

Znalec : Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Priechodná 25A, 949 01 Nitra, znalec z odboru : 370000
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nehnuteľností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

Zadávateľ : HeyPay s. r. o., Mostová č.2, 811 02 Bratislava. IČO : 44842414

Číslo spisu / objednávky/ : HP018 /25/17A

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 58 / 2025

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 329, drevárne
s.č.2111, letnej kuchyne s.č.2111, ulica Šávoľská or.č.13, 15, s príslušenstvom
a pozemkami, parc.č.5209 - :5214, k. ú. Filakovo, okres Lučenec pre účel
dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):

44 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení:

4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 11.04.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 329, drevárne s.č.2111, letnej kuchyne s.č.2111, ulica Šávoľská or.č.13, 15, s príslušenstvom a pozemkami, parc.č.5209 - :5214, k.ú.Filakovo, okres Lučenec.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

5.5.2025

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

21.6.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku č.HP018 /25/17A zo dňa 11.04.2025
- Rozhodnutie o určení súpisného čísla budovy vydané Mestom Filakovo dňa 14.06.2013
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu prízemlia domu, letnej kuchyne a drevárne

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 351 k. ú. Filakovo zo dňa 3.4.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4366 k. ú. Filakovo zo dňa 3.4.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. ČKN č. 5213 k. ú. Filakovo zo dňa 21.6.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z.ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zm
- 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 výrobnéj 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 ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 m² 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb: Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Znalcovi nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností realizovaných v obci, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávacej metódy.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého

sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \text{ [€]}$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb [€],
- TH - technická hodnota stavieb [€],
- a - váha výnosovej hodnoty [-],
- b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VSH_s = M \cdot VSH_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
- VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

.....

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \text{ [€]},$$

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 351

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5213	414	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5214	437	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
329	5213	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Laurenčíková Jana r. Bangová, Šávoľská cesta 329/13, Fil'akovo, PSČ 986 01, SR, Dátum narodenia: 03.02.1962	1/3
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V 1840/06 z 16.8.2006-542/06 Návrh na vykonanie zmeny na LV z 13.11.2014, R 569/14 - 1950/14.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 č. PSO 208/18/09A z 19.10.2018 na pozemky registra C KN parc.č. 5213, 5214 a rodinný dom s.č. 329 na pozemku registra C KN parc.č. 5213 na podiel B1, P-747/2018, zapísané 24.10.2018 - 1258/18.	-
2	Laurenčík Erik r. Laurenčík a Adriana Laurenčíková Tisovská r. Tisovská, Šávoľská cesta 329/13, Fil'akovo, PSČ 986 01, SR, Dátum narodenia: 31.08.1988, Dátum narodenia: 29.07.1990, BSM	2/3
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V 1988/13 z 27.9.2013-1063/13	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 č. PSO 208/18/09A z 19.10.2018 na pozemky registra C KN parc.č. 5213,	-

5214 a rodinný dom s.č. 329 na pozemku registra C KN parc.č. 5213 na podiel B2, P-747/2018, zapísané 24.10.2018 - 1258/18.	
--	--

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, č.V 1912/13 z 27.09.2013, na podiel B 1, na C KN p.č.5213, 5214 a stavbu s.č.329 na C KN p.č.5213 - 1061/13,1063/13
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, č. V 399/2015 z 20.4.2015, na pozemky registra C KN parc.č. 5213, 5214 a stavbu s.č. 329 na C KN parc.č. 5213 na podiel B 1 - 1889/15
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, č.V 1912/13 z 27.09.2013, na podiel B2, na C KN p.č.5213, 5214 a stavbu s.č.329 na C KN p.č.5213 - 1061/13,1063/13
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, č. V 399/2015 z 20.4.2015, na pozemky registra C KN parc.č. 5213, 5214 a stavbu s.č. 329 na C KN parc.č. 5213 na podiel B 2 - 1889/15
Vlastník poradové číslo 2	Exekučné záložné právo v prospech Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, , IČO: 35831154, č. 404EX 51/23 z 14.07.2023, (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová), na podiel B2, pozemky registra C KN parc.č. 5213, 5214, Rodinný dom s.č. 329 na pozemku registra C KN parc.č. 5213, Z-2216/2023, zapísané 20.07.2023 - 549/23
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 404EX 307/20 z 11.12.2024 (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO 35724803, Prievozská 2, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov, na pozemky registra C KN parc.č. 5213, 5214 a stavbu s.č. 329 Rodinný dom na pozemku registra C KN parc.č. 5213, na podiel B2, zapísané 13.12.2024, Z-3706/2024 - 891/24
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 404EX 303/20 z 17.12.2024 (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO 35724803, Prievozská 2, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov, na pozemky registra C KN parc.č. 5213, 5214 a stavbu s.č. 329 Rodinný dom na pozemku registra C KN parc.č. 5213, na podiel B2, zapísané 20.12.2024, Z-3794/2024 - 916/24
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 404EX 408/20 z 17.12.2024 (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová) v prospech: Intrum Slovakia s.r.o., IČO: 35831154, Mýtna 48, 811 07 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, na pozemky registra C KN parc.č. 5213, 5214 a stavbu s.č. 329 Rodinný dom na pozemku registra C KN parc.č. 5213, na podiel B2, zapísané 20.12.2024, Z-3795/2024 - 918/24
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 404EX 97/25 z 17.03.2025, (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová) v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO 35 937 874, na pozemky registra C KN parc.č. 5213, 5214 a stavbu s.č. 329 Rodinný dom na pozemku registra C KN parc.č. 5213, zapísané 18.03.2025, Z-625/2025 - 134/25

ČASŤ C: ŤARCHY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4366

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5209	393	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5210	25	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5211	345	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5212	29	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2111	5210	20	Dreváreň		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2111	5212	20	Letná kuchyňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Laurenčík Erik r. Laurenčík a Adriana Laurenčíková Tisovská r. Tisovská, Šávoľská cesta 329/13, Fil'akovo, PSČ 986 01, SR, Dátum narodenia: 31.08.1988, Dátum narodenia: 29.07.1990, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V 1988/13 z 27.9.2013-1063/13 Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.D1/2015/00233-2 z 03.02.2015, Z 553/15 - 1223/15	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 č. PSO 208/18/09A z 19.10.2018 na pozemky registra C KN parc.č. 5209, 5210, 5211, 5212, dreváreň s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5210 a letná kuchyňa s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5212, P-747/2018, zapísané 24.10.2018 - 1258/18.	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, č.V 1912/13 z 27.09.2013, na C KN p.č.5209, 5210, 5211, 5212 - 1061/13,1063/13
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, č. V 399/2015 z 20.4.2015, na pozemky registra C KN parc.č. 5209, 5210, 5211, 5212 a stavby s.č. 2111 na C KN parc.č. 5210, 5212 - 1889/15
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, , IČO: 35831154, č. 404EX 51/23 z 14.07.2023, (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová), na pozemky registra C KN parc.č. 5209, 5210, 5211, 5212, dreváreň s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5210 a letná kuchyňa s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5212, Z-2216/2023, zapísané 20.07.2023 - 549/23
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 404EX 307/20 z 11.12.2024 (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO 35724803, Prievozská 2, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov, na pozemky registra C KN parc.č. 5209, 5210, 5211, 5212, dreváreň s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5210 a letná kuchyňa s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5212, zapísané 13.12.2024, Z-3706/2024 - 891/24
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 404EX 303/20 z 17.12.2024 (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO 35724803, Prievozská 2, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov, na pozemky registra C KN parc.č. 5209, 5210, 5211, 5212, dreváreň s.č. 2111

	na pozemku registra C KN parc.č. 5210 a letná kuchyňa s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5212, zapísané 20.12.2024, Z-3794/2024 - 916/24
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 404EX 408/20 z 17.12.2024 (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová) v prospech: Intrum Slovakia s.r.o., IČO: 35831154, Mýtna 48, 811 07 Bratislava-mestská časť Staré Mest, na pozemky registra C KN parc.č. 5209, 5210, 5211, 5212, dreváreň s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5210 a letná kuchyňa s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5212, zapísané 20.12.2024, Z-3795/2024 - 918/24
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 404EX 97/25 z 17.03.2025, (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová) v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO 35 937 874, na pozemky registra C KN parc.č. 5209, 5210, 5211, 5212 a stavby Dreváreň s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5210 a Letná kuchyňa s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5212, zapísané 18.03.2025, Z-625/2025 - 134/25

ČASŤ C: ĎARCHY

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 5.5.2025
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 5.5.2025

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby pôdorys stavieb

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené bolo, že všetky stavby sa nachádzajú v dezolátnom nepoužívateľnom stave, kde by bolo potrebné nariadiť ich odstránenie.

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

Stavby:

Dom č. s.329 na parc. č.5213

Dreváreň s.č.2111 na parc. č.5210

Letná kuchyňa s.č.2111 na parc. č.5212

Príslušenstvo na parc. č.5209, 5211 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č.5209, -: /5214

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

Nevyskytujú sa

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

stavby sú postavené v súlade s územným plánom mesta

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Dom s.č.329 p.č.5213,5214

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom sa nachádza na Šávolskej ulici v zastavanom území obce Filakovo. Ide o prízemný, murovaný rodinný dom, bez podpivničenia a obytného podkrovia. Rodinný dom bol postavený v roku 1950. V súčasnosti sa nachádza v nepoužívateľnom stave, ktorý si vyžaduje jeho asanáciu. Ide o ocenenie poškodenej stavby.

Dispozičné riešenie:

Rodinný dom pozostáva z troch bytov. Predný byt - predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a dve izby. Stredný byt - predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, komora, dve izby. Zadný byt - predsieň, kuchyňa, chodba, tri izby.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky;
- vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky, xylolit; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - plynový sporák, sporák na propán-bután; - sporák na tuhé palivo; - drezové umývadlo oceľové smaltované; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - naftové a stáložiarne kachle; - lokálne - na tuhé palivá obyčajné
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením; - s poistkami
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1950	8,60*27,20-2,20*1,60	230,4	120/230,4=0,521

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	0	865,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	0	380,0
4	Murivo			
	4.1.a murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 60 cm	1855	30	1298,5
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	50	80,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	20	320,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	20	608,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	0	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	0	535,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	80	11,0

13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	80	4,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220	10	198
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	20	108,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	10	306,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	0	185,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	7005		5993,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	0	50,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarne kachle (1 ks)	45	0	45,0
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (2 ks)	40	0	40,0

36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	60,0
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (2 ks)	100	0	100,0
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	0	20,0
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (2 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (8.5 bm)	468	0	467,5
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (2 ks)	60	0	60,0
	37.5 umývadlo (3 ks)	30	0	30,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	105	0	105,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	40,0
	38.4 ostatné (2 ks)	30	0	30,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50	0	50,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (3 ks)	240	0	240,0
	40.4 vane (2 ks)	30	0	30,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (3 ks)	45	0	45,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	0	145,0
	Spolu	2018		2018,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CV} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [Eur/m ²]
1. NP	(7005 + 2018 * 0,521) / 30,1260	(5993,5 + 2018 * 0,521) / 30,1260	267,42	233,85

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1950	75	5	80	93,75	6,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	267,42 Eur/m ² * 230,40 m ² * 3,954 * 1,00	243 620,05
Východisková hodnota poškodeného podlažia	233,85 Eur/m ² * 230,40 m ² * 3,954 * 1,00	213 037,72
Technická hodnota	6,25% z 213 037,72	13 314,86

Poškodenosť stavby: (243 620,05Eur - 213 037,72Eur) / 243 620,05Eur * 100 % = 12,55%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Dreváreň s.č.2111 p.č.5210

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Objekt drevárne je postavený na parc.č.5210 v zadnej ľavej strane pozemku. Objekt je samostatne stojaci, prízemný, murovaný, bez podpivničenia. Postavený bol v roku 1968.

Dispozičné riešenie:

Slúži ako skladovací objekt

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhladu
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo

- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - oceľové alebo drevené zvlakové; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. NP	1968	4,10*5,10	20,91	18/20,91=0,861

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105

13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	4540

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4540 + 0 * 0,861) / 30,1260$	150,70

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1968	57	8	65	87,69	12,31

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$150,70 \text{ Eur/m}^2 * 20,91 \text{ m}^2 * 3,954 * 1,00$	12 459,60
Technická hodnota	$12,31\% \text{ z } 12 459,60$	1 533,78

2.2.2 Letná kuchyňa s.č.2111 p.č.5212

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Postavené na ľavej strane pozemku od Šávoľskej ulice na parc.č.5212, rok 1965. Objekt je prízemný, murovaný, nepodpivničený.

Dispozičné riešenie:

Pozostáva z letnej kuchyne a skladu - komory.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhladom; - zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - azbestocementové šablóny; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - lepené povlakové; - vodorovná izolácia
- Vnútorné vybavenie - umývadlo s batériou; - kuchynský sporák na tuhé palivo
- Vykurovanie - lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania - lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.)
- Vnútorné rozvody kanalizácie - z kuchyne
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1965	3,17*7,80	24,73	18/24,73=0,728

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhladom	360
	4.6 zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680

6	Krytina strechy na krove	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.3 lepené povlakové	375
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4955

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165
25	Vnútorné vybavenie	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305
	Spolu	570

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CV} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4955 + 570 * 0,728) / 30,1260$	178,25

TECHNICKÝ STAV

výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$178,25 \text{ Eur/m}^2 * 24,73 \text{ m}^2 * 3,954 * 1,00$	17 429,72
Technická hodnota	14,29% z 17 429,72	2 490,71

2.2.3 Plot uličný

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	20,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	20,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	37,00m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 Eur/ks

Dĺžka plotu:

20,0 m

Pohľadová plocha výplne:

$20 * 1,85 = 37,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	1987	38	2	40	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(20,00\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 37,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ Eur/ks}) * 3,954 * 1,00$	7 888,70
Technická hodnota	5,00 % z 7 888,70 Eur	394,44

2.2.4 Plot v záhrade

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	99,00m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	183,15m ²	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: 99 m
Pohľadová plocha výplne: $99 * 1,85 = 183,15 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot v záhrade	1987	38	2	40	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(99,00\text{m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 183,15\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2) * 3,954 * 1,00$	11 339,60
Technická hodnota	5,00 % z 11 339,60 Eur	566,98

2.2.5 Kopaná studňa

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 10,5 m
Priemer: 1250 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 Eur/m
5-10 m hĺbky: 149,21 Eur/m
nad 10 m hĺbky: 204,47 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa	1930	95	5	100	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ Eur/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ Eur/m} * 5\text{m} + 204,47 \text{ Eur/m} * 0,5\text{m} + 398,00 \text{ Eur/ks} * 1\text{ks}) * 3,954 * 1,00$	6 538,87
Technická hodnota	5,00 % z 6 538,87 Eur	326,94

2.2.6 Prípojka vody

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 10,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1965	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,954 * 1,00$	1 722,54
Technická hodnota	$7,69 \% \text{ z } 1\,722,54 \text{ Eur}$	132,46

2.2.7 Domáca vodáreň

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74$ Eur/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	1965	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ Eur/Ks} * 3,954 * 1,00$	872,81
Technická hodnota	$14,29 \% \text{ z } 872,81 \text{ Eur}$	124,72

2.2.8 Prípojka kanalizácie

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 26 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1965	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$26 \text{ bm} * 35,19 \text{ Eur/bm} * 3,954 * 1,00$	3 617,67
Technická hodnota	$14,29 \% \text{ z } 3 617,67 \text{ Eur}$	516,97

2.2.9 Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,5 \times 2,0 \times 2,5 = 12,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{\text{CV}} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\text{M}} = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1965	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 1,00$	5 331,97
Technická hodnota	25,00 % z 5 331,97 Eur	1 332,99

2.2.10 Elektrická prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.a) vodiče - 1-fázová prípojka vzdušná AlFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $355/30,1260 = 11,78 \text{ Eur/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,07 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{\text{CV}} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\text{M}} = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1965	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * (11,78 \text{ Eur/bm} + 0 * 7,07 \text{ Eur/bm}) * 3,954 * 1,00$	745,25
Technická hodnota	14,29 % z 745,25 Eur	106,50

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Dom s.č.329 p.č.5213,5214	213 037,72	13 314,86
Dreváreň s.č.2111 p.č.5210	12 459,60	1 533,78
Letná kuchyňa s.č.2111 p.č.5212	17 429,72	2 490,71
Plot uličný	7 888,70	394,44
Plot v záhrade	11 339,60	566,98
Kopaná studňa	6 538,87	326,94
Prípojka vody	1 722,54	132,46
Domáca vodáreň	872,81	124,72
Prípojka kanalizácie	3 617,67	516,97
Žumpa	5 331,97	1 332,99
Elektrická prípojka	745,25	106,50
Celkom:	280 984,45	20 841,35

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Filakovo na ulici Šávoľskej. Rodinný dom s príslušenstvom a drobnými stavbami sa nachádza v dezolátnom neobývateľnom stave. Nehnuteľnosť sa nachádza pri priemyselnej časti mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sú v súčasnom stave nevyužiteľné na bývanie alebo inú činnosť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech VÚB a.s. Bratislava ako aj viaceré exekučné záložné práva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,1.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,100 + 0,200)	0,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,055
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,100 - 0,090)	0,010

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,010	13	0,13
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,055	30	1,65
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	V.	0,010	8	0,08
	nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,300	7	2,10
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	V.	0,010	6	0,06
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - je potrebné ho odstrániť				

6	Typ nehnuteľnosti	V.	0,010	10	0,10
	veľmi nevhodný - radový dom s nevhodným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,100	9	0,90
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,300	6	1,80
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	IV.	0,055	5	0,28
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,300	6	1,80
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,055	7	0,39
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,200	7	1,40
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,100	10	1,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,100	8	0,80
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,200	9	1,80
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,100	8	0,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,055	7	0,39
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,010	4	0,04
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,055	20	1,10
	problematická nehnuteľnosť				

	Spolu			180	16,61
--	--------------	--	--	------------	--------------

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 16,61 / 180$	0,092
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 20\,841,35 \text{ Eur} * 0,092$	1 917,40 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 351 a LV 4366

POPIS

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Filakovo, ide o okrajú časť obce s obytnou zónou, v blízkosti priemyselnej zóny. Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne s možnosťou napojenia na inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5213	zastavaná plocha a nádvorie	414,00	1/1	414,00
5214	zastavaná plocha a nádvorie	437,00	1/1	437,00
5209	zastavaná plocha a nádvorie	393,00	1/1	393,00
5210	zastavaná plocha a nádvorie	25,00	1/1	25,00
5211	zastavaná plocha a nádvorie	345,00	1/1	345,00
5212	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
Spolu výmera				1 643,00

Obec:

Filakovo

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 4,98 \text{ Eur/m}^2$

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 obyvateľov	0,90

k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	2. spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 0,70$	0,9696
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ Eur/m}^2 * 0,9696$	4,83 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 5213	$414,00 \text{ m}^2 * 4,83 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 999,62
parcelsa č. 5214	$437,00 \text{ m}^2 * 4,83 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 110,71
parcelsa č. 5209	$393,00 \text{ m}^2 * 4,83 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 898,19
parcelsa č. 5210	$25,00 \text{ m}^2 * 4,83 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	120,75
parcelsa č. 5211	$345,00 \text{ m}^2 * 4,83 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 666,35
parcelsa č. 5212	$29,00 \text{ m}^2 * 4,83 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	140,07
Spolu		7 935,69

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Dom s.č.329 p.č.5213,5214	1 224,96
Dreváreň s.č.2111 p.č.5210	141,11
Letná kuchyňa s.č.2111 p.č.5212	229,14
Plot uličný	36,29
Plot v záhrade	52,16
Kopaná studňa	30,08
Prípojka vody	12,19
Domáca vodáreň	11,47
Prípojka kanalizácie	47,56
Žumpa	122,63
Elektrická prípojka	9,80
Spolu stavby	1 917,40
Pozemky	
LV 351 a LV 4366 - parc. č. 5213 (414 m ²)	1 999,62
LV 351 a LV 4366 - parc. č. 5214 (437 m ²)	2 110,71
LV 351 a LV 4366 - parc. č. 5209 (393 m ²)	1 898,19
LV 351 a LV 4366 - parc. č. 5210 (25 m ²)	120,75
LV 351 a LV 4366 - parc. č. 5211 (345 m ²)	1 666,35
LV 351 a LV 4366 - parc. č. 5212 (29 m ²)	140,07
Spolu pozemky (1 643,00 m²)	7 935,69
Všeobecná hodnota celkom	9 853,09
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	9 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťtisícdeväťsto Eur	

V Nitre, dňa 21.06.2025



Ing. Andrej Gálik

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č.HP018 /25/17A zo dňa 11.04.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 351 k. ú. Filakovo zo dňa 3.4.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4366 k. ú. Filakovo zo dňa 3.4.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 5213 k. ú. Filakovo zo dňa 21.6.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Rozhodnutie o určení súpisného čísla budovy vydané Mestom Filakovo dňa 14.06.2013
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu prízemlia domu, letnej kuchyne a drevárne
- Fotodokumentácia

Gálik Andrej Ing.
Priechodná 4867/25A
949 01 Nitra

Naša značka
HP018 /25/17A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
11.04.2025

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Lučenec, okres Lučenec, obec Fil'akovo, katastrálne územie Fil'akovo, evidovaný na liste vlastníctva č. 351 ako:

stavba:

- rodinný dom súpisné č. 329, postavený na parcele č. 5213,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 5213, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 414 m²,
- parcelné č. 5214, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 437 m².

Vlastníkom predmetu dražby je Laurenčíková Jana, rod. Bangová, narodená 03.02.1962, bytom Šávoľská cesta 329/13, 986 01 Fil'akovo, spoluvlastnícky podiel v 1/3 - ine, Laurenčík Erik, rod. Laurenčík, narodený 31.08.1988 a Laurenčíková Tisovská Adriana, rod. Tisovská, narodená 29.07.1990, obaja bytom Šávoľská cesta 329/13, 986 01 Fil'akovo, BSM, spoluvlastnícky podiel v 2/3 - inách,

súbor vecí vedený Okresným úradom Lučenec, okres Lučenec, obec Fil'akovo, katastrálne územie Fil'akovo, evidovaný na liste vlastníctva č. 4366 ako:

stavby:

- dreváreň súpisné č. 2111, postavená na parcele č. 5210,
- letná kuchyňa súpisné č. 2111, postavená na parcele č. 5212,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 5209, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 393 m²,
- parcelné č. 5210, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 m²,
- parcelné č. 5211, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 345 m²,
- parcelné č. 5212, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m².

Vlastníkom predmetu dražby je Laurenčík Erik, rod. Laurenčík, narodený 31.08.1988 a Laurenčíková Tisovská Adriana, rod. Tisovská, narodená 29.07.1990, obaja bytom Šávoľská cesta 329/13, 986 01 Fil'akovo, BSM, spoluvlastnícky podiel v 1/1 - ine.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 4 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.



Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 606 Lučenec
Obec : 511391 Fiľakovo
Katastrálne územie : 814296 Fiľakovo

Dátum vyhotovenia : 3.4.2025
Čas vyhotovenia : 13:38:24
Údaje platné k : 2.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 351

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5213	414	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5214	437	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
329	5213	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Laurenčíková Jana r. Bangová, Šávoľská cesta 329/13, Fiľakovo, PSČ 986 01, SR, Dátum narodenia: 03.02.1962	1/3

	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V 1840/06 z 16.8.2006-542/06 Návrh na vykonanie zmeny na LV z 13.11.2014, R 569/14 - 1950/14.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 č. PSO 208/18/09A z 19.10.2018 na pozemky registra C KN parc.č. 5213, 5214 a rodinný dom s.č. 329 na pozemku registra C KN parc.č. 5213 na podiel B1, P-747/2018, zapísané 24.10.2018 - 1258/18.	-
2	Laurenčík Erik r. Laurenčík a Adriana Laurenčíková Tisovská r. Tisovská, Šávoľská cesta 329/13, Fífakovo, PSČ 986 01, SR, Dátum narodenia: 31.08.1988, Dátum narodenia: 29.07.1990, BSM	
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V 1988/13 z 27.9.2013-1063/13	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 č. PSO 208/18/09A z 19.10.2018 na pozemky registra C KN parc.č. 5213, 5214 a rodinný dom s.č. 329 na pozemku registra C KN parc.č. 5213 na podiel B2, P-747/2018, zapísané 24.10.2018 - 1258/18.	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, č.V 1912/13 z 27.09.2013, na podiel B 1, na C KN p.č.5213, 5214 a stavbu s.č.329 na C KN p.č.5213 - 1061/13,1063/13
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, č. V 399/2015 z 20.4.2015, na pozemky registra C KN parc.č. 5213, 5214 a stavbu s.č. 329 na C KN parc.č. 5213 na podiel B 1 - 1889/15
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, č.V 1912/13 z 27.09.2013, na podiel B2, na C KN p.č.5213, 5214 a stavbu s.č.329 na C KN p.č.5213 - 1061/13,1063/13
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, č. V 399/2015 z 20.4.2015, na pozemky registra C KN parc.č. 5213, 5214 a stavbu s.č. 329 na C KN parc.č. 5213 na podiel B 2 - 1889/15
Vlastník poradové číslo 2	Exekučné záložné právo v prospech Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35831154, č. 404EX 51/23 z 14.07.2023, (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová), na podiel B2, pozemky registra C KN parc.č. 5213, 5214, Rodinný dom s.č. 329 na pozemku registra C KN parc.č. 5213, Z-2216/2023, zapísané 20.07.2023 - 549/23
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 404EX 307/20 z 11.12.2024 (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO 35724803, Prievozská 2, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov, na pozemky registra C KN parc.č. 5213, 5214 a stavbu s.č. 329 Rodinný dom na pozemku registra C KN parc.č. 5213, na podiel B2, zapísané 13.12.2024, Z-3706/2024 - 891/24
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 404EX 303/20 z 17.12.2024 (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO 35724803, Prievozská 2, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov, na pozemky registra C KN parc.č. 5213, 5214 a stavbu s.č. 329 Rodinný dom na pozemku registra C KN parc.č. 5213, na podiel B2, zapísané 20.12.2024, Z-3794/2024 - 916/24

Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 404EX 408/20 z 17.12.2024 (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová) v prospech: Intrum Slovakia s.r.o., IČO: 35831154, Mýtna 48, 811 07 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, na pozemky registra C KN parc.č. 5213, 5214 a stavbu s.č. 329 Rodinný dom na pozemku registra C KN parc.č. 5213, na podiel B2, zapísané 20.12.2024, Z-3795/2024 - 918/24
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 404EX 97/25 z 17.03.2025, (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová) v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO 35 937 874, na pozemky registra C KN parc.č. 5213, 5214 a stavbu s.č. 329 Rodinný dom na pozemku registra C KN parc.č. 5213, zapísané 18.03.2025, Z-625/2025 - 134/25

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 606 Lučenec Dátum vyhotovenia : 3.4.2025
 Obec : 511391 Fiľakovo Čas vyhotovenia : 13:38:59
 Katastrálne územie : 814296 Fiľakovo Údaje platné k : 2.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4366

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5209	393	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5210	25	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5211	345	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5212	29	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2111	5210	20	Dreváreň		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2111	5212	20	Letná kuchyňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Laurenčík Erik r. Laurenčík a Adriana Laurenčíková Tisovská r. Tisovská, Šávoľská cesta 329/13, Fiľakovo, PSČ 986 01, SR, Dátum narodenia: 31.08.1988, Dátum narodenia: 29.07.1990, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V 1988/13 z 27.9.2013-1063/13 Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.D1/2015/00233-2 z 03.02.2015, Z 553/15 - 1223/15	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 č. PSO 208/18/09A z 19.10.2018 na pozemky registra C KN parc.č. 5209, 5210, 5211, 5212, dreváreň s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5210 a letná kuchyňa s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5212, P-747/2018, zapísané 24.10.2018 - 1258/18.	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, č.V 1912/13 z 27.09.2013, na C KN p.č.5209, 5210, 5211, 5212 - 1061/13,1063/13
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, č. V 399/2015 z 20.4.2015, na pozemky registra C KN parc.č. 5209, 5210, 5211, 5212 a stavby s.č. 2111 na C KN parc.č. 5210, 5212 - 1889/15
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35831154, č. 404EX 51/23 z 14.07.2023, (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová), na pozemky registra C KN parc.č. 5209, 5210, 5211, 5212, dreváreň s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5210 a letná kuchyňa s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5212, Z-2216/2023, zapísané 20.07.2023 - 549/23
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 404EX 307/20 z 11.12.2024 (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO 35724803, Prievozská 2, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov, na pozemky registra C KN parc.č. 5209, 5210, 5211, 5212, dreváreň s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5210 a letná kuchyňa s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5212, zapísané 13.12.2024, Z-3706/2024 - 891/24
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 404EX 303/20 z 17.12.2024 (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO 35724803, Prievozská 2, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov, na pozemky registra C KN parc.č. 5209, 5210, 5211, 5212, dreváreň s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5210 a letná kuchyňa s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5212, zapísané 20.12.2024, Z-3794/2024 - 916/24
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 404EX 408/20 z 17.12.2024 (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová) v prospech: Intrum Slovakia s.r.o., IČO: 35831154, Mýtna 48, 811 07 Bratislava-mestská časť Staré Mesto, na pozemky registra C KN parc.č. 5209, 5210, 5211, 5212, dreváreň s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5210 a letná kuchyňa s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5212, zapísané 20.12.2024, Z-3795/2024 - 918/24
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 404EX 97/25 z 17.03.2025, (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Michala Dlhopolcová) v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO 35 937 874, na pozemky registra C KN parc.č. 5209, 5210, 5211, 5212 a stavby Dreváreň s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5210 a Letná kuchyňa s.č. 2111 na pozemku registra C KN parc.č. 5212, zapísané 18.03.2025, Z-625/2025 - 134/25

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Lučenec	Obec Fiľakovo	Katastrálne územie Fiľakovo
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 5213		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	21. 6. 2025 11:10:28	Bez autorizácie	
Údaje platné k	20. 6. 2025 18:00:00		

Príloha	P- 9
Strana číslo	42
Počet strán	1

Mesto Fiľakovo, okr. Lučenec

IČO: 316 075

č.j.: D1/2013/01044-2

Vo Fiľakove, dňa: 14.06.2013

ROZHODNUTIE

o určení súpisného čísla budovy

Mesto Fiľakovo, okres Lučenec, Banskobystrický kraj podľa § 2c zákona Slovenskej národnej rady č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

u r č u j e

stavbe postavenej v meste Fiľakovo, Šávoľská cesta
súpisné číslo 329

Budova bola postavená v katastrálnom území: Fiľakovo na parcele č. KN-C 5214 a je to **rodinný dom**.

Vlastníci objektu sú uvedení na liste vlastníctva č. 351, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.

Budova bola daná do užívania v rokoch 1950 - 1955 na účely bývania.

Stavebník je povinný zabezpečiť pripevnenie tabuľky so súpisným číslom na budovu zo Šávoľskej cesty tak, aby tabuľka bola dobre viditeľná.

O d ô v o d n e n i e

O vydanie rozhodnutia požiadala spoluvlastníka stavby: Jana Laurenčíková, bytom Šávoľská cesta 329/13, 986 01 Fiľakovo dňa 31.06.2013. Žiadosť doplnila prílohami podľa § 6 ods.1 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č.31/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb.

Budova bola daná do užívania v rokoch 1950 - 1955 na účely bývania.

Na základe týchto skutočností rozhodlo Mesto Fiľakovo o určení súpisného čísla pre uvedenú stavbu.

Poučenie: Proti tomuto rozhodnutiu nie je možné podať riadny opravný prostriedok. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.



JUDr. Jaromir KALIČIAK

primátor mesta

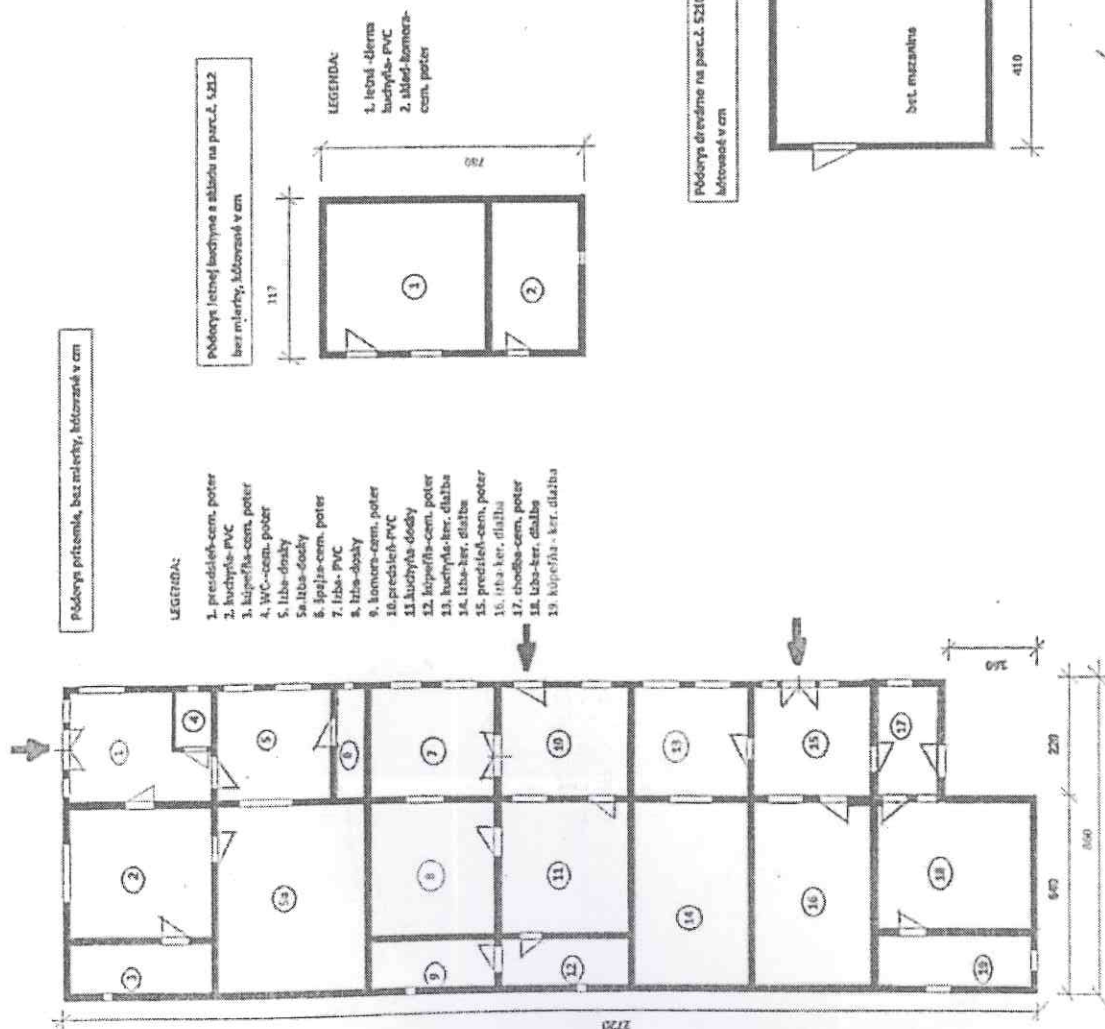
Rozhodnutie sa doručí:

1/ Jana Laurenčíková, Šávoľská cesta 329/13, 986 01 Fiľakovo

2/ Katastrálny úrad - Správa katastra Lučenec

3/ do spisu

Príloha	P- 10
Strana číslo	45
Počet strán	1



Mera a kreslí: Ing. Ján Páček

Odhodnotované notuafnosť-čav zistový na náleznej obididie dňa 13.4.2013



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6



Fotka č. 7



Fotka č. 8



Fotka č. 9



Fotka č. 10



Fotka č. 11



Fotka č. 12



Fotka č. 13



Fotka č. 14



Fotka č. 15



Fotka č. 16



Fotka č. 17



Fotka č. 18

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 58/2025.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Podpis znalca



