

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel' posudku: DRAŽOBNÍK s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): 039/2026 zo dňa 14.07.2026

ZNALECKÝ POSUDOK ***č.131/2026***

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na ulici Farská lúka 34 **v katastrálnom území Filákovu, obec Filákovu**, okres Lučenec, a to:

Nehnuteľnosti evidované na LV č.4425:

- **byt č.42/5.poschodie v bytovom dome súp.č.1714** na pozemku parc.č.2618/7 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve **7381/335681**
- **parc.č.2618/7 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 587m²**

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom uskutočniť dobrovoľnú dražbu

Počet strán (z toho príloh): 25 (9)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Fiľakovo, obec Fiľakovo, okres Lučenec, a to **bytu č.42/5.poschodie** v bytovom dome Farská lúka 34 súp.č.1714 na pozemku **parc.č.2618/7 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 587m²**, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7381/335681. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.4425.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 10.08.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 13.08.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 039/2026 zo dňa 14.07.2026, zadal Dražobník, s.r.o.
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti dňa 10.08.2026
- ZP č.15/2023 vypracovala Ing. Anna Bothová dňa 24.01.2023 z ktorého bol použitý:
 - Potvrdenie o roku výstavby bytového domu vydalo mesto Fiľakovo dňa 17.10.2012

b) podklady získané znalcom :

- Výpis LV č.4425 - čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, k.ú. Fiľakovo, vytvorený ISKN dňa 03.08.2026
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Fiľakovo vytvorená ISKN dňa 03.08.2026
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky zo dňa 10.08.2026
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti dňa 10.08.2026
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 10.08.2026
- Informácie o porovnateľných ponukách nehnuteľností dostupných v lokalite v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Zákon č.522/70, 522/71, 522/76, 522/77/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 522/70, 522/71, 522/76, 522/77/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (v znení 568/2007 Z.z, 477/2008 Z.z., 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z, 315/2016 Z.z., 211/2023)

Zákon č.25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

Vyhláška č.59/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb

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

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) v znení neskorších predpisov.

Občiansky zákonník č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Zákon NR SR č.422/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 2.Q.2026

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

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

7. Definície použitých pojmov :

- **Bytové budovy** sú určené na dlhodobé bývanie, v ktorých najmenej polovica z celkovej podlahovej plochy všetkých miestností je určená pre byty, vrátane plochy domového vybavenia určeného pre obyvateľov jednotlivých bytov; členia sa na rodinné a bytové domy. Medzi bytové budovy patria aj budovy určené na dlhodobé bývanie pre seniorov, budovy určené na detské domovy a budovy pre marginalizované sociálne skupiny.
- **Bytový dom** je budova určená na trvalé bývanie pozostávajúca z troch a viac bytov prístupných zo spoločného domového komunikačného priestoru, so spoločným hlavným vstupom z vonkajšej komunikácie (verejnej alebo súkromnej).
- **Byt** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený rozhodnutím stavebného úradu na trvalé bývanie.
- **Podlahová plocha bytu** je súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu bez plochy lodžií, balkónov a terás. Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštalačnými predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverných ústupkov. Do podlahovej plochy bytu v bytovom, rodinnom dome alebo budovách s iným účelovým využitím sa nezapočítava plocha garáže.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** 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 (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** 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. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

I. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2.Q.2026.

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. Používa sa 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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku
- Výnosová metóda. Používa sa 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.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami. **Vo Fiľakove** boli nájdené v ponuke nasledovné 3i-byty:

- **Farská lúka** - 3i-byt 72m² v zaovalom stave, plastové okná, laminátové podlahy, fóliované dvere, stierky, pôvodné jadro s obkladom, hydromasážna sprchová vaňa a umývadlo so skrinkou, rohová linka, lodžia, na 1/8 poschodí panelového domu za 69 900 Eur (972 Eur/m²)

- **Parková** – 3i-byt 84m² kompletne zrekonštruovaný r.2024, v kúpeľni sprcha i vaňa, klimatizovaný, duetky rolety i siete proti hmyzu, lodžia, na 5/8 poschodí zatepleného panelového domu za 83 000 Eur (992 Eur/m²)

- **Školská** - kompletne štandardne zrekonštruovaný 3i byt 73m², 3x lodžia, kúpeľňa s veľkou sprchou, v izbách parkety, na 1/8 poschodí zatepleného domu za 85 900 Eur (1177 Eur/m²)

Z popisu nie je jasné, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, a taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie obytných domov. Ceny uskutočnených obchodov s podobnými nehnuteľnosťami som nemal k dispozícii. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.4425 - čiastočný výpis zo dňa 03.08.2026

Okres : 606 Lučenec

Obec : 511391 Fiľakovo

Kat.ú. : 814296 Fiľakovo

A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parc.č.2618/7 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 587m²

STAVBY

Bytový dom súp.č.1714 na parc.č.2618/7

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

BYTY

Vchod: 34, 5.poschodie, byt č.42

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku

7381/335681

vlastník

42 Jaloviarová Anna Mária r. Jaloviarová, Hviezdoslavova 1401/33, Fiľakovo, PSČ 986 01, SR,

Dátum narodenia: 14.07.1994

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva č.V-423/2023 z 17.07.2023 - 531/23

Poznámka:

Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva č. OC/2380599323/Late/LR zo dňa 09.09.2025 formou dobrovoľnej dražby v prospech: 365.bank, a.s., IČO: 31 340 890, Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, SR, na Byt číslo 42, číslo vchodu 34, 5.p., súpisné číslo stavby 1714 na pozemku registra C KN parc.č. 2618/7 a na spoluvlastnícky podiel B-42 o veľkosti 7381/335681 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku registra C KN parc.č. 2618/7, P-359/2025 zapísané dňa 22.09.2025 - v.z.603/25.

Upovedomenie o ďalšom spôsobe exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 17EX 336/26 zo dňa 04.05.2026 (Exekútorický úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová) v prospech: BENCONT FINANCE, a.s., Vajnorská 100/A, Bratislava-Nové Mesto, IČO:47967692, na byt č. 42, číslo vchodu 34, 5. posch., v bytovom dome súp. č. 1714 na pozemku registra CKN parc. č. 2618/7 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7381/335681 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č.2618/7, P-166/2026, zapísané dňa 05.05.2026 - v.z.322/26.

Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva, Č.sp: 17EX 347/26 zo dňa 06.05.2026 (Exekútorický úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová) v prospech: Zöllner Medical International, s. r. o., Veterná 17, 931 01 Šamorín, IČO: 50 368 761, na Byt číslo 42, číslo vchodu 34, 5.p., súpisné číslo stavby 1714 na pozemku registra C KN parc. č. 1714 a spoluvlastnícky podiel B-42 o veľkosti 7381/335681 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 2618/7, P-178/2026, zapísané dňa 07.05.2026 - v.z.328/26.

C. Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 42

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z. na podiel B 42, byt č.42, vchod 34, 5.p. v bytovom dome s.č.1714 na C KN p.č.2618/7 - Z 1788/12 - 487/12, 486/19, 531/23

Vlastník poradové číslo 42

Záložné právo v prospech 365.bank, a.s., Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890, č. V-422/2023 zo dňa 15.03.2023, na podiel B-42, na byt č. 42, číslo vchodu 34, 5. posch., súp. č. stavby 1714 na pozemku registra C KN parc. č. 2618/7 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7381/335681 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 2618/7 - v.z.199/23, 531/23

Vlastník poradové číslo 42

Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 325EX 721/24 z 21.11.2024, (Ex. úrad Zvolen, JUDr. Lucia Ulianková), v prospech Združenie na ochranu práv investorov - občanov, Laurinská 134/3, 811 01 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 45741867, na podiel B42, na byt č. 42, číslo vchodu 34, 5. posch., v bytovom dome súp. č. 1714 na pozemku registra C KN parc. č. 2618/7 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7381/335681 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 2618/7, zapísané 21.11.2024, Z-3459/2024 - 835/24

Vlastník poradové číslo 42

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 359EX 380/25-255 z 30.09.2025, (Ex.úrad Zvolen, JUDr. Jozef Ďurica) v prospech PLENKALL SK s.r.o., IČO:46699864, Macharova 1104/3, 85101 Bratislava - Petržalka, na podiel B42, na byt č. 42, číslo vchodu 34, 5. posch., v bytovom dome súp. č. 1714 na pozemku registra C KN parc. č. 2618/7 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7381/335681 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č.2618/7, zapísané 01.10.2025, Z2778/2025 - v.z.623/25.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentáciou vykonaná dňa 10.08.2026, za účasti manžela vlastníčky p.Šimona a znalca Ing. Martina Hromjaka. Nehnuteľnosť bola užívateľom nehnuteľnosti sprístupnená.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Žiadna dokumentácia k ohodnoteniu nebola doložená, preto boli k ohodnoteniu použité doklady z dostupného podkladu – staršieho znaleckého posudku vypracovaného k uzatvoreniu kúpnej a záložnej zmluvy. Jeho súčasťou bolo potvrdenie mesta o dokončení výstavby bytového domu v roku 1997 a zameraný pôdorys bytu pri obhliadke v roku 2023. Vo vchode bytového domu je vyvesený energetický štítok z certifikátu vypracovaného v roku 2017, dokončenej obnovy bytového domu spojenej so zateplením, bez návrhu opatrení. Zameraná podlahová plocha ohodnocovaného bytu vrátane pivnice má hodnotu **74,37m²**. Titul nadobudnutia, ani iný doklad s uvedenou podlahovou plochou bytu, či špecifikáciou príslušenstva nebol na porovnanie poskytnutý.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom a poskytnutými dokladmi. Nesúlad z dostupných údajov: neaktualizované priezvisko vlastníčky.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby:

- Byt č.42/5.poschodie v bytovom dome Farská Lúka 34 súp.č.1714 na parc.č.2618/7, bytový dom zaradený do užívania v roku 1997

Podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7381/335681

Pozemok: - parc.č.2618/7 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 587m²

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

h) Informácie 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:

Predmetné územie je zaradené medzi existujúce plochy bývania v bytových domoch

Zdroj: Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, Územný plán mesta Fiľakovo schválený 19.02.2026

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 3-izbový byt č.42/5.poschodie, Farská lúka 34, Fiľakovo

Byt č.42 sa nachádza na 5./8.poschodí zatepleného radového panelového obytného domu súp.č.1714 s vchodmi Farská lúka 30,32,34 na parc.č.2618/7, vo vchode 34 na Farskej lúke vo Fiľakove. V dome sú vymenené okná v spoločných priestoroch i väčšine bytov, stúpačky i ležatý rozvod SV a TUV, výťah, zateplená fasáda i strecha, výmena elektroinštalácie, vyregulovanie ÚK, obnova bleskozvodu. Energetický certifikát na obnovený bytový dom bol vypracovaný v roku 2017 do energetickej triedy B z hľadiska celkovej potreby energie a do triedy A1 z hľadiska primárnej energie.

Bytový dom bol zaradený do užívania v roku 1997 má tri vchody so 48 bytmi a 9 nadzemných podlaží. Na prízemí sú pivnice k bytom a spoločné priestory vrátane kočikárne. Na poschodiach sú po dva byty na podlaží, celkovo 16 bytov vo vchode. Jedná sa o upravený konštrukčný systém PS-82-ŽA modulom nosných stien po 3600 mm a výťahom umiestneným na podeste. Spoločným prvkom sú predsadené lodžie s bočnými vykrojenými stenami. Jestvujúci dom je riešený ako typický radový panelový obytný dom s uzavretým priestorovým nosným systémom priečnych a pozdĺžnych nosných stien, ktorý má pôvodný vrstvený obvodový plášť hrúbky 320mm. Táto sústava je založená na celomontovanej panelovej technológii, ktorá má steny aj stropy riešené z prefabrikátov montovaných na stavbe. Pôvodný obvodový betónový plášť má vnútornú polystyrénovú izoláciu hrúbky 100mm, vnútorná vrstva je ŽB panel hr.150mm, vonkajšia vrstva betónová hr.70mm. Nosné steny sú hrúbky 150mm, priečky sú betónové hr.80mm, pôvodné bytové jadro kovoplastické. Stropné konštrukcie sú zo železobetónových panelov hr.150mm, strecha odvetraná plochá s krytinou z natavovaných asfaltových pásov. Konštrukčná výška systému je 2800mm. Vertikálna komunikácia je zabezpečená jedným dvojramenným železobetónovým schodiskom a jedným výťahom vo vchode umiestneným na podeste medzi podlažiami. Schodišťový modul je vysunutý z pôdorysu, strojovňa výťahu je na streche. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vykurovanie je ústredné. Teplo a teplá voda sú dodávané z centrálného zdroja. V dome je tiež inštalovaný rozvod plynu, elektriny, vody, kanalizácie, optická sieť. Okná v bytoch sú plastové, niektorí vlastníci uzavreli aj lodžie. Stavba je v technickom stave zodpovedajúcom veku, udržiavaná, zateplená. Základnú životnosť obytného domu stanovujem na základe použitých materiálov a technického vyhotovenia na 80 rokov, opotrebenie konštrukcií analytickou metódou.

Celková podlahová plocha ohodnocovaného bytu je zameraná vrátane pivnice na spodnom podlaží a má hodnotu **74,37m²**.

Byt je I.kategórie trojizbový, s predsieňou, tromi izbami, kúpeľňou, WC, kuchyňou a pivnicou na spodnom podlaží. Byt bol v čase obhliadky zrekonštruovaný a dispozične upravený v roku 2021. V rámci úpravy dispozície bola kúpeľňa zväčšená o chodbičku do kuchyne, kuchyňa je teda prístupná len cez obývaciu izbu. K bytu patrí aj lodžia prístupná z najmenšej izby. Bola realizovaná obnova podláh, výmena dverí, sanity, kuchynská linka bola vymenená vrátane spotrebičov, doplnené obklady, vstavané skrine. V byte sadrokartónový podhľad s bodovým osvetlením, na stenách stierky.

Kuchyňa je vybavená modernou rohovou kuchynskou linkou so zabudovaným silgranitovým drezom s odkvapkávacou plochou s ovládaním sifónu a batériou vo farbe drezu, digestorom, plynovou varnou doskou, vo vysokej skrini je zabudovaná rúra na pečenie. Pri linke keramický obklad, na podlahe lamináty.

V kúpeľni sa nachádza jednoduchá plastová vaňa obložená keramickým obkladom, predĺžené umývadlo na závesnej kúpeľňovej skrini, príprava pre pračku. WC kombi v samostatnej miestnosti. Stúpačky v jadre sú prístupné MDF dvierkami v keramickom obklade. Keramický obklad v kúpeľni, WC, na podlahe dlažba. Priestory sú odvetrané. Podlahy v kúpeľni a WC keramická dlažba, v predsieni, kuchyni a izbách laminátové parkety. Okná plastové s vnútornými žalúziami, dvere fóliované do obložkových zárubní, vstupné bezpečnostné. Vstavané skrine v predsieni. Vykurovanie je pôvodnými liatinovými a doskovými radiátormi s meračmi a regulačnými ventilmi. V byte je rozvod vykurovania, NN, vody, kanalizácie, slaboprúdu, plynu. Pivnica je na spodnom podlaží. Statické, technické alebo hygienické poruchy pri obhliadke neboli zistené. Byt bol v zchovalom stave, štandardne zrekonštruovaný, obývaný a udržiavaný. K bytu patrí aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
Predsieň	
2,54*3,45+0,8*0,3	9,00
Izba	
3,44*5,31	18,27
Izba	
5,23*3,44	17,99
Izba	
3,45*3,59	12,39
Kuchyňa	
3,45*2,33	8,04
Kúpeľňa	
2,5*1,87-0,3*0,89	4,41
WC	
1,12*0,82	0,92
Výmera bytu bez pivnice	71,02
Pivnica	
2,31*1,45	3,35
Vypočítaná podlahová plocha	74,37
Lodžia	

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

Koeficient konštrukcie:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Počet izieb:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

$$k_{CU} = 4,199$$

$$k_M = 1,00$$

$$3$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,39
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,81
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,02
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,63
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,15	5,75	5,05
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,93
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,25	3,75	3,29
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,76
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,48
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,58
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,41
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,76
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,93
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,93
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,63
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,76
	Ďalšie konštrukcie				
22	Lodžia	-	-	2,00	1,76
	Zariadenie bytu				
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,50	6,00	5,27
24	Vnútorné keramické obklady	1,00	2,00	2,00	1,76
25	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,11
26	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,63
27	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,41
28	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,90
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,97
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,97

31	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,10	2,20	1,93
33	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,51
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,40	1,60	1,40
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,27
36	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,19
	Spolu	100,00		113,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 113,90 / 100 = 1,139$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,037 * 1,1390 * 1,00$$

$$VH = 1\,613,36 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Opotrebenie konštrukcií stanovujem analytickou metódou, pričom je použitý zjednodušený model, kde u pôvodných prvkov je uvažované s opotrebením 36,25% pri veku domu 29 rokov a životnosti 80 rokov (39/80*100). U novších prvkov bytu a domu známeho veku je uvažované s opotrebením 6,25-25%. U rekonštruovaných častí a zariadení neznámeho veku je opotrebenie odhadované podľa stavu zisteného pri obhliadke.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,39	36,25	1,59
2	Zvislé konštrukcie	15,81	36,25	5,73
3	Stropy	7,02	36,25	2,54
4	Schody	2,63	36,25	0,95
5	Zastrešenie bez krytiny	5,05	11,25	0,57
6	Krytina strechy	1,93	11,25	0,22
7	Klampiarske konštrukcie	0,88	11,25	0,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,29	11,25	0,37
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,76	36,25	0,64
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,48	30,00	0,14
12	Okná	6,58	11,25	0,74
13	Povrchy podláh	0,48	36,25	0,17
14	Vykurovanie	2,41	36,25	0,87
15	Elektroinštalácia	1,76	25,00	0,44
16	Bleskozvod	0,88	25,00	0,22
17	Vnútorný vodovod	1,93	11,25	0,22
18	Vnútorná kanalizácia	1,93	11,25	0,22
19	Vnútorný plynovod	0,88	11,25	0,10
20	Výťahy	2,63	11,25	0,30
21	Ostatné	1,76	11,25	0,20

22	Lodžia	1,76	25,00	0,44
23	Úpravy vnútorných povrchov	5,27	6,25	0,33
24	Vnútorné keramické obklady	1,76	6,25	0,11
25	Dvere	2,11	6,25	0,13
26	Povrchy podláh	2,63	6,25	0,16
27	Vykurovanie	2,41	36,25	0,87
28	Elektroinštalácia	2,90	20,00	0,58
29	Vnútorný vodovod	0,97	6,25	0,06
30	Vnútorná kanalizácia	0,97	6,25	0,06
31	Vnútorný plynovod	0,44	6,25	0,03
32	Ohrev teplej vody	1,93	6,25	0,12
33	Vybavenie kuchýň	3,51	6,25	0,22
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	1,40	6,25	0,09
35	Bytové jadro bez rozvodov	5,27	6,25	0,33
36	Ostatné	2,19	6,25	0,14
	Opotrebenie			20,00%
	Technický stav			80,00%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,613,36 \text{ €/m}^2 \cdot 74,37 \text{ m}^2$	119 985,58
Technická hodnota	80,00% z 119 985,58 €	95 988,46

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

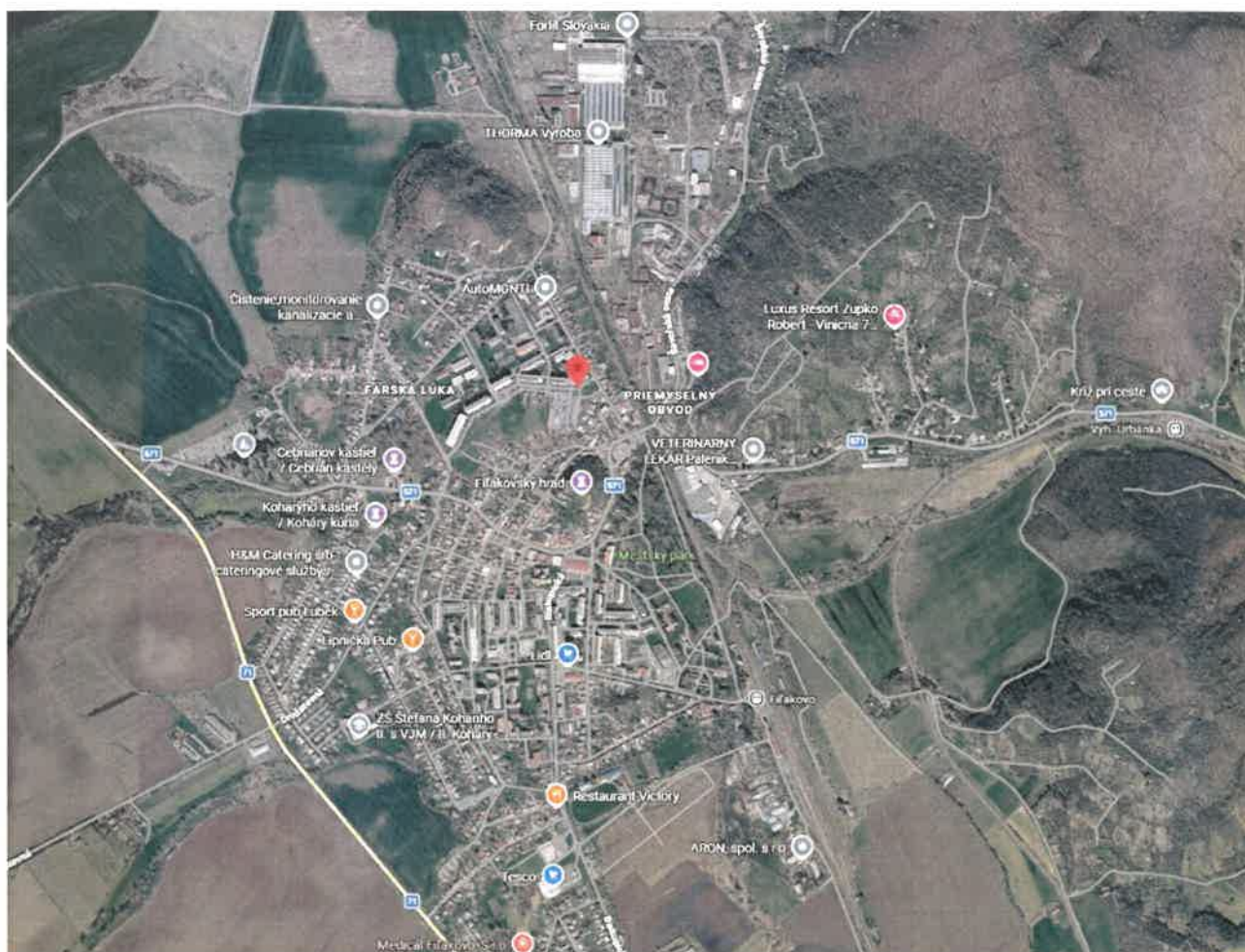
Ohodnocovaný byt sa nachádza v zateplenom panelovom bytovom dome s troma vchodmi vo vchode 34 na ul.Farská lúka 34 v severnej časti Fiľakova s výhľadom na kopec so zrúcaninou Fiľakovského hradu. V blízkosti ďalšie bytové domy radové garáže, základná i stredná odborná škola, supermarket, lokalita rodinných domov i priemyselno-podnikateľská lokalita, železničná trať. Objekt je napojený na elektrickú energiu, internet, vodu, kanalizáciu a plyn, vykurovanie z centrálného zdroja. Poloha je vhodná hlavne na bývanie v okrajovej časti mesta. Fiľakovo má cca 9530 obyvateľov, počet mierne klesá. Je tu cca 35% rómskeho obyvateľstva, prevažne integrovaného, bez osád, vyše 60% obyvateľov je maďarskej národnosti. Je tu spoločný obecný úrad, zariadenie pre seniorov a domov sociálnych služieb, materské, základné i stredné školy vrátane gymnázia, pohotovostná služba i ambulancie lekárov, pošta, pobočka banky, futbalový štadión, obchodné centrum, železničná stanica a ďalšie. Prístup je po verejne užíwanej komunikácii na parcelách vo vlastníctve mesta (LV č.2272).

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia bol ohodnocovaný byt sprístupnený k obhliadke a zameraniu, je v dobrom stave po štandardnej rekonštrukcii z roku 2021, udržiavaný. Byt je situovaný na 5.poschodí, je orientovaný na severozápad (kuchyňa, obývacia izba) a juhovýchod (dve izby, lodžia)

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viazuje na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na liste vlastníctva sú zapísané okrem zákonného záložného práva a záložného práva v prospech banky, exekučného záložného práva aj exekučný príkaz na vykonanie exekúcie a poznámky o začatí výkonu záložného práva.



3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Byt sa nachádza v k.ú. Fiľakovo v panelovom bytovom dome súp.č.1714 s 3 vchodmi na ulici Farská lúka vo vchode 34. Miesto je vhodné na bývanie. Lokalita je územne vybavená miestnymi komunikáciami, parkoviskami, v blízkosti aj veľká skupina radových garáží. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Nehnuteľnosť vzhľadom na vek je primerane udržiavaná, dom bol obnovený a zateplený v roku 2017, byt zrekonštruovaný v roku 2021. Prašnosť okolia je od dopravy bežná. V susedstve sú obytné domy s počtom okolo 48 bytov, vyššia hustota obyvateľstva. V dochádznej vzdialenosti je možná preprava autobusom a železnicou. Lokalita je štandardne vybavená, sú tu školy, obchody a ďalšie občianske vybavenie. Nezamestnanosť obyvateľstva uvažujem do 10%.

Príslušenstvo obytného domu tvorí kočíkareň, pivnice slúžiace bytom, výťah. Vo vchode je 16 bytov, dom má 3 vchody. Samotný byt je štandardne vybavený. Orientácia obytných miestností je na SZ a JV. Byt je v krajnej sekcii a charakterizujem ho ako dobrý.

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,5.

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	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	10	5,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	7	7,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	5	7,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,500	6	3,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením	II.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	8	8,00

8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,500	6	3,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,000	9	9,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,500	7	3,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,275	7	1,93
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,500	6	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,275	4	1,10
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	5	5,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,000	20	20,00
	Spolu			145	104,53

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 104,53 / 145$	0,721
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 95\,988,46 \text{ €} * 0,721$	69 207,68 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Filákov

Rovinatý pozemok vedený na LV ako zastavaná plocha a nádvorie je v celosti zastavaný panelovým bytovým domom. Je situovaný v okrajovej časti mesta v lokalite vhodnej na bývanie. V okolí radové garáže, bytové domy, objekty občianskej vybavenosti – školy, obchody, blízko priemyselná zóna i železnica. V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, dobrá dostupnosť k občianskej vybavenosti na úrovni malého mesta.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2618/7	zastavaná plocha a nádvorie	587,00	1/1	7381/335681	12,91

Obec:
Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov,	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - 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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	6,3375
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 6,3375$	31,56 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 7381/335681 * 18\,525,72 \text{ €}$	407,35 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2618/7	$587,00 \text{ m}^2 * 31,56 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 7381/335681$	407,35
Spolu		407,35

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na liste vlastníctva sú zapísané okrem zákonného záložného práva a záložného práva v prospech banky, exekučného záložného práva aj exekučný príkaz na vykonanie exekúcie a poznámky o začatí výkonu záložného práva. Priezvisko vlastníčky nie je na LV aktualizované.

II. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia je 3-izbový byt č.42/5.poschodie v dome súp.č.1714 na parc.č.2618/7, vchod Farská lúka 34, Fiľakovo, okres Lučenec.

Vypočítaný merný ukazovateľ VŠH je 936 Eur/m² podlahovej plochy bytu s príslušenstvom a podielom k pozemku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.42/5.posch. Farská Lúka 34, Fiľakovo	1/1	69 207,68
Pozemky		
k.ú.Fiľakovo - parc. č. 2618/7 (12,91 m ²)	1/1 z 7381/335681	407,35
Všeobecná hodnota celkom		69 615,03
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		69 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatdeväťtisícšesťsto Eur		

V Košiciach, dňa 13.08.2026



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 039/2026 zo dňa 14.07.2026
- Protokol 039/2026 zo dňa 10.08.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.4425 k.ú. Fiľakovo
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Fiľakovo
- Doklad o veku bytového domu
- Pôdorys ohodnocovaného bytu - zameraný
- Fotodokumentácia domu z obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 606 Lučenec Dátum vyhotovenia : 3.8.2026
 Obec : 511391 Fiľakovo Čas vyhotovenia : 16:29:05
 Katastrálne územie : 814296 Fiľakovo Údaje platné k : 31.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4425 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2618/7	587	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1714	2618/7	9	Bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 34	Poschodie 5	Číslo bytu 42	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7381/335681
Súpisné číslo 1714	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
42	Jaloviarová Anna Mária r. Jaloviarová, Hviezdoslavova 1401/33, Fífakovo, PSČ 986 01, SR, Dátum narodenia: 14.07.1994	1/1
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevoze vlastníctva č. V-423/2023 z 17.07.2023 - 531/23	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva č. OC/2380599323/Late/LR zo dňa 09.09.2025 formou dobrovoľnej dražby v prospech: 365.bank, a.s., IČO: 31 340 890, Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, SR, na Byt číslo 42, číslo vchodu 34, 5.p., súpisné číslo stavby 1714 na pozemku registra C KN parc. č. 2618/7 a na spoluvlastnícky podiel B-42 o veľkosti 7381/335681 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku registra C KN parc.č. 2618/7, P-359/2025 zapísané dňa 22.09.2025 - v.z.603/25.	-
	Upovedomenie o ďalšom spôsobe exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 17EX 336/26 zo dňa 04.05.2026 (Exekútorický úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová) v prospech: BENCONT FINANCE, a.s., Vajnorská 100/A, Bratislava-Nové Mesto, IČO:47967692, na byt č. 42, číslo vchodu 34, 5. posch., v bytovom dome súp. č. 1714 na pozemku registra CKN parc. č. 2618/7 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7381/335681 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 2618/7, P-166/2026, zapísané dňa 05.05.2026 - v.z.322/26.	-
	Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva, Č.sp: 17EX 347/26 zo dňa 06.05.2026 (Exekútorický úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová) v prospech: Zöllner Medical International, s. r. o., Veterná 17, 931 01 Šamorín, IČO: 50 368 761, na Byt číslo 42, číslo vchodu 34, 5.p., súpisné číslo stavby 1714 na pozemku registra C KN parc. č. 1714 a spoluvlastnícky podiel B-42 o veľkosti 7381/335681 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 2618/7, P-178/2026, zapísané dňa 07.05.2026 - v.z.328/26.	-
Správca - Neevidovani		
Iná oprávnená osoba - Neevidovani		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 42	Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z. na podiel B 42, byt č.42, vchod 34, 5.p. v bytovom dome s.č.1714 na C KN p.č.2618/7 - Z 1788/12 - 487/12, 486/19, 531/23
Vlastník poradové číslo 42	Záložné právo v prospech 365.bank, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890, č. V-422/2023 zo dňa 15.03.2023, na podiel B-42, na byt č. 42, číslo vchodu 34, 5. posch., súp. č. stavby 1714 na pozemku registra C KN parc. č. 2618/7 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7381/335681 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 2618/7 - v.z.199/23, 531/23
Vlastník poradové číslo 42	Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 325EX 721/24 z 21.11.2024, (Ex. úrad Zvolen, JUDr. Lucia Ulianková), v prospech Združenie na ochranu práv investorov - občanov, Laurinská 134/3, 811 01 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 45741867, na podiel B42, na byt č. 42, číslo vchodu 34, 5. posch., v bytovom dome súp. č. 1714 na pozemku registra C KN parc. č. 2618/7 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7381/335681 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 2618/7, zapísané 21.11.2024, Z-3459/2024 - 835/24
Vlastník poradové číslo 42	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 359EX 380/25-255 z 30.09.2025, (Ex.úrad Zvolen, JUDr. Jozef Ďurica) v prospech PLENKALL SK s.r.o., IČO:46699864, Macharova 1104/3, 85101 Bratislava - Petržalka, na podiel B42, na byt č. 42, číslo vchodu 34, 5. posch., v bytovom dome súp. č. 1714 na pozemku registra C KN parc. č. 2618/7 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7381/335681 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 2618/7, zapísané 01.10.2025, Z-2778/2025 - v.z.623/25.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Lučenec	Fíľakovo	Fíľakovo
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2618/7		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 3. 8. 2026 16:29:51		Bez autorizácie	
Údaje platné k 31. 7. 2026 18:00:00			

Mesto Fiľakovo
Mestský úrad vo Fiľakovo
Oddelenie ekonomiky a majetku mesta
986 01 Fiľakovo, Radničná 25

Č.j. 01/2012-FL32

P o t v r d e n i e

Mestský úrad vo Fiľakove týmto potvrdzuje, že výstavba bytového domu súp.č.1714 na parc. č. 2618/7 vo Fiľakove na Farskej lúke bola dokončená v roku 1997.

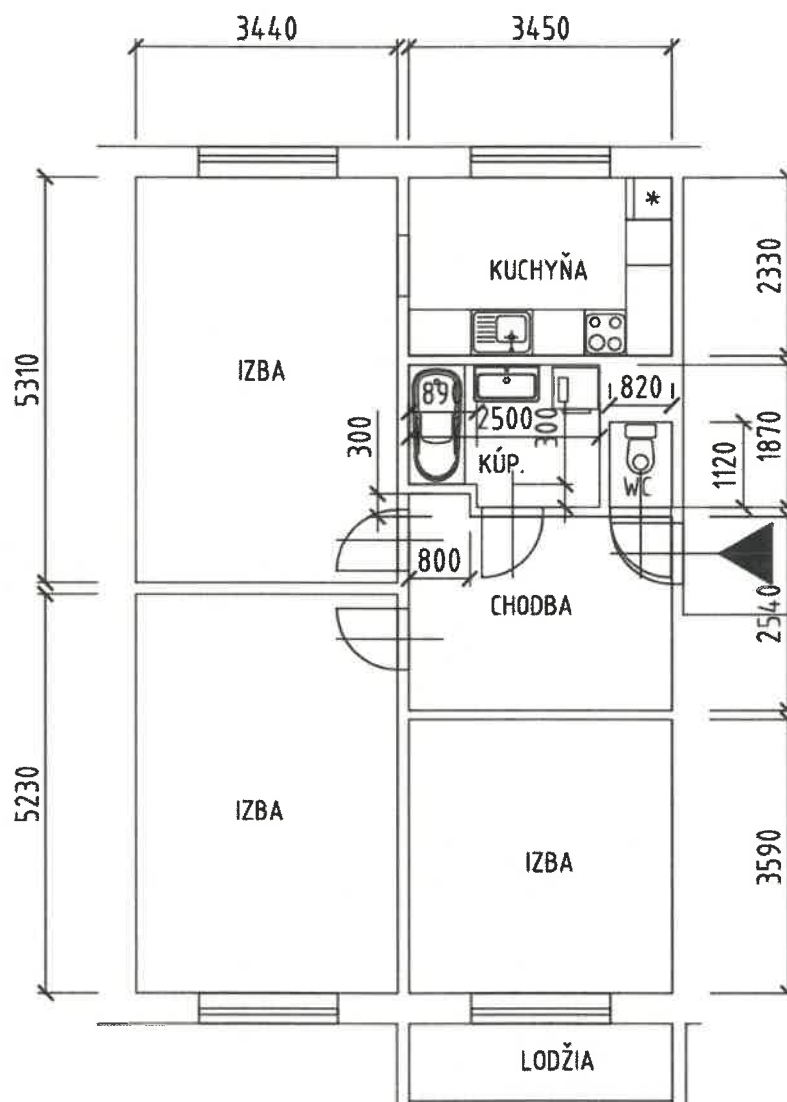
Toto potvrdenie sa vydáva na účely vypracovania znaleckého posudku bytu č. 21 na 3. poschodí vchodu č. 32 v horeuvedenom bytovom dome.

Vo Fiľakove dňa 17. 10. 2012

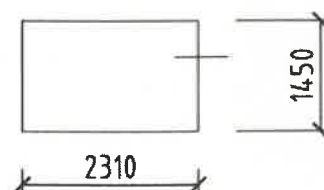
Ing. Zoltán Varga
vedúci odd. EaMM



PODORYS BYTU č.42/5.POSCHODIE
FARSKÁ LÚKA 34, FIĽAKOVO



PIVNICA



Obytný dom súp.č.1714 na parc.č.2618/7, k.ú. Fiľakovo, vchod Farská lúka 34.



Byt č.42/5.poschodie



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 131/2026

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

Podpis znalca



