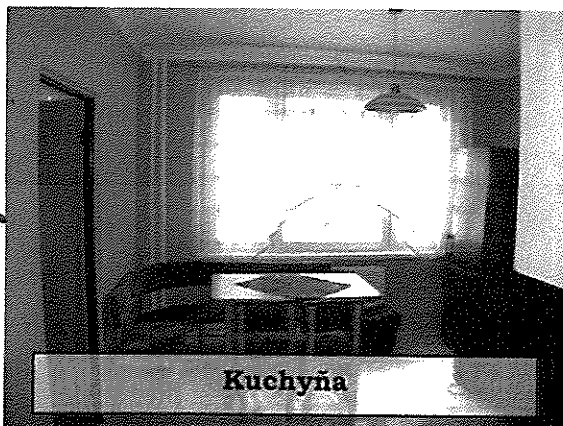
Podlahová plocha = 36,98 m² (bez pivnice)
Podlahová plocha = 39,51 m² (s pivnicou)



Kúpeľňa, vaňa, WC



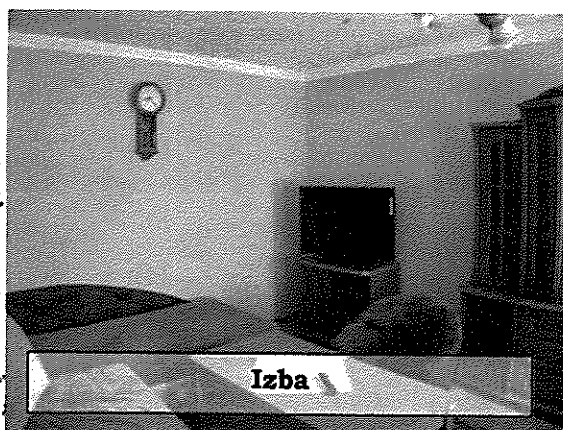
Kúpeľňa, umývadlo, WC



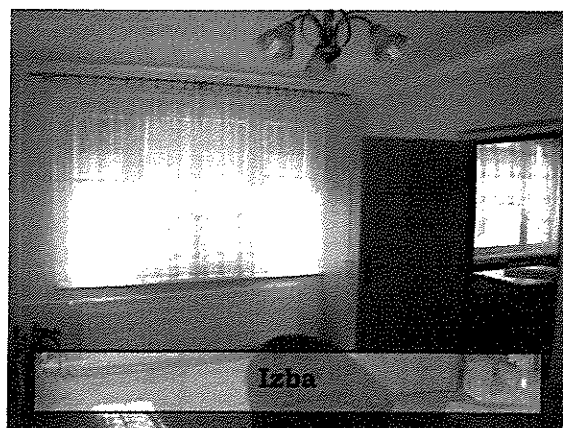
Kuchyňa



Kuchyňa, linka



Izba



Izba

FOTODOKUMENTÁCIA zo dňa 21.01.2024

Bytový dom súp.č. 1649, na parc.č. 833/17 v Rimavskej Sobote



Vchod č.10



Pohľad čelný a bočný



Pohľad zadný a bočný



Okolie: parkovisko pred vchodom



Okolie: bytové domy, obchody



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

PROTOKOL O VYKOŇANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

Nehnuteľnosť

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
318	Rimavská Sobota	Tomášová	Rimavská Sobota

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/byt č.
1649	833/17	Bytový dom (120b.j.A-5 J.BODONA)/ byt č. 8, 3.p., vchod: 10

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 3908/742434

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
2783	Rimavská Sobota	Tomášová	Rimavská Sobota

Pozemky:

Parc.č.	Druh pozemku	Výmera	Spoluvlastnícky podiel
833/17	Zastavaná plocha a nádvorie	1322	3908/742434

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	

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 užívateľských práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľností, 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.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

.....
.....

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát (*2):	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	21.02.2024 o 14:45 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	
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:

.....
VLASTNÍK PREDMETNEJ NEHNUTEĽNOSTI
NEUPOŽIL VSTUP DO BTU Č. 8 - NEBOL
PRÍTOMNÝ NA MIESTNEJ OBHLIADKE.
- BOLA PRÍTOMNÁ ZÁSTUPKYNIA DRAŽOBNEJ
SPOLOČNOSTI U9, a.s. - SINDA CHLOPOŠOVÁ
.....
.....
.....

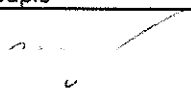
Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži 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 vlastník/dlžník 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 nezamiechal dražobníkovi ako ani súdnemu 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
SIMONA CHLPOŠOVÁ	ZASTUPCA UČ	

*** Svojim podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona ***

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, mailová 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 v časti Pre dlžníkov.



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tímočníkov 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 11/2024. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Alžbeta Czipruszová

Alžbeta CZIPRUSZ
ZNALEC

18 2 11 2 1

18 2 11 2 1
Odhad hodnoty



Alžbeta CZIPRUSZ
ZNALEC

18 2 11 2 1

18 2 11 2 1
Odhad hodnoty stavby