Znalec: **Ing.Dobos Dionýz**, 048 01 Rudná 353
evidenčné číslo znalca 910563
tel: office 058/7327326

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

Číslo objednávky: HP017/25/41A

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 129/2026

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 320 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 2751 v k.ú. Fiľakovo; na účel dobrovoľnej dražby

Počet listov (z toho príloh): 30(12)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky HP017/25/41A zo dňa 31.08.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - rodinného domu č.s. 320 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 2751 v k. ú. Fiľakovo, obec Fiľakovo, okres Lučenec.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 22.09.2026

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.09.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavby - čestné prehlásenie

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 917 k. ú. Fiľakovo zo dňa 31.08.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2751 k. ú. Fiľakovo zo dňa 31.08.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- 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.
- 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 výrobnej 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:

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky HP017/25/41A zo dňa 31.08.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - rodinného domu č.s. 320 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 2751 v k. ú. Fiľakovo, obec Fiľakovo, okres Lučenec.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 22.09.2026

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.09.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavby - čestné prehlásenie

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 917 k. ú. Fiľakovo zo dňa 31.08.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2751 k. ú. Fiľakovo zo dňa 31.08.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- 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.
- 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 výrobnej 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. štvrťrok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
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 diferenciácie. 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 lokalita a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 917 v k. ú. Fiľakovo. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"
- parc. č. 2751 zastavané plochy a nádvoria o výmere 220 m²
Stavby
- Rodinný dom č .s. 320 na parc. č. 2751
B. Vlastníci:
Botoš Július r. Botoš, Dátum narodenia: 31.01.1982; spoluvlastnícky podiel 1/1
C. Ťarchy:
Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, č. V-3093/2019 z 15.11.2019 na pozemok registra CKN p.č. 2751 a na rodinný dom s.č. 320 na pozemku registra CKN p.č. 2751- 915/19
Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, č. V-758/2020 z 25.03.2020, na pozemok registra C KN parc.č. 2751 a stavu Rodinný dom s.č. 320 na pozemku registra C KN parc.č. 2751 - 235/20
Iné údaje:
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.09.2026 bez účasti vlastníka.
Zameranie vykonané dňa 22.09.2026. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.09.2026.

d) Technická dokumentácia:

Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

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

Stavby:
-Rodinný dom č. s. 320 na parc.č. 2751
Príslušenstvo na parc.č. (ploty, vonkajšie úpravy a pod.)
Pozemky:
- parc.č. 2751

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

Žiadne

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 320 na parc.č. 2751

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 320 sa nachádza v intraviláne mesta Fiľakovo, ktoré patrí medzi najväčšie mestá v okrese Lučenec. RD je dvojpodlažný, základy z betónu, múry z tehál, stropy železobetónové a drevené trámové s podhľadom, strecha valbová, krytina Tondach. Vonkajšie omietky vápenné a brizolit. RD je napojený na el. sieť, na verejný vodovod, verejnú splaškovú kanalizáciu a zemný plyn. V r. 20198 vlastník začal postupnú rekonštrukciu domu (kúpeľňa, okná, podlahy, krov a krytina). V podkroví začal budovať obývací priestor (neoverené - nesprístupnené).
Dom je neobývaný. Životnosť rodinného domu odhadujem na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. NP	1965	10,21*10,35-(5*1,95)+(2,5*2,2)	101,42	120/101,42=1,183
2. NP	1965	10,21*10,35-(5*1,95)	95,92	120/95,92=1,251

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.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	0	255,0
4	**Murivo**			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	**Vnútorné omietky**			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	20	320,0
7	**Stropy**			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
8	**Krovy**			
	8.1 zložité s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	660	0	660,0

10	**Krytiny strechy na krove**			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	0	800,0
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	55,0
14	**Fasádne omietky**			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220	20	176
17	**Dvere**			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	80	27,0
18	**Okná**			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	50	170,0
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	20	148,0
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	0	50,0
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**			
	25.2 svetelná	155	60	62,0
30	**Rozvod vody**			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35	60	14,0
	Spolu	**6645**		**6092,0**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	**0**		**0,0**

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	**Murivo**			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	**Vnútorné omietky**			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	20	320,0
7	**Stropy**			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
14	**Fasádne omietky**			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220	0	220
17	**Dvere**			
	17.4 rámové s výplňou	515	0	515,0
18	**Okná**			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**			
	25.2 svetelná	155	0	155,0

30	**Rozvod vody**			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35	0	35,0
	Spolu	**4570**		**4490,0**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	0	25,0
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 ståložiarne kachle (1 ks)	45	0	45,0
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**			
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	50	15,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110	50	55,0
37	**Vnútorné vybavenie**			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	65,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
38	**Vodovodné batérie**			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
39	**Záchod**			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	**Vnútorné obklady**			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	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) (1 ks)	15	0	15,0
45	**Elektrický rozvádzač**			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	**810**		**740,0**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m²]
1. NP	(6645 + 0 * 1,183)/30,1260	(6092 + 0 * 1,183)/30,1260	220,57	202,22
2. NP	(4570 + 810 * 1,251)/30,1260	(4490 + 740 * 1,251)/30,1260	185,33	179,77

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	61	39	100	61,00	39,00
2. NP	1965	61	39	100	61,00	39,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1965		
Východisková hodnota	220,57 €/m²*101,42 m²*4,199*0,95	89 235,88
Východisková hodnota poškodeného podlažia	202,22 €/m²*101,42 m²*4,199*0,95	81 812,03
Technická hodnota	39,00% z 81 812,03	31 906,69
2. NP z roku 1965		
Východisková hodnota	185,33 €/m²*95,92 m²*4,199*0,95	70 912,76
Východisková hodnota poškodeného podlažia	179,77 €/m²*95,92 m²*4,199*0,95	68 785,34
Technická hodnota	39,00% z 68 785,34	26 826,28

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	89 235,88	81 812,03	31 906,69
2. nadzemné podlažie	70 912,76	68 785,34	26 826,28
Spolu	**160 148,64**	**150 597,37**	**58 732,97**

Poškodenosť stavby: (160 148,64€ - 150 597,37€) / 160 148,64€ * 100 % = 5,96%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot predný a bočný

Predný plot je vstupná brána a bránička, bočný plot je zo strojového pletiva na oceľových stĺpikoch.

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	18,00m	170	5,64 €/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			**36,38 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	23,40m²	380	12,61 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 18 m
Pohľadová plocha výplne: 18*1,3 = 23,40 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot predný a bočný	2000	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(18,00m * 36,38 €/m + 23,40m² * 12,61 €/m² + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 4,199 * 0,95	5 310,04
Technická hodnota	48,00 % z 5 310,04 €	2 548,82

2.2.2 Predložené schody

Predložené schody sú kovové. Podľa vlastníka nehnuteľnosti boli osadené v r. 2000.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 760/30,1260 = 25,23 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 8 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predložené schody	2000	26	14	40	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm stupňa * 25,23 €/bm stupňa * 4,199 * 0,95	805,15
Technická hodnota	35,00 % z 805,15 €	281,80

2.2.3 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 1*1*1,2 = 1,2 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2009	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1,2 m³ OP * 254,27 €/m3 OP * 4,199 * 0,95	1 217,15
Technická hodnota	71,67 % z 1 217,15 €	872,33

2.2.4 Terasa

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 260/30,1260 = 8,63 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 2,5*2,2 = 5,5 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Terasa	2000	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5,5 m² ZP * 8,63 €/m2 ZP * 4,199 * 0,95	189,34
Technická hodnota	48,00 % z 189,34 €	90,88

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 320 na parc.č. 2751	150 597,37	58 732,97
Plot predný a bočný	5 310,04	2 548,82
Predložené schody	805,15	281,80
Vodomerná šachta	1 217,15	872,33
Terasa	189,34	90,88
Celkom:	**158 119,05**	**62 526,80**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:
Nehnuteľnosť sa nachádza v intraviláne mesta Fiľakovo, v strede mesta. Pozemok rovinatý, dom napojený na elektriku, verejný vodovod a splaškovú kanalizáciu. V okolí stavby rodinné domy, hlavná cesta, vlak. zastávka a autobus. stanica. Infraštruktúra v okolí výborná. Prístup na nehnuteľnosť po miestnej komunikácii.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:
Rodinný dom sa využíva na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:
Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinnej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.
Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI}*v_i$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,000	7	7,00
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00

6	**Typ nehnuteľnosti** priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,500	10	5,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,275	9	2,48
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,500	7	3,50
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica a autobus	III.	0,500	7	3,50
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,500	10	5,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,000	8	8,00
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	**Názor znalca** priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
	Spolu			**180**	**123,03**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 123,03/ 180	0,684
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 62 526,80 € * 0,684	**42 768,33 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky z LV č. 917

POPIS

Pozemok sa nachádza v intraviláne mesta Fiľakovo. Pozemok je rovinatý, je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Prístup na pozemok je z miestnej komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
2751	zastavaná plocha a nádvorie	220,00	1/1	220,00

Obec: Fiľakovo
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 4,98 €/m²

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	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,20 * 3,00 * 0,90	3,5640
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 4,98 €/m² * 3,5640	**17,75 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2751	220,00 m² * 17,75 €/m² * 1/1	3 905,00
Spolu		**3 905,00**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.s. 320 na parc.č. 2751		0,00	101,42	2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky z LV č. 917	2751	220,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 320 na parc.č. 2751	40 173,35
Plot predný a bočný	1 743,39
Predložené schody	192,75
Vodomerná šachta	596,67
Terasa	62,16
Pozemky	
Pozemky z LV č. 917 - parc. č. 2751 (220 m²)	3 905,00
Všeobecná hodnota celkom	**46 673,33**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**46 700,00**
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťšesťtisícsedemsto Eur	

V Rudnej, dňa 30.09.2026

Ing. Dionýz Dobos

Ing. Dionýz DOBOS ZNALEC Odbor: Stavebníctvo Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Potvrdenie o veku stavby
5. Nákres jednotlivých podlaží stavby
6. Fotodokumentácia

Dobos Dionýz Ing.
Rudná 353
048 01 Rožňava

Jan Žemlička
Konateľ spoločnosti

HeyPay

Naša značka	Vybavuje	Telefónne číslo	Bratislava
HP017 /25/41A	Jozef Schmidt	0903 404 713	31.08.2026

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 FIĽAKOVO, katastrálne územie Fiľakovo, evidovaný na liste vlastníctva č. 917 ako:

- **stavba:**
- rodinný dom súpisné číslo 320, postavený na parcele č. 2751,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 2751, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m^2,

Botoš Július r. Botoš, nar. 31.01.1982, bytom Gemerský Jablonec č. 146, Gemerský Jablonec, PSČ 980 35, SR, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

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

Žiadame dodať:
☐ Znalecký posudok v 3 exemplároch
☐ Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.

HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava
Tel.: +421 2 322 027 10-12, Fax: +421 2 322 027 15, E-mail: office@heypay.sk, www.heypay.sk
IČO: 44842414, DIČ:2022842459, Zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.59140/B

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 606	Lučenec	Dátum vyhotovenia	:	31.8.2026
Obec	: 511391	Fiľakovo	Čas vyhotovenia	:	10:00:39
Katastrálne územie	: 814296	Fiľakovo	Údaje platné k	:	28.8.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 917

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2751	220	Zastavaná plocha a nádvorie	15	204	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

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

Druh chránenej nehnutelnosti
204 Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Spoločná nehnutelnosť
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
320	2751	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: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Botoš Július r. Botoš, 980 35, Gemerský Jablonec, č. 146, SR, Dátum narodenia: 31.01.1982**	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V-288/2019 z 25.02.2019 - 181/19	
	Iné údaje: Bez zápisu	

	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na pozemok registra C KN parc.č. 2751 a stavu Rodinný dom s.č. 320 na pozemku registra C KN parc.č. 2751, P-92/2025 - 157/25	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

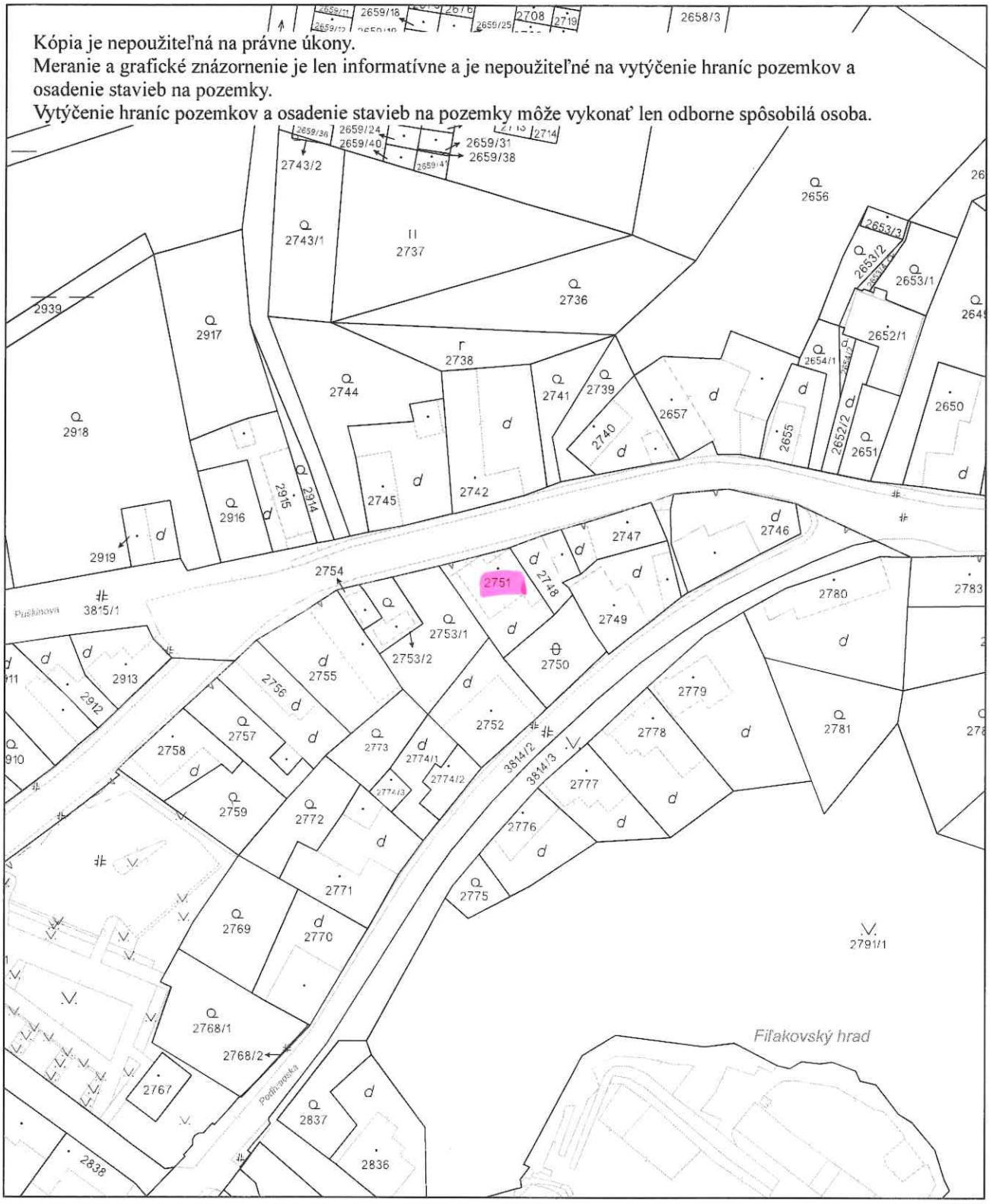
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, č. V-3093/2019 z 15.11.2019 na pozemok registra CKN p.č. 2751 a na rodinný dom s.č. 320 na pozemku registra CKN p.č. 2751- 915/19
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, č. V-758/2020 z 25.03.2020, na pozemok registra C KN parc.č. 2751 a stavu Rodinný dom s.č. 320 na pozemku registra C KN parc.č. 2751 - 235/20

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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** 2751 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 31. 8. 2026 10:01:28	Bez autorizácie
Údaje platné k 28. 8. 2026 18:00:00	

Továrenská 320/8



Snímky © 2026 Airbus, CNES / Airbus, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Údaje máp © 2026 500 m

Potvrdenie o veku stavby

Čestné prehlásenie

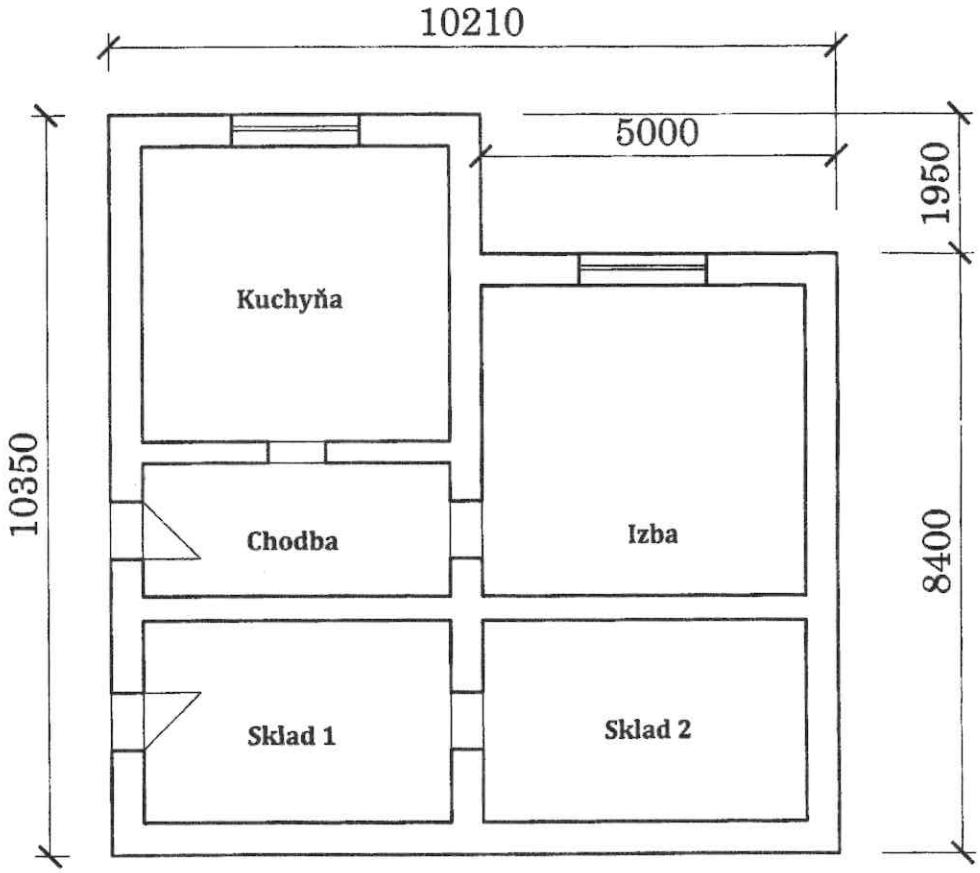
Dolu podpísaný Július Botoš, narod. 31.01.1982, bytom v Gemerský Jablonec č. 146, prehlasujem, že rodinný dom so súpisným číslom 320, nachádzajúci sa v k. ú. Fiľakovo bol postavený – dokončený v roku 1965. Túto informáciu som dostal od predchádzajúceho vlastníka nehnuteľnosti. Potvrdenie som napísal ako vlastník stavby a má slúžiť ako príloha k znaleckému posudku.

Vo Fiľakove
02.10.2019

Július Botoš

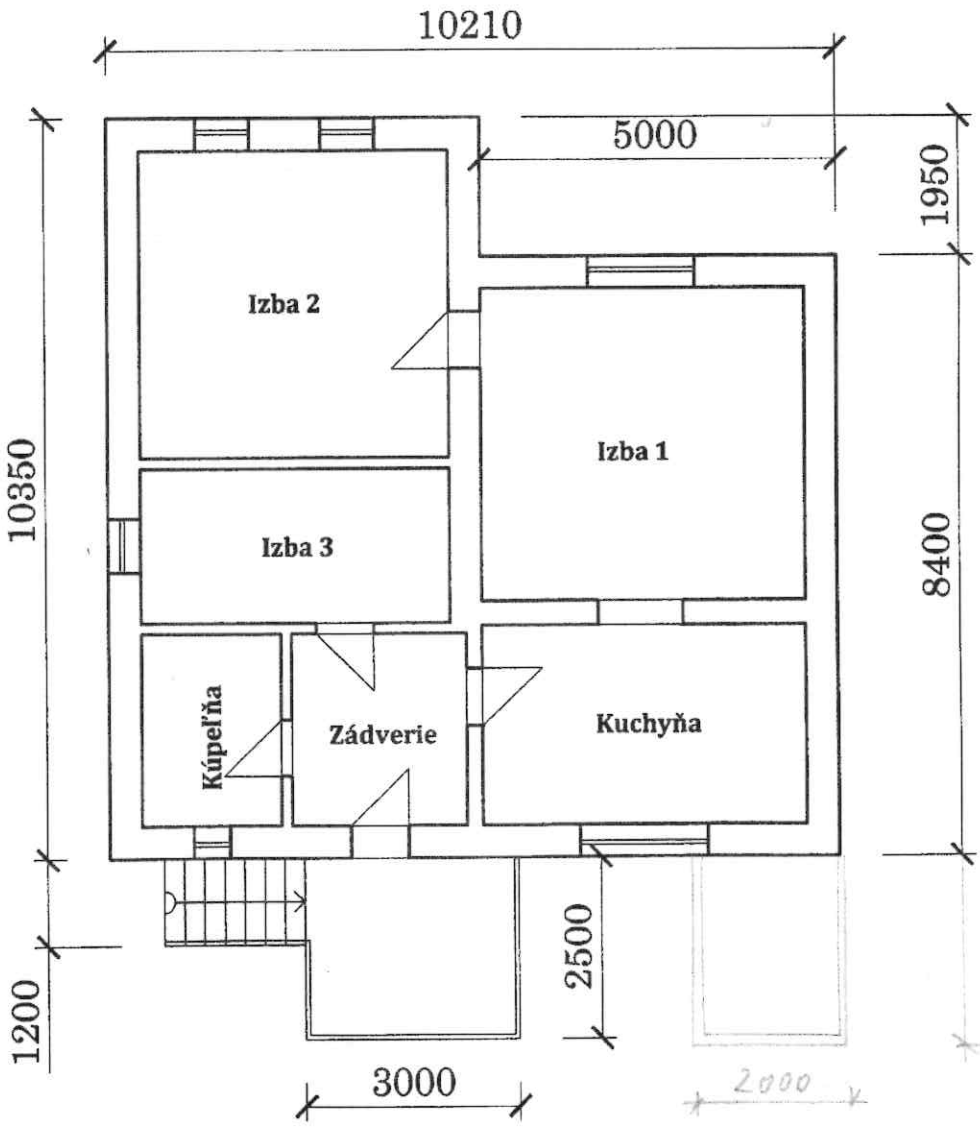
Rodinný dom so s. č. 320
Fiľakovo - okres Lučenec

1. NP



Rodinný dom so s. č. 320
Fiľakovo - okres Lučenec

2. NP



Pohľad na rodinný dom





Brána



Elektromer



Vonkajšie schody



Vchod do domu



Interiér 1.NP







Vstup do RD 2.NP



Zádverie



Kuchyňa



Izba



Krb na tuhé palivo



Kúpeľňa



Kúpeľňa s WC





Chodba



Interiér 2.NP





Poškodenie žľabu a podbíjania

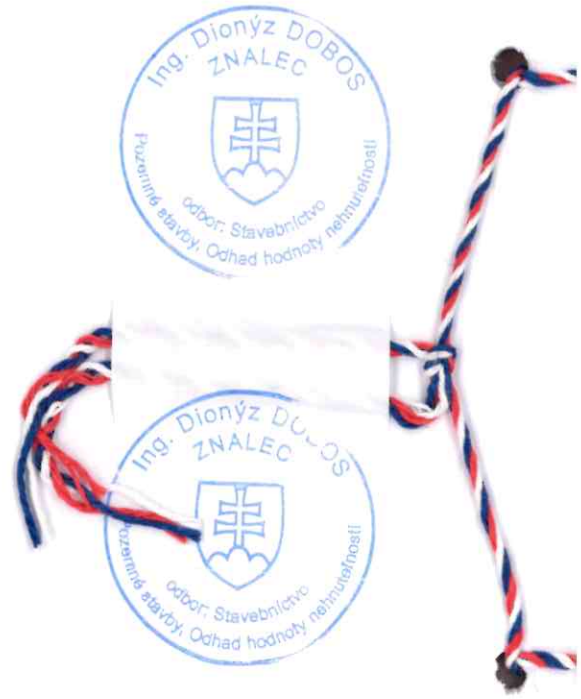



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok 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 hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 129/2026.

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


Ing. Dionýz DOBOS
ZNALEC
odbor: Stavebníctvo
Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností
Ing. Dionýz DOBOS
ZNALEC
odbor: Stavebníctvo
Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností