

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca 913954, tel.: 0903 55 44 41
Družstevná 145/47, 010 04 Žilina

Zadávateľ: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. D900325 zo dňa 4.12.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 13/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytových priestorov evidovaných na LV č. 8993 k.ú. Senica, situovaných v objekte – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú.Senica, obec Senica:

- Nebytový priestor č. 002 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991
- Nebytový priestor č. 003 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991
- Nebytový priestor č. 006 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 4200/459991
- Nebytový priestor č. 007 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 4200/459991
- Nebytový priestor č. 008 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991,

pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu : Fio banka, a.s., so sídlom Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha1, Česká Republika, IČO: 618 58 374.

Počet strán (z toho príloh): 68 (30)

Počet vyhotovení: 6+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytových priestorov evidovaných na LV č. 8993 k.ú. Senica, situovaných v objekte – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú.Senica, obec Senica:

- Nebytový priestor č. 002 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991
- Nebytový priestor č. 003 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991
- Nebytový priestor č. 006 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 4200/459991
- Nebytový priestor č. 007 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 4200/459991
- Nebytový priestor č. 008 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991.

2. Účel znaleckého posudku: pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Fio banka, a.s., so sídlom Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha1, Česká Republika, IČO: 618 58 374.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 15.1.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.1.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 149/2018 vypracovaný Ing. Jana Zavadilová dňa 12.11.2018, z toho:
- Doklad z účtovnej evidencie (s dátumom zaradenia do evidencie)
- Rozhodnutie o povolení zmeny v užívaní stavby č.sp. SOÚ-545/2015-ORA zo dňa 30.10.2015 s vyznačením právoplatnosti dňa 2.11.2015, vydané Mestom Senica dňa 30.10.2015
- Pôdorysy jednotlivých podlaží objektu Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica

5.b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8993 k.ú.Senica, obec Senica vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna snímka z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov
- Územno-plánovacie informácie z ÚPN mesta Senica

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:**Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:**§ 2**

(1) Na účely tohto zákona sa rozumie

a) domom bytový dom alebo nebytový dom,

b) bytovým domom budova, v ktorej

1. je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie,

2. sú byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a

3. sú spoločné časti a spoločné zariadenia súčasne v podielovom spoluvlastníctve týchto vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

c) nebytovým domom budova, v ktorej

1. je menej ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie,

2. sú byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a

3. sú spoločné časti a spoločné zariadenia súčasne v podielovom spoluvlastníctve týchto vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

d) bytom miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na bývanie ako samostatná bytová jednotka,

e) nebytovým priestorom miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu⁵⁾ ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu,

f) podlahovou plochou plocha všetkých miestností bytu alebo nebytového priestoru bez plochy balkónu, lodžie a terasy, okrem terasy, ktorá nie je spoločnou časťou domu; do podlahovej plochy bytu sa započítava aj plocha miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu,⁵⁾

g) spoločnou časťou domu časť domu nevyhnutná na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelie, vchody, schodištia, terasa, podkrovie, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ako aj miestnosť domu, ktorá je určená na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení, najmä práčovne, kotolne, sušiarne alebo kočíkárne,

h) spoločným zariadením domu technologické zariadenie, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto domu, a to aj keď je umiestnené mimo domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplonosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka,

i) príslušenstvom domu stavby umiestnené na príľahlom pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, pričom nie sú stavebnou súčasťou domu, najmä prístrešky, kôlne, altány,

j) príľahlým pozemkom oplotený pozemok susediaci s domom, ktorý slúži výlučne tomuto domu

k) prevádzkou činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a príľahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu,^{5a)}

l) údržbou činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou,

m) opravou odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho stavu alebo prevádzkyschopného stavu,

n) rekonštrukciou zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch,

o) modernizáciou obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu,

p) garážou v dome nebytový priestor v dome, ktorý je kolaudačným osvedčením stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel,

q) garážovým stojiskom plošne vymedzená časť garáže v dome,

r) skladovým priestorom časť nebytového priestoru v dome určeného kolaudačným osvedčením stavebného úradu na skladovanie, ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu,⁵⁾

s) domovým poriadkom súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome, osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a príľahlého pozemku schválený vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.

(2) Garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom.

Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania (všeobecne):

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom pri stavbách je to spravidla obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

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

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

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav, vek, poruchy,
- vybavenie, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Vzhľadom na skutočnosť, že nebytové priestory neboli sprístupnené, ohodnotenie vykonať v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov (obhliadka, informácie z verejných portálov, zadávateľom predložené doklady).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota nebytových priestorov je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda nebola použitá vzhľadom na absenciu ponúk/zmlúv na porovnateľné nebytové priestory. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu vzhľadom na typ nebytových priestorov, potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR za 3.Q 2025, platných pre 1.štvrtrok 2026 - 4,014.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov pod domom, zeleňou a prístupových pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zastavané a prístupové pozemky a pozemky tvoriace zeleň. V porovnateľných lokalitách bola taktiež zistená minimálna ponuka voľných stavebných pozemkov. Výnosová metóda nebola použitá na základe predpokladu, že pozemok nie je schopný dosahovať výnos (neboli preukázateľne zistené doklady preukazujúce schopnosť pozemku prinášať primeraný výnos formou prenájmu a existenciu trhu s prenájomom daného typu pozemkov v danej lokalite).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.8993 k.ú.Senica, obec Senica:

- Nebytový priestor č. 002 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991
- Nebytový priestor č. 003 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991
- Nebytový priestor č. 006 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 4200/459991
- Nebytový priestor č. 007 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 4200/459991
- Nebytový priestor č. 008 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991,
- pozemky parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 15.1.2026 za účasti zástupcu vlastníkov. Znalcom bola vyhotovená fotodokumentácia interiéru a exteriéru bytového domu a interiéru nebytového priestoru č.007. Ostatné hodnotené nebytové priestory neboli znalcom prístupné.

Interiér nesprístupnených nebytových priestorov nebol znalcom prístupný, preto bol posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov (obhliadka, informácie od zástupcu vlastníka, informácie z verejných portálov, zadávateľom predložené doklady - Znalecký posudok č. 149/2018 vypracovaný Ing. Jana Zavadilová dňa 12.11.2018).

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom znaleckého posudku bol predložený Znalecký posudok č. 149/2018 vypracovaný Ing. Jana Zavadilová dňa 12.11.2018, z toho boli prevzaté:

- Doklad z účtovnej evidencie (s dátumom zaradenia do evidencie)
- Rozhodnutie o povolení zmeny v užívaní stavby č.sp. SOÚ-545/2015-ORA zo dňa 30.10.2015 s vyznačením právoplatnosti dňa 2.11.2015, vydané Mestom Senica dňa 30.10.2015
- Pôdorysy jednotlivých podlaží objektu Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica

Podľa údajov v predložennom Doklade z účtovnej evidencie (s dátumom zaradenia do evidencie) bol bytový dom daný do užívania v roku 1980 ako administratívno-prevádzková budova. V roku 2015 bol na základe Rozhodnutia o povolení zmeny v užívaní stavby č.sp. SOÚ-545/2015-ORA zo dňa 30.10.2015 s vyznačením právoplatnosti dňa 2.11.2015, vydanom Mestom Senica dňa 30.10.2015 zmenený účel jeho využitia na Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti:

- Nebytový priestor č. 002 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991
- Nebytový priestor č. 003 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991
- Nebytový priestor č. 006 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 4200/459991
- Nebytový priestor č. 007 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 4200/459991
- Nebytový priestor č. 008 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991,
- pozemky parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica,

boli v čase ohodnotenia evidované na liste vlastníctva č. 8993 k.ú. Senicay_(viď LV v prílohe ZP). Nebytové sú evidované v súlade s ich skutočným situovaním aj využitím (8-skladový priestor). Pozemky sú evidované v súlade s ich využitím, s kódom umiestnenia 1- pozemky v zastavanom území obce.

Na LV č. 2993 sú na niektorých pozemkoch evidované vecné bremená, ktoré vzhľadom na typ vecných bremien a súčasný aj budúci účel využitia hodnotených pozemkov nemajú obmedzujúci vplyv ich užívania.

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

- Nebytový priestor č. 002 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991
- Nebytový priestor č. 003 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991
- Nebytový priestor č. 006 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 4200/459991
- Nebytový priestor č. 007 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane

spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 4200/459991

- Nebytový priestor č. 008 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991,
- Pozemky parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica,

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

Neboli zistené

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

- ÚPN sídelného útvaru Senica“, URBCOR, spol. s r.o. pri Združení miest a obcí na Slovensku, december 1994
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Senica č. 01/2005, spracovateľ: DMProjekt s.r.o., júl 2005
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Senica č. 02/2005, spracovateľ: DMProjekt s.r.o., október 2005.
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Senica č. 01/2007, spracovateľ: ÚPn s.r.o., október 2007.
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Senica č. 01/2008, spracovateľ: ÚPn s.r.o., november 2008.
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Senica č. 01/2010, spracovateľ: DMTeam s.r.o., júl 2010.
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Senica č. 01/2011, spracovateľ: DMProjekt s.r.o., august 2011.
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Senica č. 01/2012, spracovateľ: DMProjekt s.r.o., december 2012.
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Senica č. 01/2017, spracovateľ: DMProjekt s.r.o., jún 2017
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Senica č.9, spracovateľ: ÚPn s.r.o., 2023
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Senica č.10, spracovateľ: ÚPn s.r.o., 2025

V zmysle územného plánu Mesta Senica sa pozemky nachádzajú vo funkčnej zóne určenej na občiansku vybavenosť.

Výrez z grafickej ÚPN mesta Senica s funkčným využitím plôch:

	HRANICE KATASTRÁLNEHO OZEMIA (VONKAJŠIE / VNÚTORNÉ)
	HRANICE ZASTAVANÉHO OZEMIA
	BÝVANIE V RODINNEJ A VILOVEJ ZÁSTAVBE
	BÝVANIE V RODINNEJ A HROMADNEJ ZÁSTAVBE + OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
	BÝVANIE V HROMADNEJ ZÁSTAVBE
	BÝVANIE V HROMADNEJ ZÁSTAVBE + OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
	OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
	BÝVANIE V RODINNEJ A HROMADNEJ ZÁSTAVBE
	ŠPORT, REKREÁCIA
	REKREÁCIA – REKREAČNÉ CHATY
	VÝROBA (PRIEMYSEL, STAVEBNÍCTVO, SKLADY, POĽNOH. VÝROBA)
	VÝROBA, SKLADY + OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
	PLOCHY DOPRAVNÝCH ZARIADENÍ
	TECHNICKÁ VYBAVENOSŤ



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor č.002 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica

Popis polyfunkčného domu:

Objekt - „Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom“ je situovaný v okresnom meste Senica, v jej širšom centre, na ulici Továrenská. Bytový dom ma jedno podzemné podlažie (sklady, výmenníková stanica) a 8 nadzemných podlaží, na ktorých sa nachádzajú byty.

Podľa údaju v predložennom Doklade z účtovnej evidencie (s dátumom zaradenia do evidencie) bol bytový dom daný do užívania v roku 1980 ako administratívno-prevádzková budova. V roku 2015 bol objekt rekonštruovaný a na základe Rozhodnutia o povolení zmeny v užívaní stavby č.sp. SOÚ-545/2015-ORA zo dňa 30.10.2015 s vyznačením právoplatnosti dňa 2.11.2015, vydanom Mestom Senica dňa 30.10.2015 zmenený účel jeho využitia na Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom. Rekonštrukciou boli z pôvodných administratívnych priestorov vybudované bytové jednotky. Rekonštrukcia bytového domu zahŕňala výmenu vstupných dverí, výplní okenných otvorov za okná z plastových profilov, bola rekonštruovaná strešná krytina.

Obvodové steny a deliace konštrukcie sú vyhotovené ako prefabrikované železobetónové, vnútorné nosné steny sú hrúbky 15 cm. Stropy sú železobetónové prefabrikované, konštrukcia schodiska je prefabrikovaná železobetónová s nástupnicami a podstupnicami cementového poteru/z PVC. Výplne okenných otvorov v bytoch aj v spoločných priestoroch je vymenená za okná z plastových profilov, dvere sú v spoločných priestoroch v interiéri dyhované a hladké, osadené do ocelových zárubní, vchodové dvere sú z ocel'ohliníkových vystužených profilov, presklené. Podlahy na chodbách vo vstupných častiach sú z PVC, v ostatných priestoroch z PVC, na niektorých bytových podlažiach sú veľkoplošné kobercové krytina, v priestore pivníc z cementového poteru. Strešná konštrukcia je plochá, jednoplášťová. Strešnú krytinu tvoria asfaltové natavované pásy v 2 vrstvách, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu a z eloxovaného hliníka (parapety). Vnútorné omietky sú vyhotovené ako vápenné štukové, vonkajšie povrchy sú reliéfné a hladké, sú súčasťou obvodových panelov. Dom je napojený na rozvody vody, kanalizácie, el. energie, je vybavený rozvodom teplej a studenej vody, kanalizácie, spoločnej televíznej antény, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, 3 výt'ahmi, domovým vrátnikom. Vykurovanie domu a dodávka TÚV je diaľková, dom má vlastnú výmieničku v suteréne.

Popis nebytového priestoru:

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor č.002 situovaný na 1. podzemnom podlaží, v stredovej sekcii, pozostávajúci z jedného skladového priestoru so vstupnými dverami zo spoločnej chodby prechádzajúcej pozdĺž podlažia. Dvere sú hladké/dyhované, osadená do obložkových zárubní, podlaha je betónová, omietky vápennocementové. Priestor je bez vykurovania, rozvodov vody a kanalizácie.

Ohodnotenie je vykonané na základe zistení znalca na obhliadke, dokladov predložených zadávateľom a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných údajov a skutočností majúcich vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z..

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Sklad: 2,43	2,43
Vypočítaná podlahová plocha	2,43

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$
Počet miestností:	1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,88
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	23,30
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,41
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,53
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,88
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,35
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,18
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,53
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,35
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,59
12	Okná	5,00	1,10	5,50	6,47
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,59
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	3,53
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,35
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,35
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,35
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,10	2,20	2,59
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,35
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,71
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	3,00	6,00	7,06
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,94
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,53
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		85,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 85,00 / 100 = 0,85$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [\text{Eur/m}^2]$
	$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 4,014 * 1,132 * 0,8500 * 1,02$
	$VH = 1 281,52 \text{ Eur/m}^2$

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na genézu výstavby objektu a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie konštrukčných prvkov bol výpočet opotrebenia vykonaný analytickou metódou na základe predpokladanej životnosti jednotlivých konštrukčných prvkov a ich skutočného technického stavu v čase obhliadky.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	5,88	40,00	2,35
2	Zvislé konštrukcie	23,30	50,00	11,65
3	Stropy	9,41	55,00	5,18
4	Schody	3,53	55,00	1,94
5	Zastrešenie bez krytiny	5,88	55,00	3,23
6	Krytina strechy	2,35	20,00	0,47
7	Klampiarske konštrukcie	1,18	20,00	0,24
8	Úpravy vonk. povrchov	3,53	40,00	1,41
9	Úpravy vnút. povrchov	2,35	50,00	1,18
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,59	35,00	0,21
12	Okná	6,47	20,00	1,29
13	Povrchy podláh	0,59	50,00	0,30
14	Vykurovanie	3,53	50,00	1,77
15	Elektroinštalácia	2,35	30,00	0,71
16	Bleskozvod	1,18	20,00	0,24
17	Vnútorný vodovod	2,35	30,00	0,71
18	Vnútorná kanalizácia	2,35	30,00	0,71
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výt'ahy	2,59	55,00	1,42
21	Ostatné	2,35	30,00	0,71
22	Úpravy vnút. povrchov	4,71	50,00	2,36
23	Vnútorne ker. obklady	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	7,06	20,00	1,41
25	Povrchy podláh	2,94	50,00	1,47
26	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,53	50,00	1,77
28	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	0,00	0,00	0,00
	Opotrebenie			42,73%
	Technický stav			57,27%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 281,52 Eur/m ² * 2,43m ²	3 114,09
Technická hodnota	57,27% z 3 114,09 Eur	1 783,44

2.1.2 Nebytový priestor č.003 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica

Popis nebytového priestoru:

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor č.003 situovaný na 1. podzemnom podlaží, v stredovej sekcii, pozostávajúci z jedného skladového priestoru so vstupnými dverami zo spoločnej chodby prechádzajúcej pozdĺž podlažia. Dvere sú hladké/dyhované, osadená do obložkových zárubní, podlaha je betónová, omietky vápennocementové. Priestor je bez vykurovania, rozvodov vody a kanalizácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Sklad: 2,43	2,43
Vypočítaná podlahová plocha	2,43

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$
Počet miestností:	1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,88
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	23,30
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,41
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,53
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,88
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,35
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,18
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,53
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,35
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,59
12	Okná	5,00	1,10	5,50	6,47
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,59
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	3,53
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,35
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,35
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,35
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,10	2,20	2,59
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,35
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,71
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	3,00	6,00	7,06
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,94
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,53
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		85,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 85,00 / 100 = 0,85$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [\text{Eur/m}^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 4,014 * 1,132 * 0,8500 * 1,02$$

VH = 1 281,52 Eur/m²**TECHNICKÝ STAV**

Vzhľadom na genézu výstavby objektu a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie konštrukčných prvkov bol výpočet opotrebenia vykonaný analytickou metódou na základe predpokladanej životnosti jednotlivých konštrukčných prvkov a ich skutočného technického stavu v čase obhliadky.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	5,88	40,00	2,35
2	Zvislé konštrukcie	23,30	50,00	11,65
3	Stropy	9,41	55,00	5,18
4	Schody	3,53	55,00	1,94
5	Zastrešenie bez krytiny	5,88	55,00	3,23
6	Krytina strechy	2,35	20,00	0,47
7	Klmpiarske konštrukcie	1,18	20,00	0,24
8	Úpravy vonk. povrchov	3,53	40,00	1,41
9	Úpravy vnút. povrchov	2,35	50,00	1,18
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,59	35,00	0,21
12	Okná	6,47	20,00	1,29
13	Povrchy podláh	0,59	50,00	0,30
14	Vykurovanie	3,53	50,00	1,77
15	Elektroinštalácia	2,35	30,00	0,71
16	Bleskozvod	1,18	20,00	0,24
17	Vnútorný vodovod	2,35	30,00	0,71
18	Vnútorná kanalizácia	2,35	30,00	0,71
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,59	55,00	1,42
21	Ostatné	2,35	30,00	0,71
22	Úpravy vnút. povrchov	4,71	50,00	2,36
23	Vnútorne ker. obklady	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	7,06	20,00	1,41
25	Povrchy podláh	2,94	50,00	1,47
26	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,53	50,00	1,77
28	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	0,00	0,00	0,00
	Opotrebenie			42,73%
	Technický stav			57,27%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 281,52 Eur/m ² * 2,43m ²	3 114,09
Technická hodnota	57,27% z 3 114,09 Eur	1 783,44

2.1.3 Nebytový priestor č.006 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica

Popis nebytového priestoru:

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor č.006 situovaný na 1. podzemnom podlaží, v stredovej sekcii, pozostávajúci z jedného skladového priestoru. V čase ohodnotenia bol nebytový priestor č. 006 z centrálnej uzatvorený, bez vstupných dvier, podľa vyjadrení zástupcu vlastníka bol pričlenený k susednému nebytovému priestoru, v ktorom je zriadená posilňovňa (priestor nebol sprístupnený znalcovi). Podlaha je betónová, omietky vápennocementové. Priestor je bez vykurovania, rozvodov vody a kanalizácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Sklad: 42,0	42,00
Vypočítaná podlahová plocha	42,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,132 (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,014
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02
Počet miestností: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,46	100	6,46
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	25,57	100	25,57
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,33	100	10,33
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,87	100	3,87
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,46	100	6,46
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,58	100	2,58
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,29	100	1,29
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,87	100	3,87
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,58	100	2,58
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,65	0	0,00
12	Okná	5,00	1,10	5,50	7,10	100	7,10
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,65	100	0,65
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	3,87	100	3,87
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,58	100	2,58
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,29	100	1,29
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,58	100	2,58
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,58	100	2,58
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
20	Výťahy	2,00	1,10	2,20	2,84	100	2,84
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,58	100	2,58
Zariadenie nebytového priestoru							
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	0,90	3,60	4,65	40	1,86

23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	2,07	25	0,52
25	Povrchy podláh	2,50	0,50	1,25	1,61	10	0,16
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	10	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,50	1,50	1,94	50	0,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00	80	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00	80	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
33	Vnútr.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
Spolu		100,00		77,45	100,00		92,59

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 77,45 / 100 = 0,7745$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 4,014 * 1,132 * 0,7745 * 1,02$$

$$VH = 1\,167,70 \text{ Eur/m}^2$$

Rozostavanosť nebytového priestoru: 92,59 %**Nedokončenosť nebytového priestoru:** 7,41 %**TECHNICKÝ STAV**

Vzhľadom na genézu výstavby objektu a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie konštrukčných prvkov bol výpočet opotrebenia vykonaný analytickou metódou na základe predpokladanej životnosti jednotlivých konštrukčných prvkov a ich skutočného technického stavu v čase obhliadky.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	6,98	40,00	2,79
2	Zvislé konštrukcie	27,62	50,00	13,81
3	Stropy	11,16	55,00	6,14
4	Schody	4,18	55,00	2,30
5	Zastrešenie bez krytiny	6,98	55,00	3,84
6	Krytina strechy	2,79	20,00	0,56
7	Klmpiarske konštrukcie	1,39	20,00	0,28
8	Úpravy vonk. povrchov	4,18	40,00	1,67
9	Úpravy vnút. povrchov	2,79	50,00	1,40
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,00	35,00	0,00
12	Okná	7,67	20,00	1,53
13	Povrchy podláh	0,70	50,00	0,35
14	Vykurovanie	4,18	50,00	2,09
15	Elektroinštalácia	2,79	30,00	0,84
16	Bleskozvod	1,39	20,00	0,28
17	Vnútorný vodovod	2,79	30,00	0,84
18	Vnútorná kanalizácia	2,79	30,00	0,84
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	3,07	55,00	1,69
21	Ostatné	2,79	30,00	0,84
22	Úpravy vnút. povrchov	2,01	50,00	1,01
23	Vnútorne ker. obklady	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	0,56	20,00	0,11
25	Povrchy podláh	0,17	50,00	0,09
26	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	1,05	50,00	0,53
28	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00

32	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	0,00	0,00	0,00
	Opotrebenie			43,83%
	Technický stav			56,17%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota dokončeného nebytového priestoru	1 167,70 Eur/m ² * 42m ²	49 043,40
Nedokončenosť	-7,41% z 49 043,40 Eur	-3 634,12
Východisková hodnota		45 409,28
Technická hodnota	56,17% z 45 409,28 Eur	25 506,39

Dokončenosť stavby: (45 409,28Eur / 49 043,40Eur) * 100 % = 92,59 %

2.1.4 Nebytový priestor č.007 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica

Popis nebytového priestoru:

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor č.007 situovaný na 1. podzemnom podlaží, v stredovej sekcii, pozostávajúci z jedného skladového priestoru so vstupnými dverami (v čase ohodnotenia bez zárubne a krídla dverí) zo spoločnej chodby prechádzajúcej pozdĺž podlažia. Podlaha je betónová, omietky vápenno-cementové. Priestor je bez vykurovania, rozvodov vody a kanalizácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Sklad: 42,0	42,00
Vypočítaná podlahová plocha	42,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,132 (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,014
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02
Počet miestností: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Spoločné priestory						
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,46	100	6,46
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	25,57	100	25,57
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,33	100	10,33
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,87	100	3,87
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,46	100	6,46

6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,58	100	2,58
7	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,29	100	1,29
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,87	100	3,87
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,58	100	2,58
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,65	0	0,00
12	Okná	5,00	1,10	5,50	7,10	100	7,10
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,65	100	0,65
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	3,87	100	3,87
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,58	100	2,58
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,29	100	1,29
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,58	100	2,58
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,58	100	2,58
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
20	Výťahy	2,00	1,10	2,20	2,84	100	2,84
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,58	100	2,58
Zariadenie nebytového priestoru							
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	0,90	3,60	4,65	40	1,86
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	2,07	25	0,52
25	Povrchy podláh	2,50	0,50	1,25	1,61	10	0,16
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	10	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,50	1,50	1,94	50	0,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00	80	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00	80	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
Spolu		100,00		77,45	100,00		92,59

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 77,45 / 100 = 0,7745$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [\text{Eur}/\text{m}^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 4,014 * 1,132 * 0,7745 * 1,02$$

$$V_H = 1\,167,70 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

Rozostavanosť nebytového priestoru: 92,59 %

Nedokončenosť nebytového priestoru: 7,41 %

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na genézu výstavby objektu a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie konštrukčných prvkov bol výpočet opotrebenia vykonaný analytickou metódou na základe predpokladanej životnosti jednotlivých konštrukčných prvkov a ich skutočného technického stavu v čase obhliadky.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	6,98	40,00	2,79
2	Zvislé konštrukcie	27,62	50,00	13,81
3	Stropy	11,16	55,00	6,14
4	Schody	4,18	55,00	2,30
5	Zastrešenie bez krytiny	6,98	55,00	3,84
6	Krytina strechy	2,79	20,00	0,56
7	Klamiarske konštrukcie	1,39	20,00	0,28
8	Úpravy vonk. povrchov	4,18	40,00	1,67
9	Úpravy vnút. povrchov	2,79	50,00	1,40
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,00	35,00	0,00
12	Okná	7,67	20,00	1,53

13	Povrchy podláh	0,70	50,00	0,35
14	Vykurovanie	4,18	50,00	2,09
15	Elektroinštalácia	2,79	30,00	0,84
16	Bleskozvod	1,39	20,00	0,28
17	Vnútorný vodovod	2,79	30,00	0,84
18	Vnútorná kanalizácia	2,79	30,00	0,84
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	3,07	55,00	1,69
21	Ostatné	2,79	30,00	0,84
22	Úpravy vnút. povrchov	2,01	50,00	1,01
23	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	0,56	20,00	0,11
25	Povrchy podláh	0,17	50,00	0,09
26	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	1,05	50,00	0,53
28	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	0,00	0,00	0,00
	Opotrebenie			43,83%
	Technický stav			56,17%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota dokončeného nebytového priestoru	1 167,70 Eur/m ² * 42m ²	49 043,40
Nedokončenosť	-7,41% z 49 043,40 Eur	-3 634,12
Východisková hodnota		45 409,28
Technická hodnota	56,17% z 45 409,28 Eur	25 506,39

Dokončenosť stavby: (45 409,28Eur / 49 043,40Eur) * 100 % = 92,59 %

2.1.5 Nebytový priestor č.008 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica

Popis nebytového priestoru:

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor č.008 situovaný na 1. podzemnom podlaží, v stredovej sekcii, pozostávajúci z jedného skladového priestoru so vstupnými dverami zo spoločnej chodby prechádzajúcej pozdĺž podlažia. Dvere sú hladké/dyhované, osadená do obložkových zárubní, podlaha je betónová, omietky vápenocementové. Priestor je bez vykurovania, rozvodov vody a kanalizácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Sklad: 2,43	2,43
Vypočítaná podlahová plocha	2,43

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$
Počet miestností:	1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,88
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	23,30
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,41
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,53
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,88
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,35
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,18
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,53
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,35
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,59
12	Okná	5,00	1,10	5,50	6,47
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,59
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	3,53
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,35
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,35
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,35
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,10	2,20	2,59
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,35
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,71
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	3,00	6,00	7,06
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,94
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,53
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		85,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 85,00 / 100 = 0,85$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [\text{Eur/m}^2]$
	$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 4,014 * 1,132 * 0,8500 * 1,02$
	$VH = 1\,281,52 \text{ Eur/m}^2$

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na genézu výstavby objektu a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie konštrukčných prvkov bol výpočet opotrebenia vykonaný analytickou metódou na základe predpokladanej životnosti jednotlivých konštrukčných prvkov a ich skutočného technického stavu v čase obhliadky.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	5,88	40,00	2,35
2	Zvislé konštrukcie	23,30	50,00	11,65
3	Stropy	9,41	55,00	5,18
4	Schody	3,53	55,00	1,94
5	Zastrešenie bez krytiny	5,88	55,00	3,23
6	Krytina strechy	2,35	20,00	0,47
7	Klampiarske konštrukcie	1,18	20,00	0,24
8	Úpravy vonk. povrchov	3,53	40,00	1,41
9	Úpravy vnút. povrchov	2,35	50,00	1,18
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,59	35,00	0,21
12	Okná	6,47	20,00	1,29
13	Povrchy podláh	0,59	50,00	0,30
14	Vykurovanie	3,53	50,00	1,77
15	Elektroinštalácia	2,35	30,00	0,71
16	Bleskozvod	1,18	20,00	0,24
17	Vnútorný vodovod	2,35	30,00	0,71
18	Vnútorná kanalizácia	2,35	30,00	0,71
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,59	55,00	1,42
21	Ostatné	2,35	30,00	0,71
22	Úpravy vnút. povrchov	4,71	50,00	2,36
23	Vnútorne ker. obklady	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	7,06	20,00	1,41
25	Povrchy podláh	2,94	50,00	1,47
26	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,53	50,00	1,77
28	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	0,00	0,00	0,00
	Opotrebenie			42,73%
	Technický stav			57,27%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,281,52 \text{ Eur/m}^2 \cdot 2,43 \text{ m}^2$	3 114,09
Technická hodnota	$57,27\% \text{ z } 3\,114,09 \text{ Eur}$	1 783,44

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 002 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu - Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica		
Nebytový priestor č.002 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu - Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica	3 114,09	1 783,44
Spolu pre skupinu: Nebytový priestor č. 002 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu - Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica	3 114,09	1 783,44

Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 003 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica		
Nebytový priestor č.003 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica	3 114,09	1 783,44
Spolu pre skupinu: Nebytový priestor č. 003 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica	3 114,09	1 783,44
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 006 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica		
Nebytový priestor č.006 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica	45 409,28	25 506,39
Spolu pre skupinu: Nebytový priestor č. 006 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica	45 409,28	25 506,39
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 007 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica		
Nebytový priestor č.007 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica	45 409,28	25 506,39
Spolu pre skupinu: Nebytový priestor č. 007 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica	45 409,28	25 506,39
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 008 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica		
Nebytový priestor č.008 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica	3 114,09	1 783,44
Spolu pre skupinu: Nebytový priestor č. 008 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica	3 114,09	1 783,44
Celkom:	100 160,83	56 363,10

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor č. 002 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu - Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica

Popisy sú platné pre všetky hodnotené nebytové priestory.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

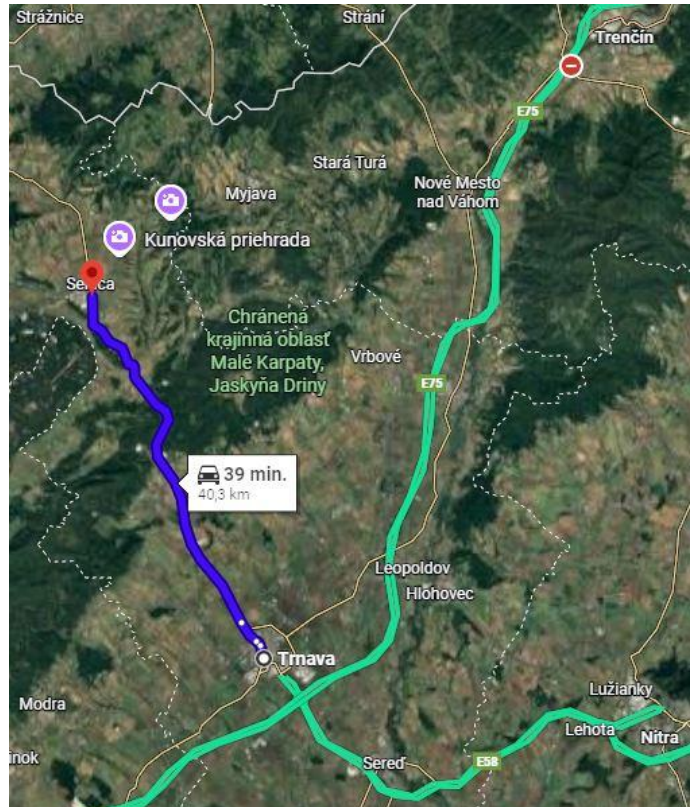
Objekt - „Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom“ je situovaný v okresnom meste Senica, v jej širšom centre, na ulici Továrenská. Bytový dom ma jedno podzemné podlažie (sklady, výmenníková stanica) a 8 nadzemných podlaží, na ktorých sa nachádzajú byty.

Objekt je situovaný v blízkosti zóny so zástavbou priemyselných areálov, v lokalite s objektami HBV, IBV a objektami občianskej vybavenosti (školy, škôlky, poliklinika, zdravotné stredisko, pošta, obchodné prevádzky, reštaurácie, športoviská, plaváreň) a malých podnikateľských subjektov, s pešou dostupnosťou do centra mesta s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou okresnému mestu do 5 - 10 min, s obchodnými centrami, mestským parkom, zimným štadiónom, futbalovým štadiónom. Nebytové priestory sa nachádzajú na 1. podzemnom podlaží, prístupné zo spoločnej chodby domu. Vybavenosť technickou infraštruktúrou zahŕňa verejné rozvody vody, kanalizácie, NN, zemného plynu, diaľkového vykurovania. V lokalite je vyššia hustota obyvateľstva, nezamestnanosť je do 5%. Okresné mesto Senica má 19 137 (31. 12. 2024) - wikipedia, je významnou dopravnou križovatkou na Záhorí, nakoľko sa nachádza medzi diaľnicami D1 a D2, s ktorými je spojené cestami II. triedy a cez mesto prechádza v severojužnom koridore štátna cesta I. triedy I/51, ktorá je zároveň významnou európskou cestou. Mesto má železničnú stanicu na trati Kúty-Senica-Trnava. Senica leží 46 km západne od Piešťan, 23 km južne od Skalice, 46 km severovýchodne od Malaciek a 42 km severozápadne od Trnavy.

Na všeobecnú hodnotu hodnotených nehnuteľností má vplyv ich situovanie v rámci sídelného útvaru, blízko centra mesta, ponížujúcim faktorom typ nehnuteľnosti, v ktorej sa priestory nachádzajú (typovo ubytovňa, nižší štandard ako bežné bytové domy), technický stav suterénu (zanedbaná údržba), malá komerčná využiteľnosť a z toho vyplývajúci nižší záujem u kúpu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia sú nebytové priestory situované na 1. podzemnom podlaží bytového domu, v stredovej sekcii, pozostávajúce z jedného skladového priestoru so vstupnými dverami zo spoločnej chodby prechádzajúcej pozdĺž podlažia. Nebytové priestory č. 002, č. 003 a č.008 sú o výmere 2,43 m², využiteľné sú ako malé skladové priestory pre byty, nebytové priestory č. 006 a č.007 sú o výmere 42,00 m². V čase ohodnotenia bol nebytový priestor č. 007 bez vstupných dverí, nevyužívaný, nebytový priestor č. 006 bol z centrálnej uzatvorený, bez vstupných dvier, podľa vyjadrení zástupcu vlastníka bol pričlenený k susednému nebytovému priestoru, v ktorom je zriadená posilňovňa (priestor nebol sprístupnený znalcom). Vzhľadom na typ priestorov a ich situovanie v rámci bytového domu v budúcnosti nie je predpoklad na iné využitie ako v čase ohodnotenia.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné práva a poznámky evidované na LV č. 8993
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká obmedzujúce užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY**

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Koeficient polohovej diferenciacie je vypočítaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ a technickú hodnotu nebytového priestoru, veľkosť podlahovej plochy a dopyt v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,40 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

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	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	10	2,20
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	7	5,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,800	5	4,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	0,800	6	4,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,400	6	2,40
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,040	5	0,20
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,220	9	1,98
11	Charakteristika nebytového priestoru skladové priestory a garáže	V.	0,040	7	0,28

12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	6	4,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	4	1,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	5	4,00
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,400	20	8,00
	<i>priestor v suteréne domu, čiastočne v pôvodnom stave, využitelný ako kobka k bytu</i>				
	Spolu			145	85,86

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 85,86 / 145$	0,592
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 1\,783,44 \text{ Eur} * 0,592$	1 055,80 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

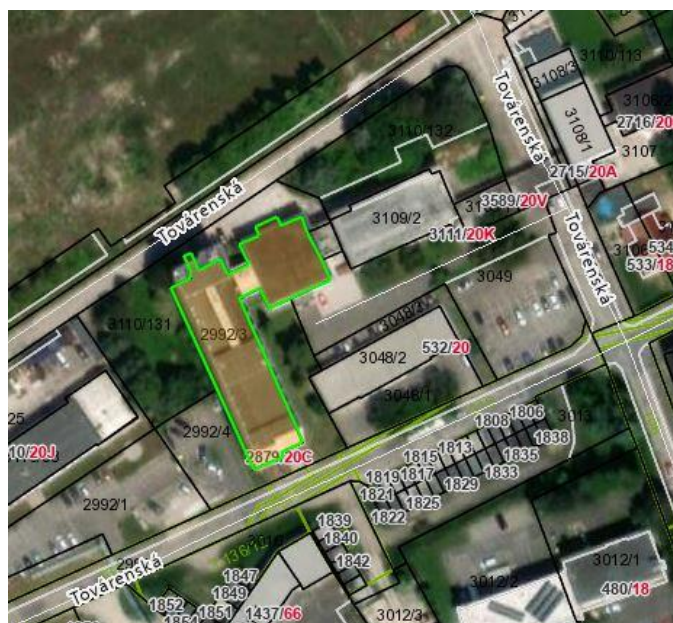
Popisy a výpočet sú platné pre všetky hodnotené spoluvlastnícke podiely nebytových priestorov na pozemkoch parc. KN č. 2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú. Senica.

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. KN č. 2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú. Senica, situované v okresnom meste Senica, v jej širšom centre, na ulici Továrenská. Pozemky sú zastavané polyfunkčným objektom a spevnenými plochami, pozemok parc. KN č. 3110/131 tvorí zeleň okolo objektu.

Pozemky sú situované v blízkosti zóny so zástavbou priemyselných areálov, v lokalite s objektami HBV, IBV a objektami občianskej vybavenosti (školy, škôlky, poliklinika, zdravotné stredisko, pošta, obchodné prevádzky, reštaurácie, športoviská, plaváreň) a malých podnikateľských subjektov, s pešou dostupnosťou do centra mesta s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou okresnému mestu do 5 - 10 min, s obchodnými centrami, mestským parkom, zimným štadiónom, futbalovým štadiónom. Vybavenosť technickou infraštruktúrou zahŕňa verejné rozvody vody, kanalizácie, NN, zemného plynu, diaľkového vykurovania.

Okresné mesto Senica má 19 137 (31. 12. 2024) - wikipedia, je významnou dopravnou križovatkou na Záhorí, nakoľko sa nachádza medzi diaľnicami D1 a D2, s ktorými je spojené cestami II. triedy a cez mesto prechádza v severojužnom koridore štátna cesta I. triedy I/51, ktorá je zároveň významnou európskou cestou. Mesto má železničnú stanicu na trati Kúty-Senica-Trnava. Senica leží 46 km západne od Piešťan, 23 km južne od Skalice, 46 km severovýchodne od Malaciek a 42 km severozápadne od Trnavy.

Na všeobecnú hodnotu hodnotených nehnuteľností má vplyv ich situovanie v rámci sídelného útvaru, blízko centra mesta. Vzhľadom na vyššie uvedené a súčasné ceny pozemkov bola východisková hodnota stanovená vo výške 80% z východiskovej hodnoty mesta Trnava.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2992/3	zastavaná plocha a nádvorie	1262,00	1/1	243/459991	0,67
2992/4	ostatná plocha	1088,00	1/1	243/459991	0,57
2992/5	zastavaná plocha a nádvorie	56,00	1/1	243/459991	0,03
3110/131	zastavaná plocha a nádvorie	1337,00	1/1	243/459991	0,71
Spolu výmera					1,98

Obec:

Senica

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 26,56 Eur/m² = 21,25 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných 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 povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>situovanie v rámci širšieho centra mesta</i>	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,9926
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 3,9926$	84,84 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 2992/3	$1\ 262,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 243/459991$	56,56
parcela č. 2992/4	$1\ 088,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 243/459991$	48,76
parcela č. 2992/5	$56,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 243/459991$	2,51
parcela č. 3110/131	$1\ 337,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 243/459991$	59,92
Spolu		167,75

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor č. 003 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

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	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	10	2,20
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	7	5,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,800	5	4,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	0,800	6	4,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,400	6	2,40
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,040	5	0,20
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,220	9	1,98
11	Charakteristika nebytového priestoru skladové priestory a garáže	V.	0,040	7	0,28
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				

	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	6	4,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	4	1,60
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	5	4,00
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,400	20	8,00
	<i>priestor v suteréne domu, čiastočne v pôvodnom stave, využitelný ako kobka k bytu</i>				
	Spolu			145	85,86

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 85,86 / 145$	0,592
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 1\ 783,44 \text{ Eur} * 0,592$	1 055,80 Eur

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2992/3	zastavaná plocha a nádvorie	1262,00	1/1	243/459991	0,67
2992/4	ostatná plocha	1088,00	1/1	243/459991	0,57
2992/5	zastavaná plocha a nádvorie	56,00	1/1	243/459991	0,03
3110/131	zastavaná plocha a nádvorie	1337,00	1/1	243/459991	0,71
Spolu výmera					1,98

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 2992/3	$1\ 262,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 243/459991$	56,56
parcela č. 2992/4	$1\ 088,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 243/459991$	48,76
parcela č. 2992/5	$56,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 243/459991$	2,51
parcela č. 3110/131	$1\ 337,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 243/459991$	59,92
Spolu		167,75

5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Nebytový priestor č. 006 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica

5.1 STAVBY

5.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

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	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	10	2,20
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	7	5,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,800	5	4,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	0,800	6	4,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,400	6	2,40
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,040	5	0,20
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,220	9	1,98
11	Charakteristika nebytového priestoru skladové priestory a garáže	V.	0,040	7	0,28
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	6	4,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	4	1,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	5	4,00
16	Názor znalca priemerný nebytový priestor	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			145	85,86

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 85,86 / 145	0,592
Všeobecná hodnota	VŠ _B = TH * k _{PD} = 25 506,39 Eur * 0,592	15 099,78 Eur

5.2 POZEMKY**5.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2992/3	zastavaná plocha a nádvorie	1262,00	1/1	4200/459991	11,52

2992/4	ostatná plocha	1088,00	1/1	4200/459991	9,93
2992/5	zastavaná plocha a nádvorie	56,00	1/1	4200/459991	0,51
3110/131	zastavaná plocha a nádvorie	1337,00	1/1	4200/459991	12,21
Spolu výmera					34,17

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 2992/3	1 262,00 m ² * 84,84 Eur/m ² * 1/1*4200/459991	977,60
parc. č. 2992/4	1 088,00 m ² * 84,84 Eur/m ² * 1/1*4200/459991	842,81
parc. č. 2992/5	56,00 m ² * 84,84 Eur/m ² * 1/1*4200/459991	43,38
parc. č. 3110/131	1 337,00 m ² * 84,84 Eur/m ² * 1/1*4200/459991	1 035,70
Spolu		2 899,49

6. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Nebytový priestor č. 007 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu - Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica

6.1 STAVBY**6.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****6.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY**

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	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	10	2,20
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	7	5,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,800	5	4,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	0,800	6	4,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				

	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,400	6	2,40
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	nehodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,040	5	0,20
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,220	9	1,98
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,040	7	0,28
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	6	4,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	4	1,60
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	5	4,00
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			145	85,86

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 85,86 / 145$	0,592
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 25\,506,39 \text{ Eur} * 0,592$	15 099,78 Eur

6.2 POZEMKY

6.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2992/3	zastavaná plocha a nádvorie	1262,00	1/1	4200/459991	11,52
2992/4	ostatná plocha	1088,00	1/1	4200/459991	9,93
2992/5	zastavaná plocha a nádvorie	56,00	1/1	4200/459991	0,51
3110/131	zastavaná plocha a nádvorie	1337,00	1/1	4200/459991	12,21
Spolu výmera					34,17

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 2992/3	$1\,262,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 4200/459991$	977,60
parcela č. 2992/4	$1\,088,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 4200/459991$	842,81
parcela č. 2992/5	$56,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 4200/459991$	43,38
parcela č. 3110/131	$1\,337,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 4200/459991$	1 035,70
Spolu		2 899,49

7. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor č. 008 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica

7.1 STAVBY

7.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

7.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

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	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	10	2,20
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	7	5,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,800	5	4,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	0,800	6	4,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,400	6	2,40
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,040	5	0,20
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,220	9	1,98
11	Charakteristika nebytového priestoru skladové priestory a garáže	V.	0,040	7	0,28
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	6	4,80

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	4	1,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	5	4,00
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			145	85,86

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 85,86 / 145$	0,592
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 1\ 783,44 \text{ Eur} * 0,592$	1 055,80 Eur

7.2 POZEMKY

7.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2992/3	zastavaná plocha a nádvorie	1262,00	1/1	243/459991	0,67
2992/4	ostatná plocha	1088,00	1/1	243/459991	0,57
2992/5	zastavaná plocha a nádvorie	56,00	1/1	243/459991	0,03
3110/131	zastavaná plocha a nádvorie	1337,00	1/1	243/459991	0,71
Spolu výmera					1,98

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 2992/3	$1\ 262,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 243/459991$	56,56
parcela č. 2992/4	$1\ 088,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 243/459991$	48,76
parcela č. 2992/5	$56,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 243/459991$	2,51
parcela č. 3110/131	$1\ 337,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 243/459991$	59,92
Spolu		167,75

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytových priestorov evidovaných na LV č. 8993 k.ú. Senica, situovaných v objekte – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú.Senica, obec Senica:

- Nebytový priestor č. 002 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991
- Nebytový priestor č. 003 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991
- Nebytový priestor č. 006 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 4200/459991
- Nebytový priestor č. 007 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 4200/459991
- Nebytový priestor č. 008 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991.

Odpoveď: Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytových priestorov evidovaných na LV č. 8993 k.ú. Senica, situovaných v objekte – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú.Senica, obec Senica:

- Nebytový priestor č. 002 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991
- Nebytový priestor č. 003 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991
- Nebytový priestor č. 006 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 4200/459991
- Nebytový priestor č. 007 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 4200/459991
- Nebytový priestor č. 008 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, vchod č.1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 243/459991 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 002 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica		

Nebytový priestor č.002 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica	1/1	1 055,80
Pozemky		
pozemok - parc. č. 2992/3 (0,67 m ²)	1/1 z 243/459991	56,56
pozemok - parc. č. 2992/4 (0,57 m ²)	1/1 z 243/459991	48,76
pozemok - parc. č. 2992/5 (0,03 m ²)	1/1 z 243/459991	2,51
pozemok - parc. č. 3110/131 (0,71 m ²)	1/1 z 243/459991	59,92
Spolu pozemky (1,98 m²)		167,75
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č. 002 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica		1 223,55
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 003 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica		
Nebytový priestor č.003 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica	1/1	1 055,80
Pozemky		
pozemok - parc. č. 2992/3 (0,67 m ²)	1/1 z 243/459991	56,56
pozemok - parc. č. 2992/4 (0,57 m ²)	1/1 z 243/459991	48,76
pozemok - parc. č. 2992/5 (0,03 m ²)	1/1 z 243/459991	2,51
pozemok - parc. č. 3110/131 (0,71 m ²)	1/1 z 243/459991	59,92
Spolu pozemky (1,98 m²)		167,75
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č. 003 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica		1 223,55
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 006 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica		
Nebytový priestor č.006 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica	1/1	15 099,78
Pozemky		
pozemok - parc. č. 2992/3 (11,52 m ²)	1/1 z 4200/459991	977,60
pozemok - parc. č. 2992/4 (9,93 m ²)	1/1 z 4200/459991	842,81
pozemok - parc. č. 2992/5 (0,51 m ²)	1/1 z 4200/459991	43,38
pozemok - parc. č. 3110/131 (12,21 m ²)	1/1 z 4200/459991	1 035,70
Spolu pozemky (34,17 m²)		2 899,49
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č. 006 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica		17 999,27
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 007 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica		
Nebytový priestor č.007 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica	1/1	15 099,78
Pozemky		
pozemok - parc. č. 2992/3 (11,52 m ²)	1/1 z 4200/459991	977,60
pozemok - parc. č. 2992/4 (9,93 m ²)	1/1 z 4200/459991	842,81
pozemok - parc. č. 2992/5 (0,51 m ²)	1/1 z 4200/459991	43,38
pozemok - parc. č. 3110/131 (12,21 m ²)	1/1 z 4200/459991	1 035,70
Spolu pozemky (34,17 m²)		2 899,49
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č. 007 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica		17 999,27

KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica		
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 008 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu - Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica		
Nebytový priestor č.008 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu - Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica	1/1	1 055,80
Pozemky		
pozemok - parc. č. 2992/3 (0,67 m ²)	1/1 z 243/459991	56,56
pozemok - parc. č. 2992/4 (0,57 m ²)	1/1 z 243/459991	48,76
pozemok - parc. č. 2992/5 (0,03 m ²)	1/1 z 243/459991	2,51
pozemok - parc. č. 3110/131 (0,71 m ²)	1/1 z 243/459991	59,92
Spolu pozemky (1,98 m²)		167,75
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č. 008 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu - Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica		1 223,55
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		39 669,19
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		39 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťdeväťtisícšesťsto Eur		

Ohodnotenie je vykonané na základe zistení znalca na obhliadke, dokladov predložených zadávateľom a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných údajov a skutočností majúcich vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z..

V Žiline, dňa 29.01.2026

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D900325 zo dňa 4.12.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8993 k.ú.Senica, obec Senica vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna snímka z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Doklad z účtovnej evidencie (s dátumom zaradenia do evidencie)
- Rozhodnutie o povolení zmeny v užívaní stavby č.sp. SOÚ-545/2015-ORA zo dňa 30.10.2015 s vyznačením právoplatnosti dňa 2.11.2015, vydané Mestom Senica dňa 30.10.2015
- Pôdorysy jednotlivých podlaží objektu Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica, rez
- Fotodokumentácia
- Ponuky

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 13/2026.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.