

Znalec : Ing. Ľudovít Jurík, Senica, Hurbanova 519/24, ev. číslo : 911457
mobil : 0905 331 048
e-mail : jurik@realitykomplet.sk

Zadávateľ : U9, a.s.
Zelinárska 6
Bratislava

Číslo spisu /objednávky/ : objednávka zo dňa 20.3.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 149/2026

Vo veci : Dražba nehnuteľného majetku :

- podľa listu vlastníctva č. 315 pre obec a k.ú. Jablonica pozemky p.č. 397/90,
397/126 a na p.č. 397/126 rodinný dom s.č. 606 s príslušenstvom.

Počet strán : 36 strán, z toho 11 strán príloh

Počet vyhotovení : 5 + 1 archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností.

Podľa listu vlastníctva č. 315 pre obec a k.ú. Jablonica pozemky p.č. 397/90, 397/126 a na p.č. 397/126 rodinný dom s.č. 606 s príslušenstvom.

2. Účel znaleckého posudku :

Znalecký posudok sa použije na právny úkon : dražba nehnuteľného majetku podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 13.4.2026 /deň obhliadky/

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje : 8.5.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

Dodané zadávateľom :

Objednávka znaleckého posudku zo dňa 20.3.2026 /príloha č. 3/
ZP č. 23/2021 zo dňa 8.3.2021, vypracovala Ing. Zavadilová, Jablonica

Podklady, získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 315 pre obec a k.ú. Jablonica /príloha č. 1/
Kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Jablonica /príloha č. 2/
Porovnateľné pozemky /prílohy č. 4-6/
Inzercia realitného portálu „Bazoš.sk“ s ponukou ohodnocovaného domu /príloha č. 7/

6. Použitý právny predpis :

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení zmien a doplnkov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení zmien a doplnkov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení zmien a doplnkov.

Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Metodika hodnotenia nehnuteľností, vypracoval Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v roku 2001

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Citujem : Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov :

§ 12

Ohodnotenie predmetu dražby

(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

V zmysle § 12, ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. Z dostupných dokladov, ktoré boli znalcovi predložené, konštatujem, že k ohodnocovanej nehnuteľnosti sa neviažu žiadne závady, na ktoré by sa uplatnilo ustanovenie § 12, ods. 1.

Znalec vykonal pokus o obhliadku a zameranie nehnuteľnosti v stanovenom termíne 13.4.2026, pokus bol zmarený, nehnuteľnosti neboli sprístupnené. Nakoľko osoba, ktorá má predmetné nehnuteľnosti v držbe, neumožnila v stanovený deň ich obhliadku a zameranie, pristúpim v súlade s § 12, ods.3 Zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení, k ohodnoteniu z dostupných údajov, ktoré mi poskytol zadávateľ (Znalecký posudok č. 23/2021 zo dňa 8.3.2021, vypracovala Ing. Zavadilová, Jablonica).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a. Výber použitej metódy

Podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota nehnuteľností určuje :

aa. Porovnávacou metódou. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností, ktorých uskutočnený, resp. zamýšľaný prevod sa uskutočnil v danej lokalite a v danom čase. Znalcovi neboli poskytnuté, ani nezískal podklady potrebné na použitie porovnávackej metódy na stavby. Porovnávaciu metódu pri určení všeobecnej hodnoty stavieb nepoužijem. Znalec získal podklady potrebné na použitie porovnávackej metódy pre pozemky z inzercie RK na predaj pozemkov v obci Jablonica. Porovnávaciu metódu pri určení všeobecnej hodnoty pozemkov použijem.

ab. Kombinovanou metódou. Podkladom pre použitie kombinovanej metódy je schopnosť stavby dosahovať výnos. Nakoľko sa jedná o ohodnotenie rodinného domu s príslušenstvom, u ktorého nepredpokladám výnos z prenájmu, nepoužijem kombinovanú metódu pri určení všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

ac. Výnosovou metódou. Podkladom pre použitie výnosovej metódy je schopnosť pozemku dosahovať výnos. Nakoľko sa jedná o ohodnotenie pozemku, u ktorého nepredpokladám výnos z prenájmu, nepoužijem výnosovú metódu pri určení všeobecnej hodnoty pozemku.

ad. Metóda polohovej diferenciacie. Pri použití tejto metódy sa jednotková východisková hodnota stavieb a pozemkov upraví koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na hodnotu v danom mieste a čase. Pri určení všeobecnej hodnoty použijem i metódu polohovej diferenciacie.

b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 315 pre obec a k.ú. Jablonica

A. Majetková podstata:

Parcely

p.č. 397/90	záhrady	o výmere 390 m ²
p.č. 397/126	zastavané plochy a nádvoría	o výmere 317 m ²

Stavby

na p.č. 397/126 rodinný dom s.č. 606

B. Vlastníci :

1 Cyprich Martin, r. , , PSČ ,
/nar. : / - 1/1

C : Ľarchy : Sú uvedené zápisy, viď LV.

Iné údaje : Bez zápisu.

Poznámka : Je uvedený zápis, viď LV.

c. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola zmarená dňa 13.4.2026. Údaje poskytnuté zadávateľom boli doručené dňa 14.4.2026 (ZP č. 23/2021 zo dňa 8.3.2021, vypracovala Ing. Zavadilová, Jablonica).

d. Technická dokumentácia - porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Boli predložené doklady tvoriace prílohy k ZP č. 23/2021 zo dňa 8.3.2021, vypracovala Ing. Zavadilová, Jablonica. Súlad nebolo možné posúdiť, nehnuteľnosti neboli prístupné.

e. Údaje katastra nehnuteľností - porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Neboli zistené žiadne rozdiely.

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

1. Rodinný dom s.č. 606
2. Plot, brána a bránka
3. Studňa
4. Vonkajšie úpravy
5. Pozemky

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

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

Rodinný dom je postavený v zastavanej časti obce. Obec Jablonica má vypracovaný schválený ÚP verejne dostupný na webovej stránke.

2. VÝPOČET VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

RODINNÉ DOMY

1. Rodinný dom s.č. 606

POPIS STAVBY

Rodinný dom nebol sprístupnený, ohodnotenie vypracujem z dokladov, ktoré mi predložil zadávateľ - ZP č. 23/2021 zo dňa 8.3.2021, vypracovala Ing. Zavadilová, Jablonica. Technický popis a vybavenosť predpokladám rovnakú, ako v uvedenom ZP.

Na základe údajov uvedených v citovanom ZP sa jedná o rodinný dom, nakoľko viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie, dom má jedno nadzemné podlažie a obsahuje samostatný byt, prístupný z verejnej komunikácie.

Konštrukčné prvky a vybavenosť uvažujem v rovnakom rozsahu ako v citovanom ZP. Pri obhliadke som zistil, že na fasáde rodinného domu je vonkajšia jednotka klimatizácie. Hodnotu klimatizácie som do posudku doplnil.

Rodinný dom bol postavený v roku 1970. V rokoch 2012 až 2019 bola zhotovená čiastočná rekonštrukcia. Uvedené údaje sa uvádzajú v citovanom ZP, preukázané sú aj prílohami tohto posudku. Rekonštrukciu rodinného domu zohľadním výpočtom opotrebenia analytickou metódou.

Zistil som, že rodinný dom je v ponuke realitnej kancelárie na predaj. V ponuke sa nachádza aj čiastočná fotodokumentácia, na základe ktorej som zistil, že interiér rodinného domu nie je stavebne dokončený po vykonanej rekonštrukcii. Uvedenú skutočnosť pri ohodnotení zohľadním.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	10,5*11,8	123,9	120/123,9=0,969

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380

4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90
15	Obklady fasád	
	15.4.d umelý kameň do 1/3	45
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
-	Konštrukcie navyč	
	klimatizácia	62
Spolu		7247

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65

35	Zdroj vykurovania	
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarno kachle (1 ks)	45
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm)	193
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1308

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7247 + 1308 * 0,969)/30,1260$	282,63

TECHNICKÝ STAV

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	11,18	1970	120	56	5,22
2	Zvislé konštrukcie	17,95	1970	120	56	8,38
3	Stropy	8,85	1970	120	56	4,13
4	Zastrešenie bez krytiny	6,70	1970	120	56	3,13
5	Krytina strechy	7,80	2012	60	14	1,82
6	Klmpiarske konštrukcie	0,99	2012	60	14	0,23
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,66	1970	80	56	3,26
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,33	1970	80	56	1,63
9	Vnútorne keramické obklady	1,28	2019	50	7	0,18
10	Schody	0,00	1970	0	0	0,00
11	Dvere	6,00	2019	60	7	0,70

12	Vráta	0,00	1970	0	0	0,00
13	Okná	6,17	2012	60	14	1,44
14	Povrchy podláh	3,90	2018	60	8	0,52
15	Vykurovanie	0,52	2018	50	8	0,08
16	Elektroinštalácia	6,06	2019	50	7	0,85
17	Bleskozvod	0,00	1970	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,28	2019	50	7	0,18
19	Vnútorná kanalizácia	0,23	1970	80	56	0,16
20	Vnútorný plynovod	0,00	1970	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,76	2019	40	7	0,13
22	Vybavenie kuchýň	7,01	2019	30	7	1,64
23	Hygienické zariadenia a WC	1,75	2019	60	7	0,20
24	Výťahy	0,00	1970	0	0	0,00
25	Ostatné	4,58	2019	50	7	0,64
	Opotrebenie					34,52%
	Technický stav					65,48%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	282,63 €/m ² *123,90 m ² *4,142*0,95	137 791,77
Technická hodnota	65,48% z 137 791,77	90 226,05

PRÍSLUŠENSTVO

Plot

Rodinný dom nebol prístupný, včetně príslušenstva, ohodnotenie vypracujem z dokladov, ktoré mi predložil zadávateľ - ZP č. 23/2021 zo dňa 8.3.2021, vypracovala Ing. Zavadilová, Jablonica. Technický popis a vybavenosť predpokladám rovnakú, ako v uvedenom ZP.

Plot bol postavený v roku 2019. Uvedený údaj sa uvádza v citovanom ZP. Životnosť daného druhu stavby je 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	60,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	60,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z betónových prefabrik. dosiek do bet. stĺpikov	150,00m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu:	60 m
Pohľadová plocha výplne:	$60 \cdot 2,5 = 150,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot	2019	7	53	60	11,67	88,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(60,00\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 150,00\text{m}^2 \cdot 18,09 \text{ €/m}^2) \cdot 4,142 \cdot 0,95$	23 421,71
Technická hodnota	88,33 % z 23 421,71 €	20 688,40

Brána a bránka

Rodinný dom nebol sprístupnený, včetně príslušenstva, ohodnotenie vypracujem z dokladov, ktoré mi predložil zadávateľ - ZP č. 23/2021 zo dňa 8.3.2021, vypracovala Ing. Zavadilová, Jablonica. Technický popis a vybavenosť predpokladám rovnakú, ako v uvedenom ZP.

Brána a bránka boli vybudované v roku 1970. Uvedený údaj sa uvádza v citovanom ZP. Životnosť daného druhu stavby je 80 rokov (pri predpokladanej zostávajúcej životnosti cca 24 rokov).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO:	815 2 Oplotenie
KS:	2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Brána a bránka	1970	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 4,142 * 0,95$	1 500,14
Technická hodnota	30,00 % z 1 500,14 €	450,04

Studňa

Rodinný dom nebol sprístupnený, včetně príslušenstva, ohodnotenie vypracujem z dokladov, ktoré mi predložil zadávateľ - ZP č. 23/2021 zo dňa 8.3.2021, vypracovala Ing. Zavadilová, Jablonica. Technický popis a vybavenosť predpokladám rovnakú, ako v uvedenom ZP.

Studňa bola vybudovaná v roku 1970. Uvedený údaj sa uvádza v citovanom ZP. Životnosť daného druhu stavby je 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 8 m
Priemer: 1000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1970	56	44	100	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 3\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 4,142 * 0,95$	4 772,68
Technická hodnota	44,00 % z 4 772,68 €	2 099,98

Prípojka vody

Rodinný dom nebol sprístupnený, včetně príslušenstva, ohodnotenie vypracujem z dokladov, ktoré mi predložil zadávateľ - ZP č. 23/2021 zo dňa 8.3.2021, vypracovala Ing. Zavadilová, Jablonica. Technický popis a vybavenosť predpokladám rovnakú, ako v uvedenom ZP.

Prípojka vody bola vybudovaná v roku 1970. Uvedený údaj sa uvádza v citovanom ZP. Životnosť daného druhu stavby je 80 rokov (pri predpokladanej zostávajúcej životnosti cca 24 rokov).

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1970	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	2 448,89
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 2 448,89 \text{ €}$	734,67

Vodomerná šachta

Rodinný dom nebol sprístupnený, včetně príslušenstva, ohodnotenie vypracujem z dokladov, ktoré mi predložil zadávateľ - ZP č. 23/2021 zo dňa 8.3.2021, vypracovala Ing. Zavadilová, Jablonica. Technický popis a vybavenosť predpokladám rovnakú, ako v uvedenom ZP.

Vodomerná šachta bola vybudovaná v roku 1970. Uvedený údaj sa uvádza v citovanom ZP. Životnosť daného druhu stavby je 80 rokov (pri predpokladanej zostávajúcej životnosti cca 24 rokov).

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, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,59 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1970	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,59 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 0,95$	2 591,36
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 2 591,36 \text{ €}$	777,41

Prípojka kanalizácie

Rodinný dom nebol sprístupnený, včetně príslušenstva, ohodnotenie vypracujem z dokladov, ktoré mi predložil zadávateľ - ZP č. 23/2021 zo dňa 8.3.2021, vypracovala Ing. Zavadilová, Jablonica. Technický popis a vybavenosť predpokladám rovnakú, ako v uvedenom ZP.

Prípojka kanalizácie bola vybudovaná v roku 2018. Uvedený údaj sa uvádza v citovanom ZP. Životnosť daného druhu stavby je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2018	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	2 233,45
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 2 233,45 \text{ €}$	2 010,11

Prípojka elektro

Rodinný dom nebol sprístupnený, včete príslušenstva, ohodnotenie vypracujem z dokladov, ktoré mi predložil zadávateľ - ZP č. 23/2021 zo dňa 8.3.2021, vypracovala Ing. Zavadilová, Jablonica. Technický popis a vybavenosť predpokladám rovnakú, ako v uvedenom ZP.

Prípojka elektro bola zhotovená v roku 2019. Uvedený údaj sa uvádza v citovanom ZP. Životnosť daného druhu stavby je 60 rokov.

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.q) káblová prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $390/30,1260 = 12,95 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,77 €/bm
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektro	2019	7	53	60	11,67	88,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 4,142 * 0,95$	611,48
Technická hodnota	$88,33 \% \text{ z } 611,48 \text{ €}$	540,12

Spevnená plocha

Rodinný dom nebol sprístupnený, včete príslušenstva, ohodnotenie vypracujem z dokladov, ktoré mi predložil zadávateľ - ZP č. 23/2021 zo dňa 8.3.2021, vypracovala Ing. Zavadilová, Jablonica. Technický popis a vybavenosť predpokladám rovnakú, ako v uvedenom ZP.

Spevnená plocha bola vybudovaná v roku 1975. Uvedený údaj sa uvádza v citovanom ZP. Životnosť daného druhu stavby je 80 rokov (pri predpokladanej zostávajúcej životnosti cca 29 rokov).

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $10,8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha	1975	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,142 * 0,95$	366,75
Technická hodnota	$36,25 \% \text{ z } 366,75 \text{ €}$	132,95

Vonkajšie schody

Rodinný dom nebol sprístupnený, včetně príslušenstva, ohodnotenie vypracujem z dokladov, ktoré mi predložil zadávateľ - ZP č. 23/2021 zo dňa 8.3.2021, vypracovala Ing. Zavadilová, Jablonica. Technický popis a vybavenosť predpokladám rovnakú, ako v uvedenom ZP.

Vonkajšie schody boli vybudované v roku 1970. Uvedený údaj sa uvádza v citovanom ZP. Životnosť daného druhu stavby je 80 rokov (pri predpokladanej zostávajúcej životnosti cca 24 rokov).

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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $3,6 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1970	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3,6 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 4,142 * 0,95	181,04
Technická hodnota	30,00 % z 181,04 €	54,31

REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č. 606	137 791,77	90 226,05
Plot	23 421,71	20 688,40
Brána a bránka	1 500,14	450,04
Celkom za Ploty	24 921,85	21 138,44
Studňa	4 772,68	2 099,98
Prípojka vody	2 448,89	734,67
Vodomerná šachta	2 591,36	777,41
Prípojka kanalizácie	2 233,45	2 010,11
Prípojka elektro	611,48	540,12
Spevnená plocha	366,75	132,95
Vonkajšie schody	181,04	54,31
Celkom za Vonkajšie úpravy	8 432,97	4 249,57
Celkom:	175 919,27	117 714,04

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

1. Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Jablonica. Jedná sa o okrajovú časť obce, lokalita je zastavaná rodinnými domami. Záujem o kúpu daného druhu nehnuteľností je nižší, ako ponuka. Pracovné možnosti obyvateľstva sú charakterizované mierou nezamestnanosti, ktorá sa v danej lokalite pohybuje v rozmedzí do 10 %. V danej lokalite sú vybudované všetky druhy inžinierskych sietí. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby je ovplyvnená zvýšeným hlukom od intenzívnej dopravy. Poloha nehnuteľnosti je vyhovujúca pre svoj účel využitia.

2. Analýza využitia nehnuteľností :

Využitelnosť ohodnocovanej nehnuteľnosti je možná na účel, pre ktorý sa postavila - bývanie.

3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Nepredpokladám žiadne riziko spojené s využívaním ohodnocovaných nehnuteľností.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

STAVBY

Vzhľadom na vek budovy, polohu budovy, typ nehnuteľnosti, jej prístupnosť a vzhľadom na trh s nehnuteľnosťami v danej lokalite uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40

Typ nehnuteľnosti					
6	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti					
7	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,220	5	1,10
Konfigurácia terénu					
10	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby					
11	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,400	7	2,80
Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)					
13	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	10	4,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,32
Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby					
15	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,400	9	3,60
Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoje,vplyv na nehnut.					
16	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
Možnosti ďalšieho rozšírenia					
17	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,400	7	2,80
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
Spolu				180	83,64

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 83,64 / 180$	0,465
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 117\,714,04 \text{ €} * 0,465$	54 737,03 €

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pozemky

Jablonica je obec s počtom obyvateľov do 5000. Jedná sa o pozemky v zastavanom území obce, v KN zapísané ako zastavaná plocha a nádvorie, resp. záhrada. Je možnosť napojiť na všetky IS.

LV č. 315

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
397/90	záhrada	390,00	1/1	390,00
397/126	zastavaná plocha a nádvorie	317,00	1/1	317,00
Spolu výmera				707,00

Obec: Jablonica

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke (Senica)	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej dopravy	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 0,80$	3,9803
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,9803$	13,21 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 397/90	$390,00 \text{ m}^2 * 13,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 151,90
parcela č. 397/126	$317,00 \text{ m}^2 * 13,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 187,57
Spolu		9 339,47

Porovnávací metóda

Podkladom pre stanovenie VŠH bola inzercia realitných kancelárií na ponuku porovnateľných pozemkov v obci Jablonica. Z ponuky som vybral 3 pozemky.

Počet MJ ohodnocovaných pozemkov : 707,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov :**Jablonica 1**

Stavebný pozemok v Jablonici veľkosťou vhodný na 2 rodinné domy. Možnosť napojiť na kanalizáciu, elektrinu a vodovod. Pozemok len v časti záplavovej oblasti.

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu: 1
Dátum k dokladu: 2. 4. 2026
Počet MJ pozemkov: 1 091,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 80 000,00 €
Cena pozemku na MJ: 73,33 €/m²

Jablonica 2

Stavebný pozemok v Jablonici na Trnavskej ulici, prístupný z viacerých strán po asfaltovej komunikácii. Pri pozemku sú všetky IS.

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu: 2
Dátum k dokladu: 2. 4. 2026
Počet MJ pozemkov: 856,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 52 000,00 €
Cena pozemku na MJ: 60,75 €/m²

Jablonica 3

Stavebný oplotený pozemok v Jablonici na stavbu RD. Priamo na pozemku je voda a elektina.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	3
Dátum k dokladu:	2. 5. 2024
Počet MJ pozemkov:	483,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	28 000,00 €
Cena pozemku na MJ:	57,97 €/m ²

Použité koeficienty :

- druh porovnateľnej ceny - všetky ceny sú z ponúk RK vrátane provízie a vytvorenej rezervy na prípadnú zľavu z ceny - koeficient 0,70
- aktuálnosť porovnateľnej ceny - ponuky 1 a 2 sú v aktuálnom v čase vypracovania ZP - koeficient 1,00 ponuka 3 je z roku 2024, medzičasom prišlo k zvýšeniu cien pozemkov - koeficient 1,05
- vplyv polohy pozemku v obci - všetky ponuky RK sú na pozemky v rovnakej obci ako ohodnocovaný - koeficient 1,00.
- možnosť zástavby - porovnávané pozemky sú na výstavbu rodinných domov, ohodnocovaný pozemok má rovnaké využitie - koeficient 1,00
- technická infraštruktúra - pozemok v ponuke 1 nemá plyn - koeficient 0,90 pozemok v ponuke 2 má rovnakú vybavenosť IS ako ohodnocovaný pozemok
 - koeficient 1,00 pozemok v ponuke 3 nemá plyn a kanalizáciu
 - koeficient 0,80
- záťaž a obmedzenia - ohodnocovaný pozemok je ovplyvnený zvýšeným hlukom od cestnej dopravy na príľahlej komunikácii - koeficient 0,80, pozemok v ponuke 1 ja aj v záplavovej zóne - koeficient 0,70

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Jablonica 1	Jablonica 2	Jablonica 3
Cena porovnateľného majetku [€]	80 000,00 (ponuková cena)	52 000,00 (ponuková cena)	28 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	73,33	60,75	57,97
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	0,7000	0,7000	0,7000
- druh porovnateľnej ceny	horšie	horšie	horšie
Ekonomické faktory	1,0000	1,0000	1,0500
- aktuálnosť porovnateľnej ceny	zhoda	zhoda	lepšie
Polohové faktory	1,0000	1,0000	1,0000
- vplyv polohy pozemku v sídelnom útvare	zhoda	zhoda	zhoda
Fyzické faktory	1,0000	1,0000	1,0000
- možnosť / regulatívy zástavby	zhoda	zhoda	zhoda
Fyzické faktory	0,9000	1,0000	0,8000
- technická infraštruktúra	horšie	zhoda	horšie
Fyzické faktory	0,7000	0,8000	0,8000
- záťaž a obmedzenia hluk z dopravy	horšie	horšie	horšie
Spolu:	0,4410	0,5600	0,4704
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	32,34	34,02	27,27
Priemerná porovnateľná hodnota			31,21 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Jablonica 1: $73,33 * (0,7000 * 1,0000 * 1,0000 * 1,0000 * 0,9000 * 0,7000) = 32,34 \text{ €/m}^2$

Jablonica 2: $60,75 * (0,7000 * 1,0000 * 1,0000 * 1,0000 * 1,0000 * 0,8000) = 34,02 \text{ €/m}^2$

Jablonica 3: $57,97 * (0,7000 * 1,0500 * 1,0000 * 1,0000 * 0,8000 * 0,8000) = 27,27 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$(32,34 + 34,02 + 27,27) / 3 = 31,21 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		31,21 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\check{S}H_{\text{poz}} = 707 \text{ m}^2 * 31,21 \text{ €/m}^2$	22 065,47 €

VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	9 339,47
Porovnávacia metóda	22 065,47

Vzhľadom na polohu pozemkov, ich vybavenosť, prístupnosť a vzhľadom na trh s pozemkami v danej lokalite považujem za vhodnejší spôsob určenia hodnoty pozemkov porovnávaciu metódu.

VŠH pozemkov = 22 065,47 €

VŠH na MJ = 31,21 €/m²

III. ZÁVER

1. Otázky zadávateľa : -

2. Odpovede na otázky : -

Rekapitulácia zistenej hodnoty nehnuteľnosti so závadami, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č. 606	41 955,11
Plot	9 620,11
Brána a bránka	209,27
Spolu za Ploty	9 829,37
Studňa	976,49
Prípojka vody	341,62
Vodomerná šachta	361,50
Prípojka kanalizácie	934,70
Prípojka elektro	251,16
Spevnená plocha	61,82
Vonkajšie schody	25,25
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 976,05
Spolu stavby	54 737,03
Pozemky	
LV č. 315 - parc. č. 397/90 (390 m ²)	12 171,90
LV č. 315 - parc. č. 397/126 (317 m ²)	9 893,57
Spolu pozemky (707,00 m²)	22 065,47
Všeobecná hodnota celkom	76 802,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	76 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatšesťtisícosemsto Eur	



IV. PRÍLOHY

- 1 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 315 pre obec a k.ú. Jablonica
- 2 - Kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Jablonica
- 3 - Objednávka znaleckého posudku zo dňa 20.3.2026
- 4 - Porovnávaný pozemok - Jablonica 1
- 5 - Porovnávaný pozemok - Jablonica 2
- 6 - Porovnávaný pozemok - Jablonica 3
- 7 - Inzercia realitného portálu „Bazoš.sk“ s ponukou ohodnocovaného domu
- 8 - Rodinný dom s.č. 606 - pôdorys 1. NP (zo ZP č. 23/2021)
- 9 - Situácia (zo ZP č. 23/2021)
- 10 - Fotodokumentácia vyhotovená pri pokuse o obhliadku

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 205 Senica Dátum vyhotovenia : 13.4.2026
 Obec : 504416 Jablonica Čas vyhotovenia : 7:58:44
 Katastrálne územie : 821586 Jablonica Údaje platné k : 10.4.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 315

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
397/90	390	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
397/126	317	Zastavaná plocha a nádvorie	15		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

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
606	397/126	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Cyprich Martin r. , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/1

20-

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-1779/2018 vklad povolený 27.06.2018, č.z.227/18	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatie výkonu záložného práva k V-1601/2021 v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 81333 Bratislava, IČO 47251336 na: pozemok registra C KN parcelné číslo 397/90, záhrada o výmere 390 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 397/126, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 317 m2, stavba - rodinný dom so súpisným číslom 606 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 397/126 podľa P-124/2026, č.z. 69/26	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

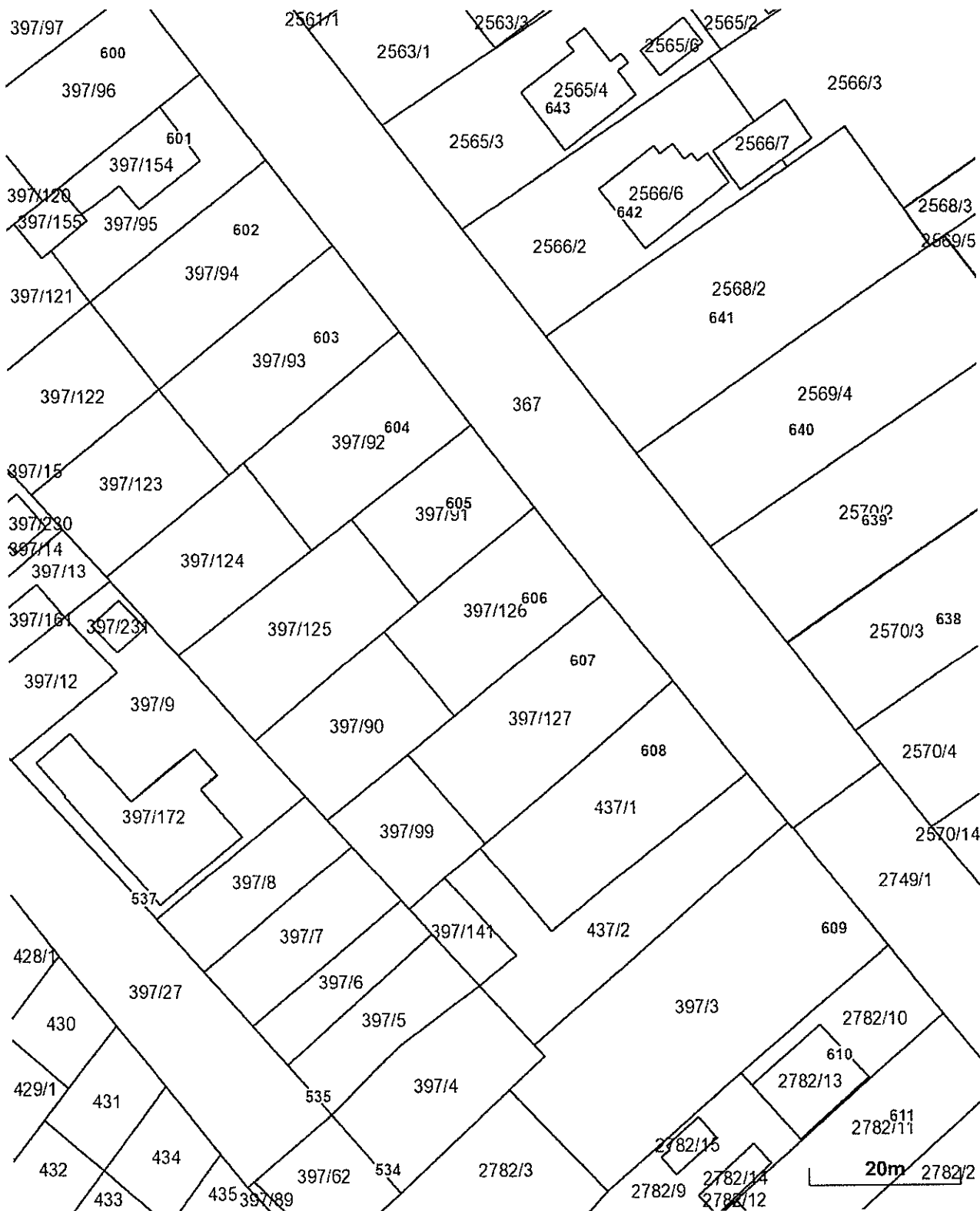
ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 64948242, Želetavská 1525/1, 14092 Praha 4 - Michle, Česká republika, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 47251336, pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 81333 Bratislava, Slovenská republika na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti číslo: 2021_SK_00188247_MG_1 podľa V-1601/2021 vklad povolený 15.06.2021 na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 397/90, záhrada o výmere 390 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 397/126, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 317 m2 a stavba - rodinný dom so súpisným číslom 606 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 397/126, č.z.196/21
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz 130EX 1048/25-33 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 397/90, záhrada o výmere 390 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 397/126, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 317 m2 a stavba - rodinný dom so súpisným číslom 606 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 397/126 vo vlastníctve 1/1 povinného: Cyprich Martin, nar. v prospech oprávneného: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 81107 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 37927795, Exekútor: Úrad Šaľa, JUDr. Ľubomír Pekár - súdny exekútor, 927 01 Šaľa, podľa Z-3043/2025, č.z.265/25

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Názov

Trnavský > Senica > Jablonica > k.ú. Jablonica



Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.



Handwritten signatures and notes at the top of the page.

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Ľudovít Jurík
Hurbanova 519/24
90501 Senica

V Bratislave, dňa 20.03.2026

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
315	Senica	Jablonica	Jablonica

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	LV č.
397/90	Záhrada	390	315
397/126	Zastavaná plocha a nádvorie	317	315

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/Druh stavby
606	397/126	Rodinný dom /10

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko:	Martin Cyprich
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 13.04.2026 o 10:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku. V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku **v elektronickej podobe, vrátane fotografií** na adresu maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľností v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

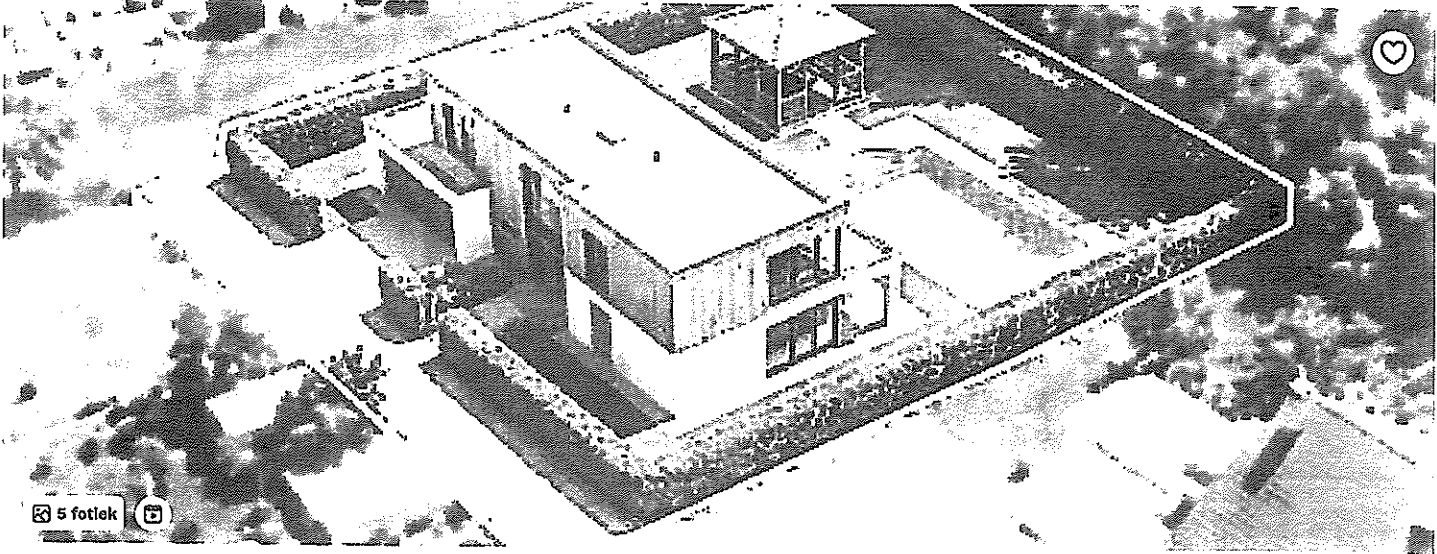
S pozdravom

U9, a.s., Zelinárska 6
821 08 Bratislava
IČO: 35849700
IČ DPH: SK2021706280
Mgr. Mária Chlipalová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

- 29 -

PER 007 04



5 fotiek

< [Všetky Pozemky pre rodinné domy, Jablonica, Predaj](#)

RADO | Stavebný pozemok 1091m2 | Jablonica

📍 Jablonica, okres Senica
🏠 Pozemok 📏 1 091 m² 🏠 Pôvodný stav

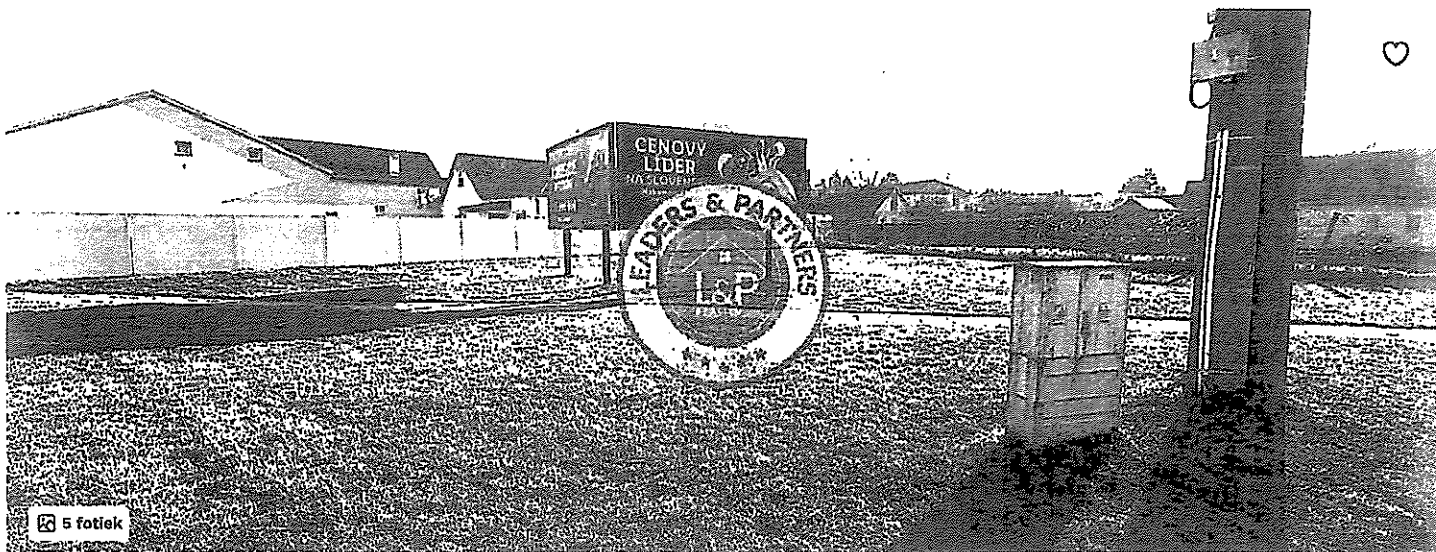
80 000 €
73,33 €/m²

Popis nehnuteľnosti

RADO Reality Vám ponúka na predaj stavebný pozemok o rozlohe 1091m2 v obci Jablonica, ktorá sa nachádza 30 od Trnavy a 20 minút od Mohyly Milana Rastislava Štefánika. Pozemok je možné zakúpiť ako jeden alebo ako dva pozemky. Pozemok sa nachádza na konci obce, v tichej časti susedí s poľom. Na pozemku nie sú priamo inžinierske siete. Viete sa napojiť na kanalizáciu, vodovod a elektrinu. Pozemok je v časti záplavovej oblasti, avšak k pozemku je vypracovaný aj projekt pre dva domy. Viac info po telefóne. **PREČO TENTO:**

- tiché prostredie - komplet občianska vybavenosť - vhodné aj ako menší developerský projekt pre dva domy - dobrá poloha

LOKALITA: V okolí je komplet občianska vybavenosť: základná škola, škôlka, mhd zástavky, vlaková stanica, pošta, potraviny. Ideálne miesto pre rodinu s deťmi s málo susedmi. Cena celého pozemku je: 80.000,-EUR



← [Všetky Pozemky pre rodinné domy, Jablonica, Predaj](#)

Na predaj stavebný pozemok v Jablonici

📍 Trnavská, Jablonica, okres Senica

🏠 Pozemok

52 000 €

Popis nehnuteľnosti

Leaders&Partners s.r.o. pobočka Senica ponúka na predaj stavebný pozemok v obci Jablonica Celková výmera pozemku je 856m². Pozemok je rovinatý a prístup na pozemok je z viacerých strán. Pozemok sa nachádza pri hlavnej ceste na Trnavskej ulici. Na pozemku nie sú žiadne ťarchy ani vecné bremená. Pozemok sa nachádza v obci Jablonica , ktorá disponuje s kompletnou občianskou vybavenosťou. V obci sa nachádza futbalové ihrisko , kostol , reštaurácia , škola , potraviny , obecný úrad. Jablonica je vzdialená 10km od okresného mesta Senica a 30km od krajského mesta Trnava. Cena pozemku je 52 000€. Provízia pre RK je zahrnutá v cene.

Hlavná stránka > Reality > Predaj > Pozemky > Inzerát č. 164483839

predaj stavebného pozemku - [2.5. 2024]

Zmazať/ Upraviť/ Topovať




Pozemok sa nachádza v obci Jablonica. Výmera pozemku je 483m². Na pozemku vodomerná šachta s vodomermom. Električka je odpojená ale je pri pozemku. Pozemok je rovinný a oplotený. Šírka pozemku je 18m. Pozemok je vyčistený a pripravený na realizáciu stavby.

Pozemok sa nachádza v obci Jablonica s kompletnou občianskou vybavenosťou. V obci sa nachádzajú potraviny , ZŠ , MŠ , kostol , futbalové ihrisko , vlaková a autobusová stanica. Nachádza sa len 10 minút od okresného mesta Senica a 30 minút od krajského mesta Trnava. V okolí obce je plno zelene a pekná príroda.

Meno: **Jozef**

Telefón: 090... zobraz číslo

Lokalita:  906 32 Senica

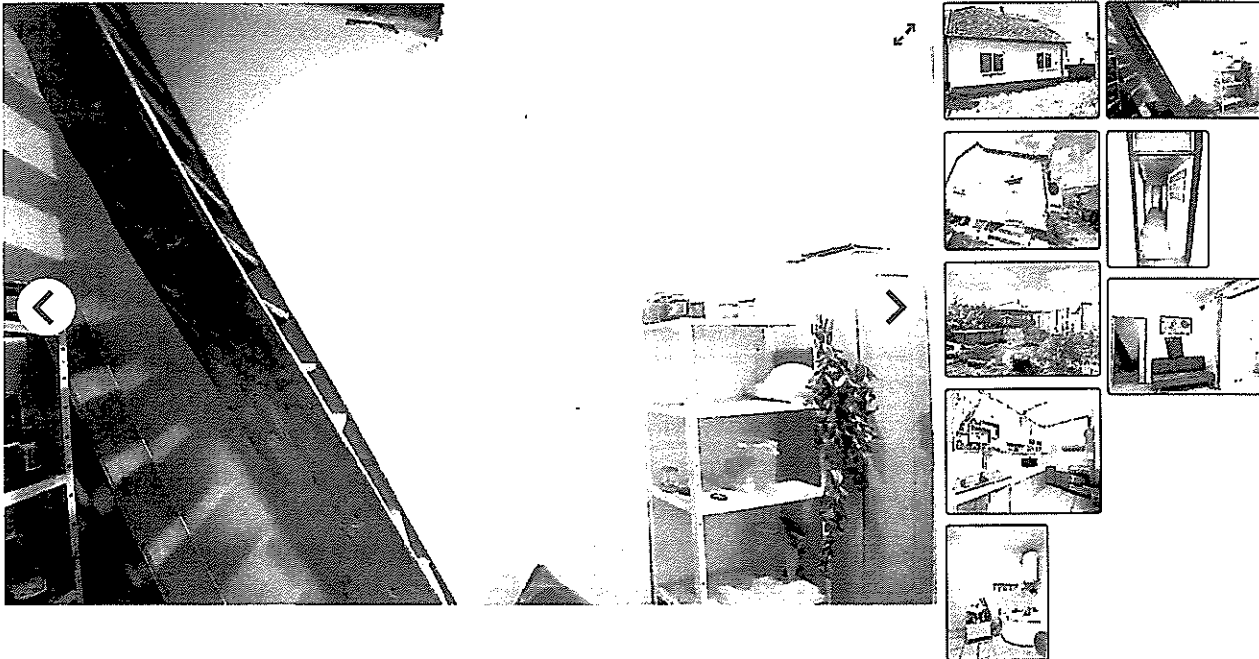
Videlo: 25 ľudí

Cena: **28 000 €**

Hlavná stránka > Reality > Predaj > Domy > Inzerát č. 190759642

Na predaj 3-izb. rodinný dom, pozemok 707 m2, Jablonica - [14.4. 2026]

Zmazať/ Upraviť/ Topovať



Exkluzívne Vám ponúkame na predaj 3 izb. rodinný dom s veľkým slnečným pozemkom, ktorý sa nachádza v obci Jablonica. Skutočný potenciál tohto miesta vynikne najmä po citlivej rekonštrukcii, ktorá prepojí interiér s rozľahlou záhradou. Ak túžite po bývaní vo vlastnom rodinnom dome s dobrou dostupnosťou, táto ponuka je práve pre Vás. POPIS DOMU: - rodinný dom daný do užívania v r. 1976, je postavený z pôrobetónu, prlečky z tehly, strecha sedlová, pálená strešná krytina - zastavaná plocha domu je 120 m2 - rodinný dom prešiel rekonštrukciou v r. 2019, kedy boli vymenené plastové okná, nový ohrievač vody, plávajúce podlahy, v r. 2023 nová kuchynská linka v modernom štýle, vymenené interiérové dvere, kompletná rekonštrukcia kúpeľne, aj WC, schodisko v rekonštrukcii.. TECHNICKÉ INFORMÁCIE:

- * kúrenie: na tuhé palivo krbovými kachľami,
- * pripojenie na IS: voda, elektrina, kanalizácia
- * podlahy: dlažba, plávajúce podlahy, drevené v izbách

POZEMOK:

- * je oplotený a udržiavaný s celkovou výmerou 707 m2
- * ponúka posekanie v altánku s výhľadom do záhrady
- * možnosť rôznorodého využitia, či už na výstavbu bazéna, hospodárskej budovy...
- * parkovanie priamo pred domom

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

- * vstupná chodba, z ktorej vstupujete do obývacej časti spojenej s kuchyňou s komorou je čiastočne prepojená s obývacou časťou, kúpeľňa s vaňou, samostatné WC

LOKALITA: Obec Jablonica sa nachádza na Záhorí, ktoré je obľúbeným miestom pre bývanie pre svoju polohu, dobrú dostupnosť a občiansku vybavenosť. Objednajte si u nás obhliadku na tel. číslo 0907 267 674 a radi Vám predstavíme tento rodinný domček ... V cene je zahrnutý kompletný realitný a právny servis - kúpna zmluva, úhrada základných poplatkov - notár+kataster, prepis energií, odovzdanie nehnuteľnosti. Financovanie zabezpečíme bezplatne s najlepšimi finančnými podmienkami na trhu.

Meno: **Lenka Kršková**

Telefón: +42... zobraz číslo

Lokalita: 906 32 Senica

Videlo: 764 ľudí

Cena: **77 000 C**

©2026 Bazoš - Inercia, bazár Domy

Pomoc, Otázky, Hodnotenie, Kontakt, Reklama, Podmienky, Ochrana údajov, RSS, Mobilná verzia
Inzeráty Reality celkom: 63140, za 24 hodín: 3890

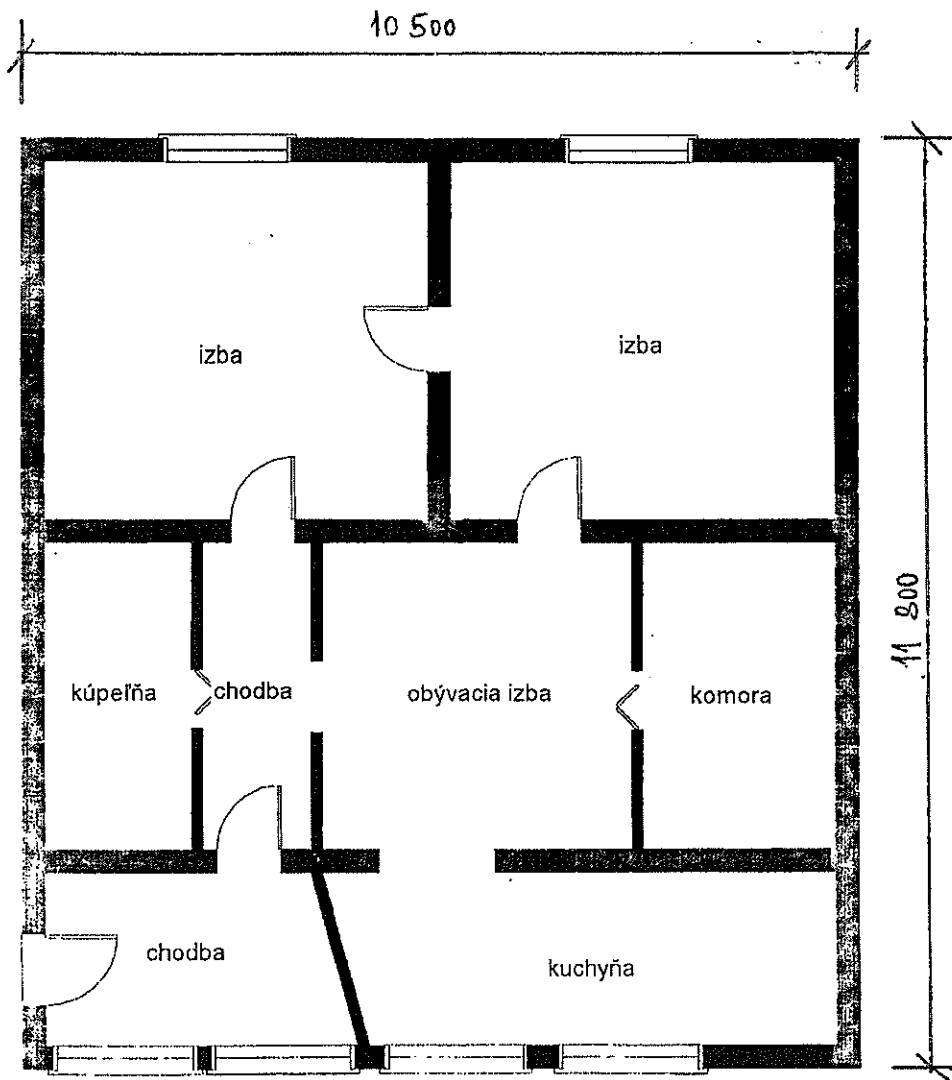
Mapa kategórií, Najvyhľadávanejšie výrazy

Krajiny: Slovensko, Česká republika, Poľsko, Rakúsko

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]
PRÍLOHA č. 5

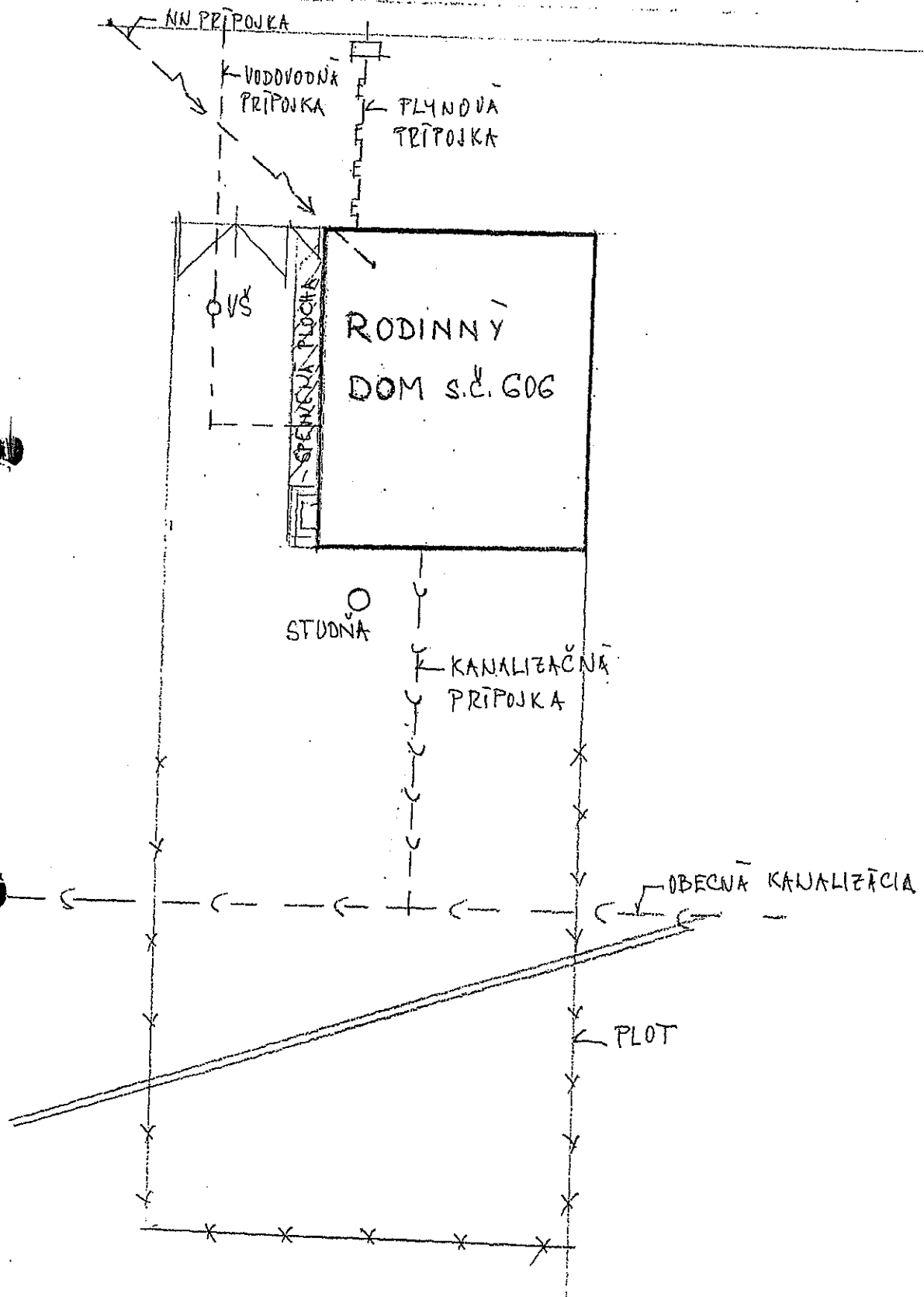
Rodinný dom s.č. 606

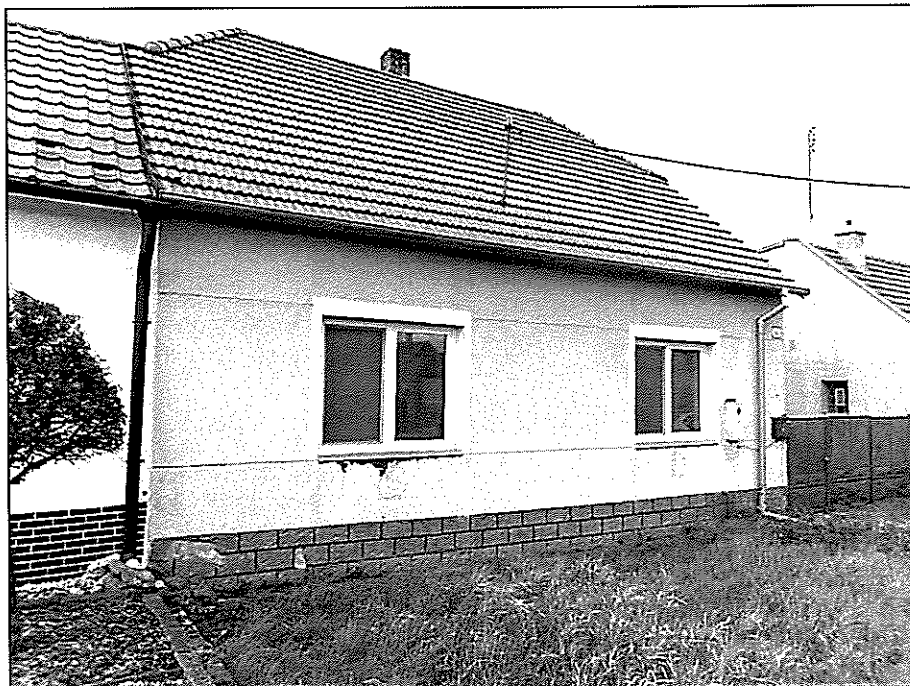


- 11 -

11.10.1999

SITUÁCIA




Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako **z n a l e c** zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911457.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 152/2026.

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



Ing. Ludovít Jurík

