

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,  
mobil 0903 100 626

Zadávateľ: Dražobník, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 22.10.2025, značka 053/2025

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

## **č. 30/2025**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 906 na parcele číslo 497/2 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 497/1, 497/2 a 498/1, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nová Baňa, obec Nová Baňa, okres Žarnovica, vedených na LV č. 9578.

Počet strán (z toho príloh): 38 (16)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 02.12.2025

# I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 906 na parcele číslo 497/2 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 497/1, 497/2 a 498/1, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nová Baňa, obec Nová Baňa, okres Žarnovica, vedených na LV č. 9578.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

19.11.2025.

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

19.11.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 22.10.2025, sp. zn 053/2025 - príloha č. 1,
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľností znalcovi za účelom jej ohodnotenia - príloha č. 2,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – príloha č. 3,
- Znalecký posudok číslo 126/2020, vypracoval znalec Ing. Miroslav Hric dňa 07.07.2020 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 19.11.2025,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 9578 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 27.10.2025, okres Žarnovica, obec Nová Baňa, katastrálne územie Nová Baňa - príloha č. 4,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 497/1, 497/2 a 498/1 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 27.10.2025, okres Žarnovica, obec Nová Baňa, katastrálne územie Nová Baňa - príloha č. 5,
- Potvrdenie o veku stavby, vydal Mestský úrad Nová Baňa dňa 30.07.2020 pod č. OVŽPSM 2020/00088/00026 - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 126/2020 - príloha č. 6,
- Povolenie prevedenia prístavby rodinného domu, vydal MsNV Žiar nad Hronom dňa 13.05.1964 pod č. 24/1964-Sy – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 126/2020 - príloha č. 7,
- Rozhodnutie o povolení užívať prístavby rodinného domu, vydal Odbor výstavby MsNV v Novej Bani dňa 11.02.1966 pod č. Výst. 302/1966-Sy – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 126/2020 - príloha č. 8,
- Nákrisy pôdorysov, rezov a pohľadov rodinného domu s prístavbou pre účely ohodnotenia – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 126/2020 - príloha č. 9,
- Fotodokumentácia - príloha č. 10.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- 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 zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Stavebný zákon č. 25/2025 Z.z., v znení neskorších predpisov,

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

#### 7. Definície dôležitých pojmov:

- 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 neprímeranou pohnútkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné 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.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že ohodnocovaný dom ani pozemky neboli sprístupnené za účelom obhliadky, objekt rodinného domu je v štádiu rekonštrukcie, na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

## b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 9578 - informatívnym výpisom vytvoreným cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 27.10.2025, okres Žarnovica, obec Nová Baňa, katastrálne územie Nová Baňa - ktorý tvorí prílohu č. 4.

## c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností z exteriéru som vykonal osobne dňa 19.11.2025. Vnútorne priestory rodinného domu neboli v písomne stanovenom termíne prístupné.

## d) technická dokumentácia:

Z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 126/2020 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 126/2020 boli prevzaté potvrdenie o veku stavby, vydal Mestský úrad Nová Baňa dňa 30.07.2020 pod č. OVŽPSM 2020/00088/00026, povolenie prevedenia prístavby rodinného domu, vydal MsNV Žiar nad Hronom dňa 13.05.1964 pod č. 24/1964-Sy, rozhodnutie o povolení užívať prístavby rodinného domu, vydal Odbor výstavby MsNV v Novej Bani dňa 11.02.1966 pod č. Výst. 302/1966-Sy, nákrepy pôdorysov, rezov a pohľadov rodinného domu s prístavbou pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané dostupným spôsobom, prevažne boli získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 126/2020.

## e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri nesprístupnení ohodnocovaných nehnuteľností nie je možné podrobnejšie porovnať popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností so skutočným stavom.

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

## Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 497/1,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 497/2,
- záhrada, parcelné číslo 498/1.

## Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 906 na parcele číslo 497/2,
- Vonkajšie úpravy:
  - vodovodná prípojka na p.č. 498/1,
  - vodomerná šachta na p.č. 498/1,
  - kanalizačná prípojka na p.č. 498/1,
  - elektrická prípojka na p.č. 498/1,
  - oporný múr kamenný na p.č. 498/1,
  - vonkajšie schody na p.č. 498/1,
  - podzemná pivnica na p.č. 498/1.

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

Žiadne.

Predmetom ohodnotenia nie je pozemok parcelné číslo 498/2, vedený na LV č. 9578.

## h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Žiadne neboli získané.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 RD Nová Baňa 906

##### POPIS STAVBY

*Popis a technické riešenie ohodnocovanej stavby je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcom za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.*

Ohodnocovaný rodinný dom súpisné číslo 906, na pozemku parcelné číslo 497/2, postavený v k.ú. Nová Baňa v meste Nová Baňa okres Žarnovica je dvojpodlažný, situovaný je v intraviláne mestskej časti "Vršky" na svahovitom teréne, v zástavbe domov podobného typu, prístup k domu je po spevnenej miestnej komunikácii. Rodinný dom je napojený na občiansku a technickú vybavenosť Mesta Nová Baňa. Výstavba rodinného domu bola zrealizovaná v roku 1939 s následnou prístavbou v roku 1966. Ide o rodinný dom s jednou bytovou jednotkou, v čase obhliadky bol dlhšiu dobu v rekonštrukcii a z toho titulu neobývaný.

##### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

1. NP pozostáva z predsiene, spálne, kuchyne, špajze, kúpeľne a izby. V prístavbe sa nachádza izba, chodba a schodisko. Na 2. NP sa nachádza izba, chodba a terasa.

##### TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA (prevzatý z poskytnutého ZP č. 126/2020)

Základy domu tvoria betónové kamenné pásy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Obvodové steny sú murované. Vnútorné nosné priečky sú murované, s vápenno-cementovou hladkou omietkou. Strop nad 1.NP je kombinovaný a to nad pôvodnou časťou je drevený s rovným podhlľadom a nad prístavbou je železobetónový s rovným podhlľadom a v podkroví je drevený s rovným podhlľadom. Strecha nad domom je kombinovaná a to v pôvodnej časti je sedlová drevená so škridlovou krytinou, nad prístavbou je rovná s plechovou krytinou. Oplechovanie strechy je úplné z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú zo štyroch strán brizolitové. Vnútorné omietky sú hladké vápennocementové. Podlahy sú v obytných miestnostiach drevené, v časti hygienických zariadení a na chodbe sú keramické. Okná v časti domu sú drevené zdvojené, v časti sú plastové. Vykurovanie domu je kombinované a to ústredné teplovodné cez plechové radiátory, ako zdroj tepla sú elektrické špirály a ako záložný zdroj tepla sú keramické kachle. V rodinnom dome je zrealizovaný rozvod studenej a teplej vody z centrálného zdroja. Zdrojom TUV je kombinovaný elektrický bojler. V kúpeľni na 1. NP je umiestnená vaňa s keramickým umývadlom a WC, steny majú keramický obklad. V kuchyni je umiestnená kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom a so zabudovanými spotrebičmi. Odkanalizovane je do miestnej kanalizácie. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická cez ističe, na 2. NP je len svetelná elektroinštalácia. Vzhľadom k veku stavby stanovujem životnosť stavby analytickou metódou.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

##### MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m <sup>2</sup> ] | k <sub>ZP</sub> |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP    | 1939              | 13,8*7,7-2,85*4,3         | 94,01                |                 |
| 1. NP    | 1966              | 4,4*7,7                   | 33,88                |                 |

|             |      |                |        |                  |
|-------------|------|----------------|--------|------------------|
| Spolu 1. NP |      |                | 127,89 | 120/127,89=0,938 |
| 2. NP       | 1939 | 1,2*0          | 0      |                  |
| 2. NP       | 1966 | 1,2*(7,15*7,7) | 66,07  |                  |
| Spolu 2. NP |      |                | 66,07  | 120/66,07=1,816  |

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod       | Položka                                                                                            | Hodnota |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>2</b>  | <b>Základy</b>                                                                                     |         |
|           | 2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou                             | 960     |
| <b>3</b>  | <b>Podmurovka</b>                                                                                  |         |
|           | 3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo                  | 380     |
| <b>4</b>  | <b>Murivo</b>                                                                                      |         |
|           | 4.2.b murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm | 1150    |
| <b>5</b>  | <b>Deliace konštrukcie</b>                                                                         |         |
|           | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                                       | 160     |
| <b>6</b>  | <b>Vnútorne omietky</b>                                                                            |         |
|           | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené                                                      | 400     |
| <b>7</b>  | <b>Stropy</b>                                                                                      |         |
|           | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické                          | 1040    |
| <b>8</b>  | <b>Krovy</b>                                                                                       |         |
|           | 8.2 väznicové valbové, stanové                                                                     | 625     |
| <b>10</b> | <b>Krytiny strechy na krove</b>                                                                    |         |
|           | 10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové                                          | 535     |
| <b>12</b> | <b>Klapiarske konštrukcie strechy</b>                                                              |         |
|           | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty                                   | 55      |
| <b>13</b> | <b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>                              |         |
|           | 13.2 z pozinkovaného plechu                                                                        | 20      |
| <b>14</b> | <b>Fasádne omietky</b>                                                                             |         |
|           | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3                                    | 260     |
| <b>16</b> | <b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>                                |         |
|           | 16.4 PVC, guma                                                                                     | 180     |
| <b>17</b> | <b>Dvere</b>                                                                                       |         |
|           | 17.3 hladké plné alebo zasklené                                                                    | 135     |
| <b>18</b> | <b>Okná</b>                                                                                        |         |
|           | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením                                                    | 530     |
| <b>22</b> | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>                                         |         |
|           | 22.3 vlasy bukové                                                                                  | 345     |
| <b>23</b> | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>                                                            |         |
|           | 23.2 keramické dlažby                                                                              | 150     |
| <b>24</b> | <b>Ústredné vykurovanie</b>                                                                        |         |
|           | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely            | 480     |
| <b>25</b> | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>                                                        |         |

|           |                                                                             |             |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|
|           | 25.1 svetelná, motorická                                                    | 280         |
| <b>30</b> | <b>Rozvod vody</b>                                                          |             |
|           | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja | 55          |
|           | <b>Spolu</b>                                                                | <b>7740</b> |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|           |                                                                                                                       |             |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>33</b> | <b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>                                                        |             |
|           | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)                                                                      | 20          |
| <b>34</b> | <b>Zdroj teplej vody</b>                                                                                              |             |
|           | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)                        | 65          |
| <b>35</b> | <b>Zdroj vykurovania</b>                                                                                              |             |
|           | 35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks) | 155         |
|           | 35.2.b lokálne - akumulčné kachle (1 ks)                                                                              | 65          |
|           | 35.2.d lokálne - naftové a stáložiare kachle (2 ks)                                                                   | 90          |
| <b>36</b> | <b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>                                                                               |             |
|           | 36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)                                                                    | 50          |
|           | 36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)                                                                                     | 20          |
|           | 36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)                                                                       | 15          |
|           | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7.4 bm)                           | 407         |
| <b>37</b> | <b>Vnútorne vybavenie</b>                                                                                             |             |
|           | 37.5 umývadlo (1 ks)                                                                                                  | 10          |
| <b>38</b> | <b>Vodovodné batérie</b>                                                                                              |             |
|           | 38.3 pákové nerezové (2 ks)                                                                                           | 40          |
| <b>39</b> | <b>Záchod</b>                                                                                                         |             |
|           | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)                                                                                  | 25          |
| <b>40</b> | <b>Vnútorne obklady</b>                                                                                               |             |
|           | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)                                                             | 80          |
|           | 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)                                                                                      | 30          |
|           | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)                                                    | 15          |
| <b>45</b> | <b>Elektrický rozvádzač</b>                                                                                           |             |
|           | 45.1 s automatickým istením (1 ks)                                                                                    | 240         |
|           | <b>Spolu</b>                                                                                                          | <b>1327</b> |

## 2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod       | Položka                                                                                               | Hodnota |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>4</b>  | <b>Murivo</b>                                                                                         |         |
|           | 4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000    |
| <b>5</b>  | <b>Deliace konštrukcie</b>                                                                            |         |
|           | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                                          | 160     |
| <b>6</b>  | <b>Vnútorne omietky</b>                                                                               |         |
|           | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené                                                        | 400     |
| <b>7</b>  | <b>Stropy</b>                                                                                         |         |
|           | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové                                                              | 760     |
| <b>13</b> | <b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>                                 |         |

|           |                                                                                         |             |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|           | 13.2 z pozinkovaného plechu                                                             | 20          |
| <b>14</b> | <b>Fasádne omietky</b>                                                                  |             |
|           | 14.2.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3                     | 140         |
| <b>17</b> | <b>Dvere</b>                                                                            |             |
|           | 17.3 hladké plné alebo zasklené                                                         | 135         |
| <b>18</b> | <b>Okná</b>                                                                             |             |
|           | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením                                         | 530         |
| <b>19</b> | <b>Okenné žalúzie</b>                                                                   |             |
|           | 19.2 plastové                                                                           | 75          |
| <b>22</b> | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>                              |             |
|           | 22.8 palubovky, dosky, xylolit                                                          | 185         |
| <b>24</b> | <b>Ústredné vykurovanie</b>                                                             |             |
|           | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480         |
| <b>25</b> | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>                                             |             |
|           | 25.2 svetelná                                                                           | 155         |
|           | <b>Spolu</b>                                                                            | <b>4040</b> |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|           |                                        |            |
|-----------|----------------------------------------|------------|
| <b>41</b> | <b>Balkón</b>                          |            |
|           | 41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks) | 105        |
|           | <b>Spolu</b>                           | <b>105</b> |

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP | Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP    | $(7740 + 1327 * 0,938)/30,1260$ | 298,24                         |
| 2. NP    | $(4040 + 105 * 1,816)/30,1260$  | 140,43                         |

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

| Číslo | Názov                        | Cenový podiel [%] | Rok užívania | Životnosť | Vek | Opotrebenie [%] |
|-------|------------------------------|-------------------|--------------|-----------|-----|-----------------|
| 1     | Základy vrátane zemných prác | 8,90              | 1939         | 175       | 86  | 4,37            |
| 2     | Zvislé konštrukcie           | 21,22             | 1939         | 150       | 86  | 12,17           |
| 3     | Stropy                       | 13,79             | 1939         | 150       | 86  | 7,91            |
| 4     | Zastrešenie bez krytiny      | 5,80              | 1965         | 80        | 60  | 4,35            |
| 5     | Krytina strechy              | 4,96              | 1985         | 80        | 40  | 2,48            |
| 6     | Klampiarske konštrukcie      | 0,79              | 1985         | 80        | 40  | 0,40            |
| 7     | Úpravy vnútorných povrchov   | 5,63              | 1985         | 80        | 40  | 2,82            |
| 8     | Úpravy vonkajších povrchov   | 3,08              | 1985         | 60        | 40  | 2,05            |
| 9     | Vnútorné keramické obklady   | 1,16              | 1985         | 50        | 40  | 0,93            |
| 10    | Schody                       | 1,67              | 1985         | 150       | 40  | 0,45            |
| 11    | Dvere                        | 1,90              | 1985         | 80        | 40  | 0,95            |



|    |                            |      |      |    |    |               |
|----|----------------------------|------|------|----|----|---------------|
| 12 | Vráta                      | 0,00 | 1939 | 0  | 0  | 0,00          |
| 13 | Okná                       | 3,52 | 1976 | 80 | 49 | 2,16          |
| 14 | Povrchy podláh             | 5,48 | 1976 | 80 | 49 | 3,36          |
| 15 | Vykurovanie                | 9,63 | 1985 | 50 | 40 | 7,70          |
| 16 | Elektroinštalácia          | 5,56 | 1985 | 50 | 40 | 4,45          |
| 17 | Bleskozvod                 | 0,00 | 1939 | 0  | 0  | 0,00          |
| 18 | Vnútorný vodovod           | 0,88 | 1985 | 50 | 40 | 0,70          |
| 19 | Vnútorná kanalizácia       | 0,19 | 1985 | 60 | 40 | 0,13          |
| 20 | Vnútorný plynovod          | 0,00 | 1939 | 0  | 0  | 0,00          |
| 21 | Ohrev teplej vody          | 0,60 | 1985 | 45 | 40 | 0,53          |
| 22 | Vybavenie kuchýň           | 4,56 | 1985 | 45 | 40 | 4,05          |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 0,32 | 1975 | 60 | 50 | 0,27          |
| 24 | Výťahy                     | 0,00 | 1975 | 0  | 0  | 0,00          |
| 25 | Ostatné                    | 0,36 | 1985 | 50 | 40 | 0,29          |
|    | <b>Opotrebenie</b>         |      |      |    |    | <b>62,52%</b> |
|    | <b>Technický stav</b>      |      |      |    |    | <b>37,48%</b> |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                    | Výpočet                                                    | Hodnota [€] |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>1. NP z roku 1939</b> |                                                            |             |
| Východisková hodnota     | 298,24 €/m <sup>2</sup> *127,89 m <sup>2</sup> *4,014*1,00 | 153 101,64  |
| Technická hodnota        | 37,48% z 153 101,64                                        | 57 382,49   |
| <b>2. NP z roku 1939</b> |                                                            |             |
| Východisková hodnota     | 140,43 €/m <sup>2</sup> *66,07 m <sup>2</sup> *4,014*1,00  | 37 242,74   |
| Technická hodnota        | 37,48% z 37 242,74                                         | 13 958,58   |

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie             | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. nadzemné podlažie | 153 101,64               | 57 382,49             |
| 2. nadzemné podlažie | 37 242,74                | 13 958,58             |
| <b>Spolu</b>         | <b>190 344,38</b>        | <b>71 341,07</b>      |

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Vodovodná prípojka na p.č. 498/1

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie  
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 14,5 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
 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 [%] |
|----------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka na p.č. 498/1 | 1985              | 40      | 20      | 60      | 66,67 | 33,33  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                               | Hodnota [€] |
|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $14,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,014 * 1,00$ | 3 439,22    |
| Technická hodnota    | $33,33 \% \text{ z } 3 439,22 \text{ €}$              | 1 146,29    |

## 2.2.2 Vodomerná šachta na p.č. 498/1

### 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:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
 Počet merných jednotiek:  $1,3 * 1,3 * 2,2 = 3,72 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
 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 [%] |
|--------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodomerná šachta na p.č. 498/1 | 1985              | 40      | 20      | 60      | 66,67 | 33,33  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                        | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $3,72 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 1,00$ | 3 796,78    |
| Technická hodnota    | $33,33 \% \text{ z } 3 796,78 \text{ €}$                                       | 1 265,47    |

## 2.2.3 Kanalizačná prípojka na p.č. 498/1

### 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:  $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 14,5 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
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 [%] |
|------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizačná prípojka na p.č. 498/1 | 1985              | 40      | 20      | 60      | 66,67 | 33,33  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                               | Hodnota [€] |
|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $14,5 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 4,014 * 1,00$ | 2 048,16    |
| Technická hodnota    | $33,33 \% \text{ z } 2\,048,16 \text{ €}$             | 682,65      |

## 2.2.4 Elektrická prípojka na p.č. 498/1

### 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.o) kábová prípojka vzdušná Cu 4\*6 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $285/30,1260 = 9,46 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,68 €/bm  
Počet merných jednotiek: 14,5 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
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 [%] |
|-----------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Elektrická prípojka na p.č. 498/1 | 1985              | 40      | 25      | 65      | 61,54 | 38,46  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                        | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $14,5 \text{ bm} * (9,46 \text{ €/bm} + 0 * 5,68 \text{ €/bm}) * 4,014 * 1,00$ | 550,60      |
| Technická hodnota    | 38,46 % z 550,60 €                                                             | 211,76      |

## 2.2.5 Oporný múr kamenný na p.č. 498/1

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
Bod: 9.1. Z kamennej rovnanimy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $22,5 * 1,2 * 0,45 + 12,5 * 1,2 * 0,45 = 18,9 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
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 [%] |
|----------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Oporný múr kamenný na p.č. 498/1 | 1985              | 40      | 25      | 65      | 61,54 | 38,46  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                       | Hodnota [€] |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $18,9 \text{ m}^3 \text{ OP} * 28,38 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 1,00$ | 2 153,04    |
| Technická hodnota    | 38,46 % z 2 153,04 €                                                          | 828,06      |

## 2.2.6 Vonkajšie schody na p.č. 498/1

### 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:** 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$   
**Počet merných jednotiek:**  $6 \cdot 2,4 = 14,4 \text{ bm stupňa}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,014$   
**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 [%] |
|--------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vonkajšie schody na p.č. 498/1 | 1985              | 40      | 20      | 60      | 66,67 | 33,33  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                        | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $14,4 \text{ bm stupňa} \cdot 7,14 \text{ €/bm stupňa} \cdot 4,014 \cdot 1,00$ | 412,70      |
| Technická hodnota    | $33,33 \% \text{ z } 412,70 \text{ €}$                                         | 137,55      |

## 2.2.7 Podzemná pivnica na p.č. 498/1

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 825 4 Podzemná pivnica  
**Kód KS:** 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy  
**Kód KS2:** 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)  
**Bod:** 14.1. Maloplošné pivnice  
**Položka:** 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $5,0 \cdot 2,2 = 11 \text{ m}^3 \text{ vOP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,014$   
**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 [%] |
|--------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Podzemná pivnica na p.č. 498/1 | 1985              | 40      | 20      | 60      | 66,67 | 33,33  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                                   | Hodnota [€] |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $11 \text{ m}^3 \text{ vOP} \cdot 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} \cdot 4,014 \cdot 1,00$ | 4 521,37    |
| Technická hodnota    | $33,33 \% \text{ z } 4 521,37 \text{ €}$                                                  | 1 506,97    |

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov                              | Východisková hodnota<br>[€] | Technická hodnota [€] |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| RD Nová Baňa 906                   | 190 344,38                  | 71 341,07             |
| Vodovodná prípojka na p.č. 498/1   | 3 439,22                    | 1 146,29              |
| Vodomerná šachta na p.č. 498/1     | 3 796,78                    | 1 265,47              |
| Kanalizačná prípojka na p.č. 498/1 | 2 048,16                    | 682,65                |
| Elektrická prípojka na p.č. 498/1  | 550,60                      | 211,76                |
| Oporný múr kamenný na p.č. 498/1   | 2 153,04                    | 828,06                |
| Vonkajšie schody na p.č. 498/1     | 412,70                      | 137,55                |
| Podzemná pivnica na p.č. 498/1     | 4 521,37                    | 1 506,97              |
| <b>Celkom:</b>                     | <b>207 266,25</b>           | <b>77 119,82</b>      |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Nová Baňa v rovnomennom katastrálnom území. Mesto Nová Baňa je vzdialené komunikáciami cca 12,6 km juhozápadne od centra okresného mesta Žarnovica. V meste je základná škola, materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajne pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, penzión, turistická ubytovňa, ostatné hromadné ubytovacie zariadenia, komerčná poisťovňa, komerčná banka, bankomat, kúpalisko, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, kino, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast, samostatné ambulancie praktického lekára stomatológa, samostatné ambulancie praktického lekára gynekológa, vlaková zastávka. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v úplne okrajovej východnej časti obce, v okolí sú prevažne rodinné domy postavené vo svahu. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce svahovitou užšou miestnou komunikáciou. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, kanalizácie, plynu a elektro.

### b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom nebol v čase obhliadky dlhšiu dobu obývaný, nebol sprístupnený znalcom za účelom znaleckej obhliadky. Obhliadkou z exteriéru je možné odborne konštatovať, že interiér stavby je v štádiu rekonštrukcie. Využitie pozemkov je obmedzené.

### c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 9578 z ÚGKK SR je v Poznámke uvedené:

Návrh na zápis poznámky o prebiehajúcom súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica, vedenom pod sp. zn. 33Up/1366/2023 zo dňa 17.08.2023, na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 497/1, 497/2, 498/1, 498/4 a rodinný dom s. č. 906 postavený na CKN parc. č. 497/2, vo veci žalobcu Jána Sámela rod. Sámel nar. 15.04.1976, trvale bytom Záhradná 14, 935 05 Pukanec proti žalovanému Ing. Radúzovi Klačkovi, nar. 20.07.1970, trvale bytom Železničný rad 91/23, 968 01 Nová Baňa - podľa P 49/2019 - VZ 333/19;

Exekútorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Eleonóra Nosková - súdny exekútor, Robotnícka 4, 974 01 Banská Bystrica - UPOVEDOMENIE o začatí exekúcie č. 255EX 48/24 zo dňa 26.01.2024 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach: CKN parc.č. 497/1, 497/2, 498/1, 498/4 a rodinný dom č.s. 906 postavený na CKN parc.č. 497/2 - povinný: Ing. Radúz Klačko, r. Klačko, nar. 20.07.1970 - podiel 1/1 pod B.1 - podľa P 10/2024 - P vz 61/2024;

Exekútorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, 974 01 Banská Bystrica - UPOVEDOMENIE o začatí exekúcie č. 255EX 112/24 zo dňa 21.02.2024 zriadením exekučného záložného

práva na nehnuteľnostiach: CKN parc. č. 497/1, 497/2, 498/1, 498/4 a rodinný dom s. č. 906 postavený na CKN parc. č. 497/2, povinný Ing. Radúz Klačko, nar. 20.07.1970 - podiel 1/1 pod B.1 - P 23/2024 - PVZ 129/2024;

Exekútorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, 974 01 Banská Bystrica - UPOVEDOMENIE o začatí exekúcie č. 255EX 549/25 zo dňa 04.07.2025 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach: CKN parc. č. 497/1, 497/2, 498/1, 498/4 a rodinný dom s. č. 906 postavený na CKN parc. č. 497/2 - povinný Ing. Radúz Klačko, nar. 20.07.1970 - podiel 1/1 pod B1 - P 48/2025 - PVZ 508/2025;

Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930 - OZNÁMENIE o začatí výkonu záložného práva, č.k. 768/25/LCO zo dňa 13.8.2025 na nehnuteľnosti (CKN parc.č. 497/1, 497/2, 498/1 a rodinný dom s. č. 906 postavený na CKN parc. č. 497/2) ktoré sa uskutoční predajom na dražbe - podľa P 58/2025 - VZ 616/25.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 9578 z ÚGKK SR je v časti Tarchy uvedené:

Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930 - Zmluva o zriadení záložného práva reg. č. 5118040616, zo dňa 08.09.2020 na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 497/1, 497/2, 498/1 a rodinný dom s. č. 906 postavený na CKN parc. č. 497/2. V 1282/2020 zo dňa 28.09.2020 - P vz 2287/2020;

Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930 - Zmluva o zriadení záložného práva reg. č. 5121042650, zo dňa 09.08.2021 na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 497/1, 497/2, 498/1 a rodinný dom s. č. 906 postavený na CKN parc. č. 497/2. V 1226/2021 zo dňa 24.08.2021 - P vz 1209/2021;

Exekútorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, 974 01 Banská Bystrica - EXEKUČNÝ PRÍKAZ č. 255EX 48/24 zo dňa 20.06.2024 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach: CKN parc. č. 497/1, 497/2, 498/1, 498/4 a rodinný dom s. č. 906 postavený na CKN parc. č. 497/2, povinný Ing. Radúz Klačko, nar. 20.07.1970 podiel 1/1 pod B.1 - z 778/2024 - PVZ 523/2024;

Exekútorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, Banská Bystrica EXEKUČNÝ PRÍKAZ, č. 255EX 112/24, zo dňa 17.7.2024 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti (CKN parc.č. 497/1, 497/2, 498/1, 498/4 a rodinný dom č.s. 906 postavený na CKN parc.č. 497/2) - povinný: Radúz Klačko v celosti podľa Z 892/2024 - VZ 607/24.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Na trhu s nehnuteľnosťami je v danom mieste a v čase vypracovania znaleckého posudku dopyt po podobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou v rovnováhe, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú vo vzťahu k centru obce v časti obce vhodnej k bývaniu, situovanej na okraji obce, nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu, v okolí nehnuteľnosti sú prevažne objekty pre bývanie, príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti je priemerný, obyvateľstvo má v dosahu dopravy dostatočnú ponuku pracovných možností, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností je na západnú, okolitý terén tvorí západný svah o sklone cca 25%, v blízkosti stavby je elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, železnica je južne cca 2,5 km od ohodnocovanej nehnuteľnosti, v obci sa nachádza obecny úrad, základná škola, materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajne pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, penzión, turistická ubytovňa, ostatné hromadné ubytovacie zariadenia, komerčná poisťovňa, komerčná banka, bankomat, kúpalisko, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, kino, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast, samostatné ambulancie praktického lekára stomatóloga, samostatné ambulancie praktického lekára gynekológa, vlaková zastávka, v bezprostrednom okolí stavby je les so zmiešaným porastom, v bezprostrednom okolí stavby je kvalita životného prostredia bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti, zmeny v zástavbe v dohľadnej dobe nie sú známe, v bezprostrednom okolí ohodnocovaného objektu nie je žiadna možnosť cca trojnásobného rozšírenia stavby, ohodnocované nehnuteľnosti sú bez výnosu, podľa názoru znalca ide o priemernú nehnuteľnosť.

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v ostatných mestách sa pohybuje od 0,30 do 0,40. Stanovil som hodnotu 0,40.

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

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

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800) | 1,200   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 0,800   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,400   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,220   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)  | 0,040   |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie                                                                                                                                                                                      | Trieda | k <sub>PDI</sub> | Váha<br>v <sub>i</sub> | Výsledok<br>k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub> |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------------|----------------------------------------------|
| 1     | <b>Trh s nehnuteľnosťami</b><br>dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe                                                                                                                             | III.   | 0,400            | 13                     | 5,20                                         |
| 2     | <b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b><br>časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce                                                                                 | III.   | 0,400            | 30                     | 12,00                                        |
| 3     | <b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b><br>nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu                                                                                                   | IV.    | 0,220            | 8                      | 1,76                                         |
| 4     | <b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b><br>objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                                                                                              | I.     | 1,200            | 7                      | 8,40                                         |
| 5     | <b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b><br>bez dopadu na cenu nehnuteľnosti                                                                                                                                 | III.   | 0,400            | 6                      | 2,40                                         |
| 6     | <b>Typ nehnuteľnosti</b><br>priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.                                                       | III.   | 0,400            | 10                     | 4,00                                         |
| 7     | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b><br>dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %                                                        | II.    | 0,800            | 9                      | 7,20                                         |
| 8     | <b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b><br>priemerná hustota obyvateľstva                                                                                                                          | II.    | 0,800            | 6                      | 4,80                                         |
| 9     | <b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b><br>orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná                                                                             | III.   | 0,400            | 5                      | 2,00                                         |
| 10    | <b>Konfigurácia terénu</b><br>južný svah o sklone väčšom ako 25%                                                                                                                                       | IV.    | 0,220            | 6                      | 1,32                                         |
| 11    | <b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b><br>elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa                                                      | II.    | 0,800            | 7                      | 5,60                                         |
| 12    | <b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b><br>železnica, autobus a miestna doprava                                                                                                                           | II.    | 0,800            | 7                      | 5,60                                         |
| 13    | <b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b><br>obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III.   | 0,400            | 10                     | 4,00                                         |



|    |                                                                                                                                                  |      |       |            |              |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------------|--------------|
| 14 | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b><br>význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.                    | II.  | 0,800 | 8          | 6,40         |
| 15 | <b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b><br>bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti | I.   | 1,200 | 9          | 10,80        |
| 16 | <b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b><br>bez zmeny                                                                  | III. | 0,400 | 8          | 3,20         |
| 17 | <b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b><br>žiadna možnosť rozšírenia                                                                                 | V.   | 0,040 | 7          | 0,28         |
| 18 | <b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b><br>nehnuteľnosti bez výnosu                                                                            | V.   | 0,040 | 4          | 0,16         |
| 19 | <b>Názor znalca</b><br>priemerná nehnuteľnosť                                                                                                    | III. | 0,400 | 20         | 8,00         |
|    | <b>Spolu</b>                                                                                                                                     |      |       | <b>180</b> | <b>93,12</b> |

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov                              | Výpočet                                              | Hodnota            |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 93,12 / 180$                               | 0,517              |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 77\,119,82 \text{ €} * 0,517$ | <b>39 870,95 €</b> |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 pozemok POPIS

Pozemky parcelné číslo 497/1 a 497/2 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok parcelné číslo 498/1 je zaradený v katastri nehnuteľností ako záhrada. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Nová Baňa v rovnomennom katastrálnom území. Mesto Nová Baňa má podľa údaju z internetovej stránky cca 6.983 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú svahovité, z toho dôvodu bol použitý koeficient redukujúcich faktorov.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times k_{PD} \quad [\text{Sk/m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 497/1               | zastavaná plocha a nádvorie | 106,00                         | 1/1                    | 106,00                   |
| 497/2               | zastavaná plocha a nádvorie | 128,00                         | 1/1                    | 128,00                   |
| 498/1               | záhrada                     | 771,00                         | 1/1                    | 771,00                   |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        | <b>1 005,00</b>          |

Obec:

Nová

Baňa

Východisková hodnota:

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

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Hodnota koeficientu |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| k <sub>S</sub><br>koeficient všeobecnej situácie               | 3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov | 1,00                |
| k <sub>V</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením                                                                     | 1,00                |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                                                                                                                                                                                                                           | 1,00                |
| k <sub>F</sub><br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                                                                                                                                         | 1,30                |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)                                                                                                                                                                         | 1,30                |
| k <sub>Z</sub><br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote                                                                                                                                                                                                         | 3,00                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich faktorov             | 6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,                                                                                                                                                         | 0,90                |

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet                                                     | Hodnota                      |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 0,90$   | 4,5630                       |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 4,5630$ | <b>22,72 €/m<sup>2</sup></b> |

### VYHODNOTENIE

| Názov            | Výpočet                                          | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|
| parcela č. 497/1 | $106,00 \text{ m}^2 * 22,72 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 2 408,32              |
| parcela č. 497/2 | $128,00 \text{ m}^2 * 22,72 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 2 908,16              |
| parcela č. 498/1 | $771,00 \text{ m}^2 * 22,72 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 17 517,12             |
| <b>Spolu</b>     |                                                  | <b>22 833,60</b>      |

### III. ZÁVER

#### OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                            | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                                    |                       |
| RD Nová Baňa 906                                                 | 36 883,34             |
| Vodovodná prípojka na p.č. 498/1                                 | 592,63                |
| Vodomerná šachta na p.č. 498/1                                   | 654,25                |
| Kanalizačná prípojka na p.č. 498/1                               | 352,93                |
| Elektrická prípojka na p.č. 498/1                                | 109,48                |
| Oporný múr kamenný na p.č. 498/1                                 | 428,11                |
| Vonkajšie schody na p.č. 498/1                                   | 71,11                 |
| Podzemná pivnica na p.č. 498/1                                   | 779,10                |
| <b>Spolu stavby</b>                                              | <b>39 870,95</b>      |
| <b>Pozemky</b>                                                   |                       |
| pozemok - parc. č. 497/1 (106 m <sup>2</sup> )                   | 2 408,32              |
| pozemok - parc. č. 497/2 (128 m <sup>2</sup> )                   | 2 908,16              |
| pozemok - parc. č. 498/1 (771 m <sup>2</sup> )                   | 17 517,12             |
| <b>Spolu pozemky (1 005,00 m<sup>2</sup>)</b>                    | <b>22 833,60</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                  | <b>62 704,55</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                             | <b>62 700,00</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatdvatisíc sedemsto Eur</b> |                       |

V Nových Zámkoch, dňa 02.12.2025

Ing. Miroslav Tokár



## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 22.10.2025, sp. zn 053/2025 – 1 strana,
  - Výzva na sprístupnenie nehnuteľností znalcovi za účelom jej ohodnotenia - 1 strana,
  - Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – 1 strana,
  - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 9578 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 27.10.2025, okres Žarnovica, obec Nová Baňa, katastrálne územie Nová Baňa – 3 strany,
  - Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 497/1, 497/2 a 498/1 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 27.10.2025, okres Žarnovica, obec Nová Baňa, katastrálne územie Nová Baňa - 1 strana,
  - Potvrdenie o veku stavby, vydal Mestský úrad Nová Baňa dňa 30.07.2020 pod.č. OVŽPSM 2020/00088/00026 - 1 strana
  - Povolenie prevedenia prístavby rodinného domu, vydal MsNV Žiar nad Hronom dňa 13.05.1964 pod č. 24/1964-Sy – 1 strana,
  - Rozhodnutie o povolení užívať prístavby rodinného domu, vydal Odbor výstavby MsNV v Novej Bani dňa 11.02.1966 pod č. Výst. 302/1966-Sy – 1 strana,
  - Nákrasy pôdorysov, rezov a pohľadov rodinného domu s prístavbou pre účely ohodnotenia – 5 strán,
  - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 16 strán

# Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 612 Žarnovica  
Obec : 517097 Nová Baňa  
Katastrálne územie : 841251 Nová Baňa

Dátum vyhotovenia : 27.10.2025  
Čas vyhotovenia : 16:26:54  
Údaje platné k : 24.10.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9578

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

| Parcelné číslo        | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 497/1                 | 106                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 18                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 497/2                 | 128                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 15                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 498/1                 | 771                     | Záhrada                     | 4                         |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 498/4                 | 196                     | Záhrada                     | 4                         |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |

#### Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová 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: 1

| Súpisné číslo         | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|-----------------------|---------------------------|-------------|--------------|------------------------------|--------------------|
| 906                   | 497/2                     | 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<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Klačko Radúz r. Klačko, Ing., Pod Zvoničkou 906/1, Nová Baňa, PSČ 968 01, SR, Dátum narodenia: 20.07.1970</b>                             | 1/1                    |
| Titul nadobudnutia:<br>Kúpna zmluva zo dňa 14.10.2020. V 1477/2020 zo dňa 28.10.2020 - Pvz 2468/2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                              |                        |
| Iné údaje:<br>Žiadosť o zmenu adresy - R 89/2021 - PVZ 244/2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                              |                        |
| Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                              | K nehnuteľnosti        |
| Návrh na zápis poznámky o prebiehajúcom súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica, vedenom pod sp. zn. 33Up/1366/2023 zo dňa 17.08.2023, na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 497/1, 497/2, 498/1, 498/4 a rodinný dom s. č. 906 postavený na CKN parc. č. 497/2, vo veci žalobcu Jána Sámela rod. Sámela nar. 15.04.1976, trvale bytom Záhradná 14, 935 05 Pukanec proti žalovanému Ing. Radúzovi Klačkovi, nar. 20.07.1970, trvale bytom Železničný rad 91/23, 968 01 Nová Baňa - podľa P 49/2019 - VZ 333/19 |                                                                                                                                              | -                      |
| Exekútorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Eleonóra Nosková - súdny exekútor, Robotnícka 4, 974 01 Banská Bystrica - UPOVEDOMENIE o začatí exekúcie č. 255EX 48/24 zo dňa 26.01.2024 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach: CKN parc.č. 497/1, 497/2, 498/1, 498/4 a rodinný dom č.s. 906 postavený na CKN parc.č. 497/2 - povinný: Ing. Radúz Klačko, r. Klačko, nar. 20.07.1970 - podiel 1/1 pod B.1 - podľa P 10/2024 - Pvz 61/2024                                    |                                                                                                                                              | -                      |
| Exekútorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, 974 01 Banská Bystrica - UPOVEDOMENIE o začatí exekúcie č. 255EX 112/24 zo dňa 21.02.2024 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach: CKN parc. č. 497/1, 497/2, 498/1, 498/4 a rodinný dom s. č. 906 postavený na CKN parc. č. 497/2, povinný Ing. Radúz Klačko, nar. 20.07.1970 - podiel 1/1 pod B.1 - P 23/2024 - PVZ 129/2024                                                                                                |                                                                                                                                              | -                      |
| Exekútorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, 974 01 Banská Bystrica - UPOVEDOMENIE o začatí exekúcie č. 255EX 549/25 zo dňa 04.07.2025 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach: CKN parc. č. 497/1, 497/2, 498/1, 498/4 a rodinný dom s. č. 906 postavený na CKN parc. č. 497/2 - povinný Ing. Radúz Klačko, nar. 20.07.1970 - podiel 1/1 pod B1 - P 48/2025 - PVZ 508/2025                                                                                                |                                                                                                                                              | -                      |
| Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930 - OZNÁMENIE o začatí výkonu záložného práva, č.k. 768/25/LCO zo dňa 13.8.2025 na nehnuteľnosti (CKN parc.č. 497/1, 497/2, 498/1 a rodinný dom s. č. 906 postavený na CKN parc. č. 497/2) ktoré sa uskutoční predajom na dražbe - podľa P 58/2025 - VZ 616/25.                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                              | -                      |

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

## ČASŤ C: ŤARCHY

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930 - Zmluva o zriadení záložného práva reg. č. 5118040616, zo dňa 08.09.2020 na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 497/1, 497/2, 498/1 a rodinný dom s. č. 906 postavený na CKN parc. č. 497/2. V 1282/2020 zo dňa 28.09.2020 - Pvz 2287/2020.                                                                                           |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930 - Zmluva o zriadení záložného práva reg. č. 5121042650, zo dňa 09.08.2021 na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 497/1, 497/2, 498/1 a rodinný dom s. č. 906 postavený na CKN parc. č. 497/2. V 1226/2021 zo dňa 24.08.2021 - Pvz 1209/2021.                                                                                           |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Exekútorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, 974 01 Banská Bystrica - EXEKUČNÝ PRIKAZ č. 255EX 48/24 zo dňa 20.06.2024 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach: CKN parc. č. 497/1, 497/2, 498/1, 498/4 a rodinný dom s. č. 906 postavený na CKN parc. č. 497/2, povinný Ing. Radúz Klačko, nar. 20.07.1970 - podiel 1/1 pod B.1 - z 778/2024 - PVZ 523/2024 |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Exekútorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, Banská Bystrica - EXEKUČNÝ PRIKAZ, č. 255EX 112/24, zo dňa 17.7.2024 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti (CKN parc.č. 497/1, 497/2, 498/1, 498/4 a rodinný dom č.s. 906 postavený na CKN parc.č. 497/2) - povinný: Radúz Klačko v celosti - podľa Z 892/2024 - VZ 607/24                 |

**Výpis je nepoužitelný na právní úkony**





|                                                            |                                                                                                    |                    |                                 |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky | Okres<br>Žarnovica                                                                                 | Obec<br>Nová Baňa  | Katastrálne územie<br>Nová Baňa |
|                                                            | Číslo zákazky                                                                                      | Vektorová mapa     | Mierka 1:1000                   |
|                                                            | <b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b><br><b>na parcelu 497/2</b><br>Kópia je nepoužiteľná na právne úkony |                    |                                 |
| Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN                 |                                                                                                    | Spôsob autorizácie |                                 |
| Dátum a čas vyhotovenia 27. 10. 2025 16:32:18              |                                                                                                    | Bez autorizácie    |                                 |
| Údaje platné k 24. 10. 2025 18:00:00                       |                                                                                                    |                    |                                 |



# Mestský úrad Nová Baňa

Námestie slobody 1, 968 26 Nová Baňa

Váž. pán

Ing. Radúz Klačko

Železničný rad 91/23

968 01 Nová Baňa

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Nová Baňa

OVŽPSM 2020/00088/00026 Ing. Šeclová

30.7.2020

Vec: **Potvrdenie**

Mestský úrad, oddelenie výstavby a životného prostredia v Novej Bani potvrdzuje, že pôvodný objekt rodinný dom súpisné číslo 906, orient. číslo 1 na parc. č. 497/2 v k.ú. Nová Baňa na ul. Pod Zvoničkou má cez 80 rokov. Prístavba k rodinnému domu bola realizovaná v roku 1966 a spočívala v prístavbe spálne, chodieb a obytnej miestnosti.

Potvrdenie sa vydáva ako doklad k vypracovaniu znaleckého posudku.



Mestský úrad  
Námestie slobody č.1  
968 01 Nová Baňa

*Šeclová*

Ing. Janka Šeclová  
ved. odb. ref. OVŽPSM

13.5.1964

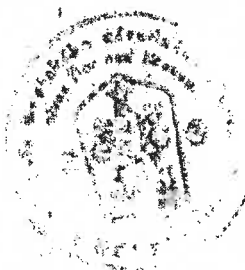
NOTA: Ediz. ul. Vrbky, 678.

Pr.: Povolenie provedenie ~~XXXXXX~~ [illegible] [illegible]

U. 221202 Praha, 21. června 1964, 16. 6. 1964...  
v souhlasu ustanovení §1a 5, 6 a 9 zákona č. 31/33 Abz. a vyhlášky  
ministra předsedu Státního výboru pro statistiku č. 144/39 ř. v. pro-  
vedení oprávnění, statistiky na Vašem dovolu Vás pozdravuji a rozkazu  
danom ve Vašej žádosti.

Iné práce, o ktoré nebolo žiadané za ťahu nepovoľujeme súhlasiť, aby prevádzkové práce boli v súlade s predanými predajcami stavebními jednotkami v rámci jednotného materiálu.

tehál. 2.000 .. kusov, tvárnice .. 4.000 .. kusov,  
cement .. 30 .. tona, vápno .. 30 .. tona, vlnitvo .. 5 .. m<sup>3</sup>, kováč .. ..  
o kápu, ktorých sa uchádzate v uvedenom predmeti.



Tajounik Mena:

Novak-Aloja

Základným predmetom o odpredaji stavebného materiálu.

Produced by

1019. Stearns

17. \_\_\_\_\_

stského národného výboru, odbor výstavby v Novej Bani.

st..... 30.1.1966. - Sy

v Novej Bani dňa 11.11.1966.

G. G. t. l. a. n. Pavel.....

e povolenia na užívanie stavby.

### R O Z H O D N U T I E

Mestský národný výbor v Novej Bani, odbor výstavby podľa  
povolení §-u 5. zákona čí. 87/58. Zb. a §-u 7. vyhlášky ministerstva,  
č. 144/59 Ú. v. udeľuje žiadateľa  
štátneho výboru pre výstavbu čí. 144/59 Ú. v. udeľuje žiadateľa

i..... G. G. t. l. e. r. o. v. i. Pavlovi.....

p o v o l e n i e u ž í v a t

pri stavbe rodinného domu..... v obci..... Nová Baňa.....

stavby na pozemku parc. čí. 862/1..... na základe stavebného po-

voľenia vydaného MsNV v Novej Bani, odborom výstavby zo dňa.....

24.6.64-Sy..... čí. Výst..... zariadenia..... 13.5.1964.....

### D Ž V O Ž Y :

Kolaudačným pokračovaním na mieste samom sa zistilo, že stavba-je  
je vystavaná presne podľa schváleného projektu a vyhovuje podmienkam  
kam uvedeným v stavebnom povolení. Oproti schválenému projektu  
obili sa iba tieto nepodstatné zmeny:

### bez zmien

Stavba bola dokončená a stala sa schopnou užívania dňa:  
1.1.1966..... a dostala nové popísané číslo: 578.....

Rozhodnutie o námietkach účastníkov:

Ukončiť ehcodište, terasu a vonkajšie omietky.

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať odvolanie do 15  
dni od doručenia prostredníctvom najbližšieho odboru na Radu MsNV  
v Novej Bani.

O tom sa upovedomujú:

- 1./ Stavebník:..... G. G. t. l. e. r. Pavel, H. v. Baňa, čí. 578.....
- 2./ MsNV, finančný odbor v Novej Bani.

Tejomník MsNV:  
Novák Alojz

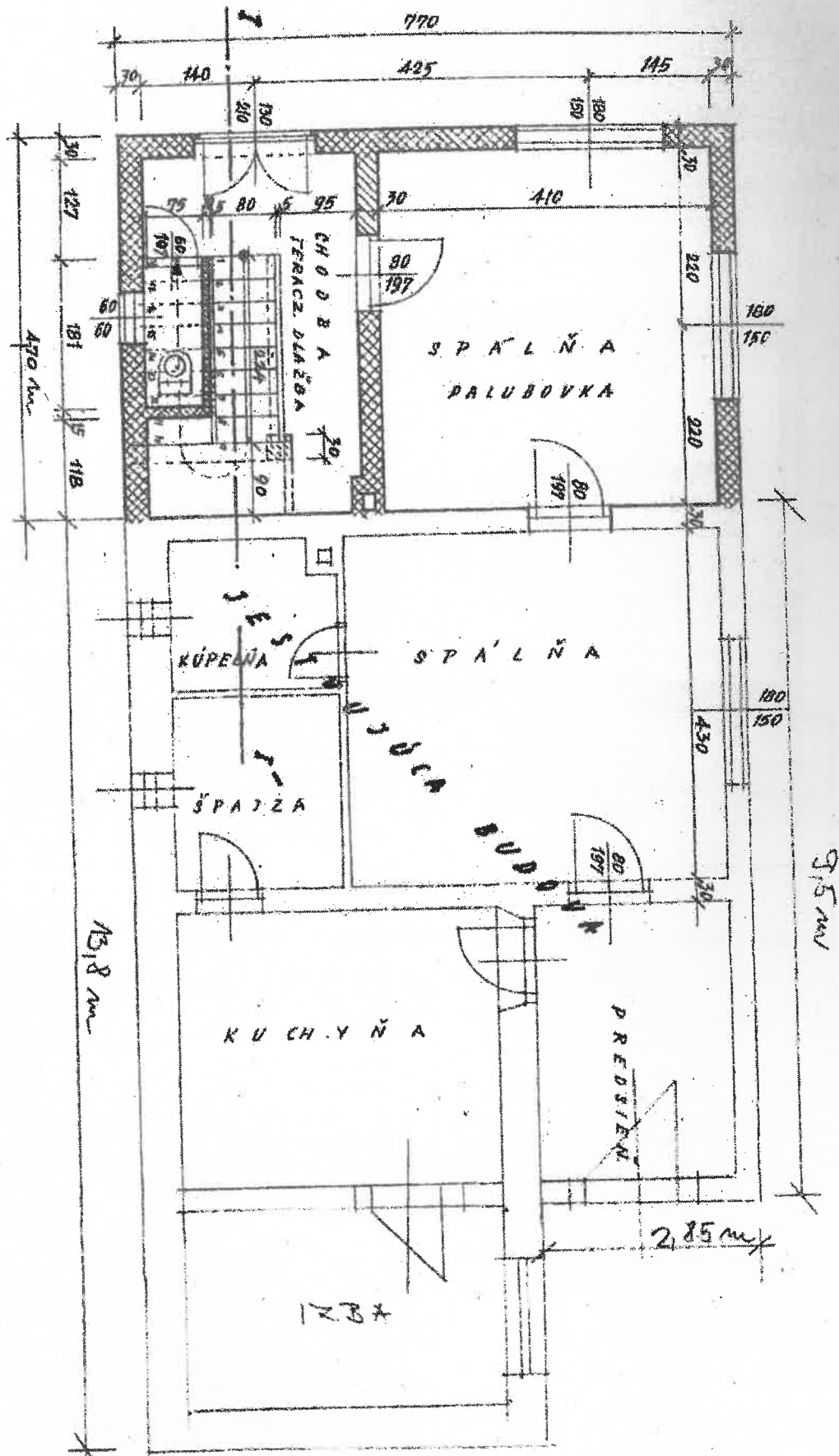
Predseďa MsNV:  
Zuzula Gejza

*[Signature]*

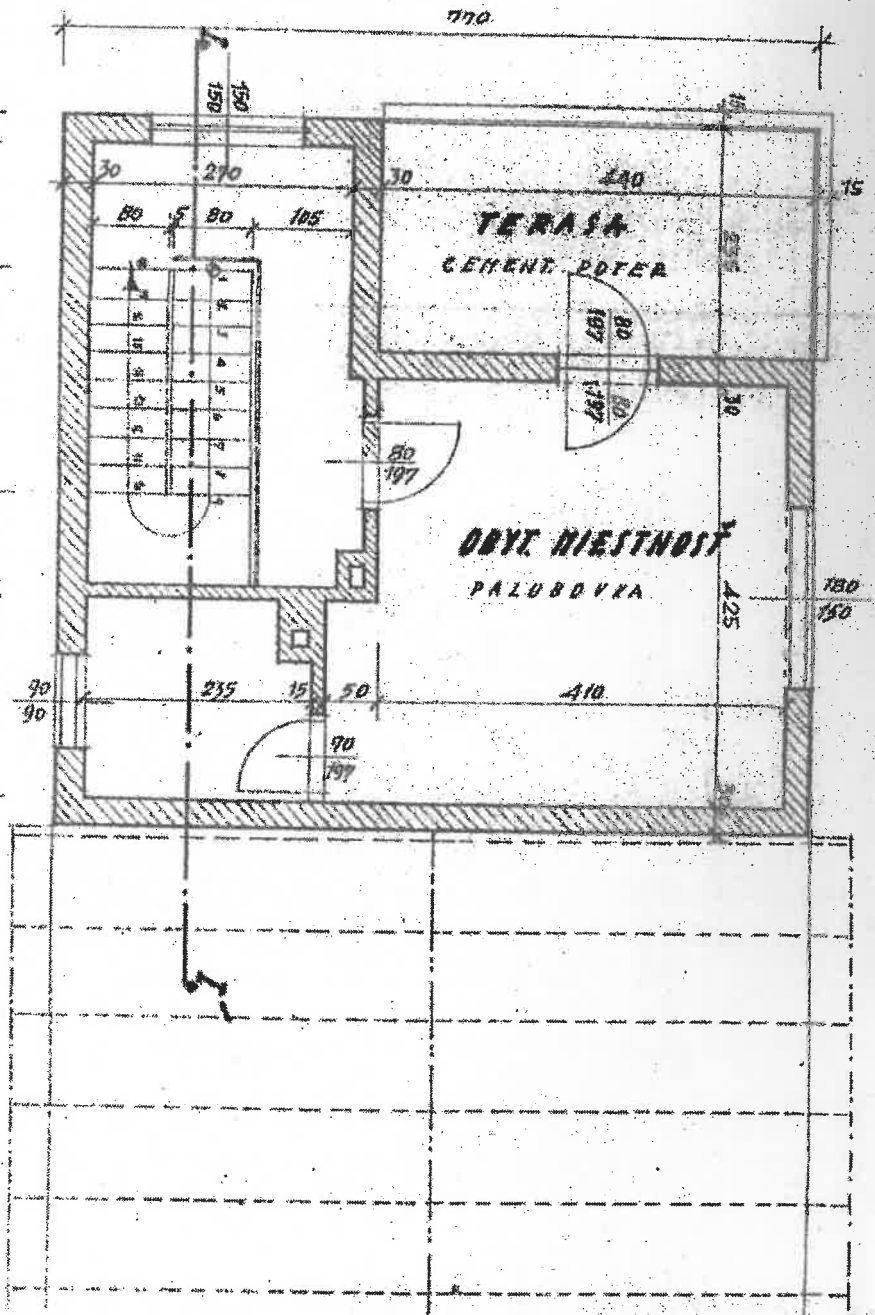
*[Signature]*

1966

PŮDORYS PŘÍSTAVBY - PRÍZEMÍ



OSVETLENIE Z DVECH TYPNIC NA NASTAV. HALTU.



# PŮDORYS PRÍSTAVBY - POSUCHOVIE

N:1:50.

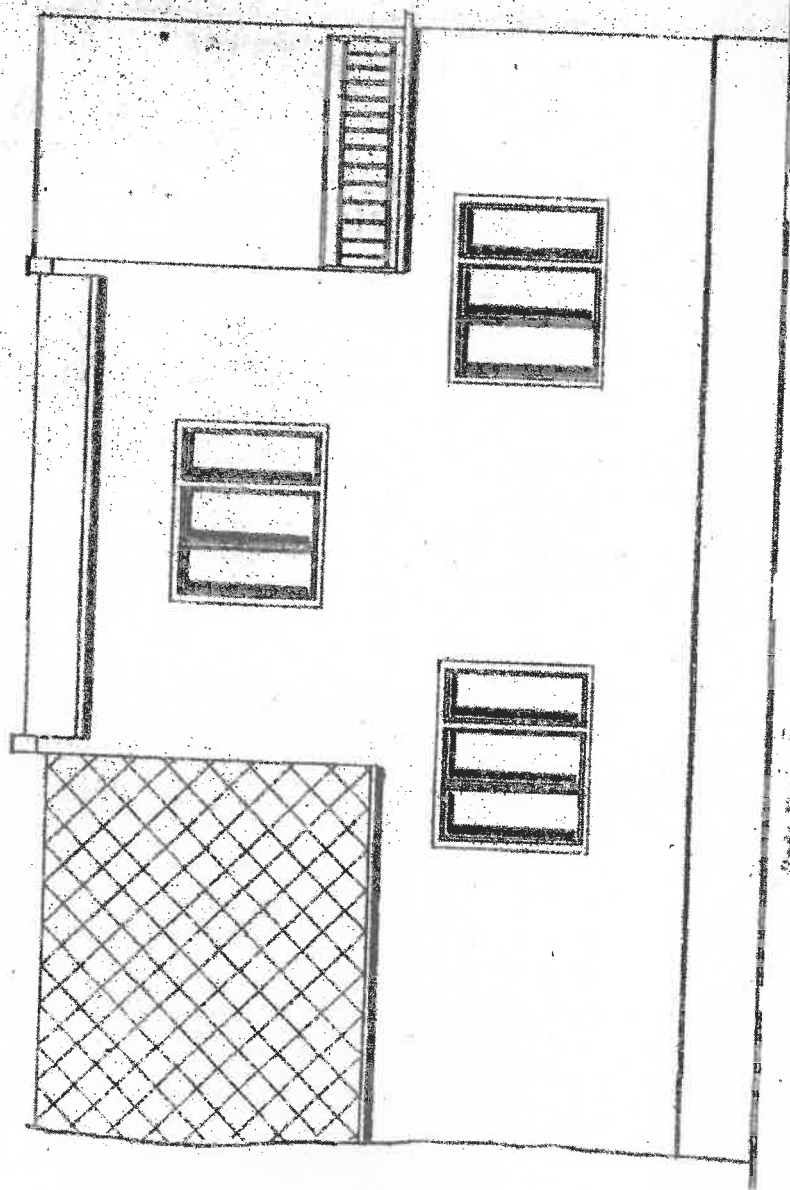
Stavba slouží k ubytování vycvičených vojáků a důstojníků. Vybavena je kuchyní, jídelnou, obývacími místnostmi, koupelnou a toaletami. Vybavena je i knihovna a hudební nástroje.

Karel Sedláček, Nová Bělá 1970





# POHLED Z PREDU



Arch. Miroslav Křížek, Praha

Stavba je v souladu s  
stav. zák. č. 183/1945 Sb.  
a s techn. podmínkami  
stavby č. 1/1963 Sb.

Rev. 1. Geller - Nová Bára č. 178



# POHLED Z BOKU



Fotodokumentácia rodinného domu súpisné číslo 906 na parcele č. 497/2,  
katastrálne územie Nová Baňa



## 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, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913556.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 30/2025.

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



