

**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. D900225 zo dňa 4.12.2025

# ZNALECKÝ POSUDOK

**číslo úkonu: 14/2026**

**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. 001 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.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 1162/459991
- 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.častiach 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. 009 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.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 1139/459991
- Nebytový priestor č. 801 na 7.poschodí/8.nadzemnom 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.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 735/459991
- Nebytový priestor č. 803 na 7.poschodí/8.nadzemnom 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.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú.Senica, obec Senica vo výške 7322/459991,

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 (31)

**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. 001 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 1162/459991
- 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. 009 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 1139/459991
- Nebytový priestor č. 801 na 7.poschodí/8.nadzemnom 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 735/459991
- Nebytový priestor č. 803 na 7.poschodí/8.nadzemnom 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 7322/459991.

**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.*

**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 obštvávaný 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 tiesne 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:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$k_{\text{PD}}$  – 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:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * (V_{\text{HMJ}} * k_{\text{PD}}) \quad [€],$$

kde  $M$  - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:** Objekt Sandor-Pavilon č.s. 5027 (súčasť objednávky) ohodnotiť v samostatnom znaleckom posudku. 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.štvrt'rok 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 prenájmom 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. 001 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 1162/459991
- 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. 009 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 1139/459991
- Nebytový priestor č. 801 na 7.poschodí/8.nadzemnom 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 735/459991
- Nebytový priestor č. 803 na 7.poschodí/8.nadzemnom 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 7322/459991,
- 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.801. Ostatné hodnotené nebytové priestory neboli znalcomi sprístupnené.

Interiér nesprístupnených nebytových priestorov nebol znalcomi sprístupnený, 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. 001 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 1162/459991
- 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. 009 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 1139/459991
- Nebytový priestor č. 801 na 7.poschodí/8.nadzemnom 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 735/459991
- Nebytový priestor č. 803 na 7.poschodí/8.nadzemnom 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 7322/459991,
- 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 užívanie.**

**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, POLNOH. 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.001 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 Továrenska. 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 oceloaluminiových 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 reliéfne 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 TUV je diaľková, dom má vlastnú výmieničku v suteréne.

##### Popis nebytového priestoru:

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor č.001 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. Interiér priestoru nebol znalcovi sprístupnený. 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 <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Sklad: 11,62                       | 11,62                              |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> | <b>11,62</b>                       |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

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

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

| Číslo                                  | Názov                      | Cenový podiel<br>RU [%] $cp_i$ | Koef. štand. $ks_i$ | Úprava podielu<br>$cp_i * ks_i$ | Cenový podiel<br>hodnotenej<br>stavby [%] |
|--|----------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|---|
| <b>Spoločné priestory</b>              |                            |                                |                     |                                 |   |
| 1                                      | Základy vrát. zemných prác | 5,00                           | 1,00                | 5,00                            | 6,25                                      |
| 2                                      | Zvislé konštrukcie         | 18,00                          | 1,10                | 19,80                           | 24,73                                     |
| 3                                      | Stropy                     | 8,00                           | 1,00                | 8,00                            | 10,00                                     |
| 4                                      | Schody                     | 3,00                           | 1,00                | 3,00                            | 3,75                                      |
| 5                                      | Zastrešenie bez krytiny    | 5,00                           | 1,00                | 5,00                            | 6,25                                      |
| 6                                      | Krytina strechy            | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 2,50                                      |
| 7                                      | Klampiarske konštrukcie    | 1,00                           | 1,00                | 1,00                            | 1,25                                      |
| 8                                      | Úpravy vonk. povrchov      | 3,00                           | 1,00                | 3,00                            | 3,75                                      |
| 9                                      | Úpravy vnút. povrchov      | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 2,50                                      |
| 10                                     | Vnútorné ker. obklady      | 0,50                           | 0,00                | 0,00                            | 0,00                                      |
| 11                                     | Dvere                      | 0,50                           | 1,00                | 0,50                            | 0,63                                      |
| 12                                     | Okná                       | 5,00                           | 1,10                | 5,50                            | 6,88                                      |
| 13                                     | Povrchy podláh             | 0,50                           | 1,00                | 0,50                            | 0,63                                      |
| 14                                     | Vykurovanie                | 2,50                           | 1,20                | 3,00                            | 3,75                                      |
| 15                                     | Elektroinštalácia          | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 2,50                                      |
| 16                                     | Bleskozvod                 | 1,00                           | 1,00                | 1,00                            | 1,25                                      |
| 17                                     | Vnútorný vodovod           | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 2,50                                      |
| 18                                     | Vnútorná kanalizácia       | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 2,50                                      |
| 19                                     | Vnútorný plynovod          | 1,00                           | 0,00                | 0,00                            | 0,00                                      |
| 20                                     | Výťahy                     | 2,00                           | 1,10                | 2,20                            | 2,75                                      |
| 21                                     | Ostatné                    | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 2,50                                      |
| <b>Zariadenie nebytového priestoru</b> |                            |                                |                     |                                 |   |
| 22                                     | Úpravy vnút. povrchov      | 4,00                           | 0,90                | 3,60                            | 4,50                                      |
| 23                                     | Vnútorné ker. obklady      | 1,00                           | 0,00                | 0,00                            | 0,00                                      |
| 24                                     | Dvere                      | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 2,50                                      |
| 25                                     | Povrchy podláh             | 2,50                           | 1,00                | 2,50                            | 3,13                                      |
| 26                                     | Vykurovanie                | 2,50                           | 0,00                | 0,00                            | 0,00                                      |
| 27                                     | Elektroinštalácia          | 3,00                           | 0,80                | 2,40                            | 3,00                                      |
| 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                                      |
| <b>Spolu</b>                           |                            | <b>100,00</b>                  |                     | <b>80,00</b>                    | <b>100,00</b>                             |

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Koeficient vplyvu vybavenosti:</b> | $k_V = 80,00 / 100 = 0,8$                                     |
| <b>Východisková hodnota na MJ:</b>    | $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [\text{Eur/m}^2]$   |
|                                       | $VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 4,014 * 1,132 * 0,8000 * 1,02$ |
|                                       | $VH = 1\,206,14 \text{ Eur/m}^2$                              |

**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 | 6,25              | 40,00           | 2,50                     |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 24,73             | 50,00           | 12,37                    |
| 3     | Stropy                     | 10,00             | 55,00           | 5,50                     |
| 4     | Schody                     | 3,75              | 55,00           | 2,06                     |
| 5     | Zastrešenie bez krytiny    | 6,25              | 55,00           | 3,44                     |
| 6     | Krytina strechy            | 2,50              | 20,00           | 0,50                     |
| 7     | Klampiarske konštrukcie    | 1,25              | 20,00           | 0,25                     |
| 8     | Úpravy vonk. povrchov      | 3,75              | 40,00           | 1,50                     |
| 9     | Úpravy vnút. povrchov      | 2,50              | 50,00           | 1,25                     |
| 10    | Vnútorne ker. obklady      | 0,00              | 0,00            | 0,00                     |
| 11    | Dvere                      | 0,63              | 35,00           | 0,22                     |
| 12    | Okná                       | 6,88              | 20,00           | 1,38                     |
| 13    | Povrchy podláh             | 0,63              | 50,00           | 0,32                     |
| 14    | Vykurovanie                | 3,75              | 50,00           | 1,88                     |
| 15    | Elektroinštalácia          | 2,50              | 30,00           | 0,75                     |
| 16    | Bleskozvod                 | 1,25              | 20,00           | 0,25                     |
| 17    | Vnútorný vodovod           | 2,50              | 30,00           | 0,75                     |
| 18    | Vnútorná kanalizácia       | 2,50              | 30,00           | 0,75                     |
| 19    | Vnútorný plynovod          | 0,00              | 0,00            | 0,00                     |
| 20    | Výťahy                     | 2,75              | 55,00           | 1,51                     |
| 21    | Ostatné                    | 2,50              | 30,00           | 0,75                     |
| 22    | Úpravy vnút. povrchov      | 4,50              | 50,00           | 2,25                     |
| 23    | Vnútorne ker. obklady      | 0,00              | 0,00            | 0,00                     |
| 24    | Dvere                      | 2,50              | 20,00           | 0,50                     |
| 25    | Povrchy podláh             | 3,13              | 50,00           | 1,57                     |
| 26    | Vykurovanie                | 0,00              | 0,00            | 0,00                     |
| 27    | Elektroinštalácia          | 3,00              | 50,00           | 1,50                     |
| 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                     |
|       | <b>Opotrebenie</b>         |                   |                 | <b>43,75%</b>            |
|       | <b>Technický stav</b>      |                   |                 | <b>56,25%</b>            |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $1\,206,14 \text{ Eur/m}^2 \cdot 11,62 \text{ m}^2$ | 14 015,35     |
| Technická hodnota    | 56,25% z 14 015,35 Eur                              | 7 883,63      |

## 2.1.2 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 dverí, podľa vyjadrení zástupcu vlastníka bol pričlenený k susednému nebytovému priestoru, v ktorom je zriadená posilňovňa (priestor nebol sprístupnený znalcom). 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 <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Sklad: 42,0                        | 42,00                              |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> | <b>42,00</b>                       |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m<sup>2</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 1,132 (monolitická betónová plošná)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 4,014  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 1,02  
**Počet miestností:** 1

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

| Číslo                                  | Názov                      | Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub> | Koef. štand. ks <sub>i</sub> | Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub> | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] | Dokonč. [%] | Výsledný podiel prvku na dokonč. [%] |
|--|----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|-------------------------------------|-------------|--------------------------------------|
| <b>Spoločné priestory</b>              |                            |                                      |                              |  |                                     |             |                                      |
| 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                                     | Vnútorne 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                                 |
| <b>Zariadenie nebytového priestoru</b> |                            |                                      |                              |  |                                     |             |                                      |
| 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                                     | 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                                 |
| <b>Spolu</b>                           |                            | <b>100,00</b>                        |                              | <b>77,45</b>                                     | <b>100,00</b>                       |             | <b>92,59</b>                         |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 77,45 / 100 = 0,7745$   
**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$  [Eur/m<sup>2</sup>]  
 $VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 4,014 * 1,132 * 0,7745 * 1,02$   
 $VH = 1 167,70 \text{ Eur/m}^2$

**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 <sub>i</sub> *O <sub>i</sub> /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    | 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                                 |
|       | <b>Opotrebenie</b>         |                   |                 | <b>43,83%</b>                        |
|       | <b>Technický stav</b>      |                   |                 | <b>56,17%</b>                        |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov   | Výpočet                                   | Hodnota [Eur] |
|---|---|---------------|
| Východisková hodnota dokončeného nebytového priestoru | $1 167,70 \text{ Eur/m}^2 * 42\text{m}^2$ | 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:**  $(45\,409,28\text{Eur} / 49\,043,40\text{Eur}) * 100\% = 92,59\%$

## 2.1.3 Nebytový priestor č.009 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.009 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. Interiér priestoru nebol znalcovi sprístupnený. 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 <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Sklad: 11,39                       | 11,39                              |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> | <b>11,39</b>                       |

### 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 [%] |
|-------|----------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------------|
|       | <b>Spoločné priestory</b>  |                             |                     |                              |                                     |
| 1     | Základy vrát. zemných prác | 5,00                        | 1,00                | 5,00                         | 6,25                                |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 18,00                       | 1,10                | 19,80                        | 24,73                               |
| 3     | Stropy                     | 8,00                        | 1,00                | 8,00                         | 10,00                               |
| 4     | Schody                     | 3,00                        | 1,00                | 3,00                         | 3,75                                |
| 5     | Zastrešenie bez krytiny    | 5,00                        | 1,00                | 5,00                         | 6,25                                |
| 6     | Krytina strechy            | 2,00                        | 1,00                | 2,00                         | 2,50                                |
| 7     | Klmpiarske konštrukcie     | 1,00                        | 1,00                | 1,00                         | 1,25                                |
| 8     | Úpravy vonk. povrchov      | 3,00                        | 1,00                | 3,00                         | 3,75                                |
| 9     | Úpravy vnút. povrchov      | 2,00                        | 1,00                | 2,00                         | 2,50                                |
| 10    | Vnútorne ker. obklady      | 0,50                        | 0,00                | 0,00                         | 0,00                                |
| 11    | Dvere                      | 0,50                        | 1,00                | 0,50                         | 0,63                                |
| 12    | Okná                       | 5,00                        | 1,10                | 5,50                         | 6,88                                |
| 13    | Povrchy podláh             | 0,50                        | 1,00                | 0,50                         | 0,63                                |
| 14    | Vykurovanie                | 2,50                        | 1,20                | 3,00                         | 3,75                                |
| 15    | Elektroinštalácia          | 2,00                        | 1,00                | 2,00                         | 2,50                                |
| 16    | Bleskozvod                 | 1,00                        | 1,00                | 1,00                         | 1,25                                |
| 17    | Vnútorný vodovod           | 2,00                        | 1,00                | 2,00                         | 2,50                                |
| 18    | Vnútorná kanalizácia       | 2,00                        | 1,00                | 2,00                         | 2,50                                |
| 19    | Vnútorný plynovod          | 1,00                        | 0,00                | 0,00                         | 0,00                                |

|  |                            |               |      |              |               |
|--|----------------------------|---------------|------|--------------|---------------|
| 20                                     | Výtahy                     | 2,00          | 1,10 | 2,20         | 2,75          |
| 21                                     | Ostatné                    | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,50          |
| <b>Zariadenie nebytového priestoru</b> |                            |               |      |              |               |
| 22                                     | Úpravy vnút. povrchov      | 4,00          | 0,90 | 3,60         | 4,50          |
| 23                                     | Vnútorne ker. obklady      | 1,00          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 24                                     | Dvere                      | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,50          |
| 25                                     | Povrchy podláh             | 2,50          | 1,00 | 2,50         | 3,13          |
| 26                                     | Vykurovanie                | 2,50          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 27                                     | Elektroinštalácia          | 3,00          | 0,80 | 2,40         | 3,00          |
| 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          |
| <b>Spolu</b>                           |                            | <b>100,00</b> |      | <b>80,00</b> | <b>100,00</b> |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 80,00 / 100 = 0,8$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 4,014 * 1,132 * 0,8000 * 1,02$$

$$VH = 1\,206,14 \text{ Eur/m}^2$$

#### 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 [%] | cp <sub>i</sub> *O <sub>i</sub> /100 |
|-------|----------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------------------|
| 1     | Základy vrát. zemných prác | 6,25              | 40,00           | 2,50                                 |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 24,73             | 50,00           | 12,37                                |
| 3     | Stropy                     | 10,00             | 55,00           | 5,50                                 |
| 4     | Schody                     | 3,75              | 55,00           | 2,06                                 |
| 5     | Zastrešenie bez krytiny    | 6,25              | 55,00           | 3,44                                 |
| 6     | Krytina strechy            | 2,50              | 20,00           | 0,50                                 |
| 7     | Klamiarske konštrukcie     | 1,25              | 20,00           | 0,25                                 |
| 8     | Úpravy vonk. povrchov      | 3,75              | 40,00           | 1,50                                 |
| 9     | Úpravy vnút. povrchov      | 2,50              | 50,00           | 1,25                                 |
| 10    | Vnútorne ker. obklady      | 0,00              | 0,00            | 0,00                                 |
| 11    | Dvere                      | 0,63              | 35,00           | 0,22                                 |
| 12    | Okná                       | 6,88              | 20,00           | 1,38                                 |
| 13    | Povrchy podláh             | 0,63              | 50,00           | 0,32                                 |
| 14    | Vykurovanie                | 3,75              | 50,00           | 1,88                                 |
| 15    | Elektroinštalácia          | 2,50              | 30,00           | 0,75                                 |
| 16    | Bleskozvod                 | 1,25              | 20,00           | 0,25                                 |
| 17    | Vnútorný vodovod           | 2,50              | 30,00           | 0,75                                 |
| 18    | Vnútorná kanalizácia       | 2,50              | 30,00           | 0,75                                 |
| 19    | Vnútorný plynovod          | 0,00              | 0,00            | 0,00                                 |
| 20    | Výtahy                     | 2,75              | 55,00           | 1,51                                 |
| 21    | Ostatné                    | 2,50              | 30,00           | 0,75                                 |
| 22    | Úpravy vnút. povrchov      | 4,50              | 50,00           | 2,25                                 |
| 23    | Vnútorne ker. obklady      | 0,00              | 0,00            | 0,00                                 |
| 24    | Dvere                      | 2,50              | 20,00           | 0,50                                 |
| 25    | Povrchy podláh             | 3,13              | 50,00           | 1,57                                 |
| 26    | Vykurovanie                | 0,00              | 0,00            | 0,00                                 |
| 27    | Elektroinštalácia          | 3,00              | 50,00           | 1,50                                 |
| 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          |
|    | <b>Opotrebenie</b>         |      |      | <b>43,75%</b> |
|    | <b>Technický stav</b>      |      |      | <b>56,25%</b> |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | 1 206,14 Eur/m <sup>2</sup> * 11,39m <sup>2</sup> | 13 737,93     |
| Technická hodnota    | 56,25% z 13 737,93 Eur                            | 7 727,59      |

### 2.1.4 Nebytový priestor č.801 na 7.poschodí/8.nadzemnom 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.801 situovaný na 7.poschodí/8.nadzemnom podlaží, v stredovej sekcii, pozostávajúci z jedného priestoru so vstupnými dverami zo spoločnej chodby prechádzajúcej pozdĺž podlažia. Priestor bol identifikovaný na základe údajov zástupcu vlastníka ako chodba, z ktorej je prístupný nebytový priestor č. 804 a č.803, čo je v rozpore so zákonom 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Dvere sú hladké/dyhované, osadené do obložkových zárubní, podlaha je betónová/PVC, 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 <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Sklad: 7,35                        | 7,35                               |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> | <b>7,35</b>                        |

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m<sup>2</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 1,132 (monolitická betónová plošná)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 4,014  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 1,02  
**Počet miestností:** 1

#### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

| Číslo | Názov                      | Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub> | Koef. štand. ks <sub>i</sub> | Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub> | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] |
|-------|----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|-------------------------------------|
|       | <b>Spoločné priestory</b>  |                                      |                              |  |                                     |
| 1     | Základy vrát. zemných prác | 5,00                                 | 1,00                         | 5,00   | 6,11                                |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 18,00                                | 1,10                         | 19,80  | 24,24                               |
| 3     | Stropy                     | 8,00                                 | 1,00                         | 8,00   | 9,78                                |
| 4     | Schody                     | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00   | 3,67                                |
| 5     | Zastrešenie bez krytiny    | 5,00                                 | 1,00                         | 5,00   | 6,11                                |
| 6     | Krytina strechy            | 2,00                                 | 1,00                         | 2,00   | 2,44                                |
| 7     | Klmpiarske konštrukcie     | 1,00                                 | 1,00                         | 1,00   | 1,22                                |
| 8     | Úpravy vonk. povrchov      | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00   | 3,67                                |
| 9     | Úpravy vnút. povrchov      | 2,00                                 | 1,00                         | 2,00   | 2,44                                |

|  |                            |               |      |              |               |
|--|----------------------------|---------------|------|--------------|---------------|
| 10                                     | Vnútorne ker. obklady      | 0,50          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 11                                     | Dvere                      | 0,50          | 1,00 | 0,50         | 0,61          |
| 12                                     | Okná                       | 5,00          | 1,10 | 5,50         | 6,72          |
| 13                                     | Povrchy podláh             | 0,50          | 1,00 | 0,50         | 0,61          |
| 14                                     | Vykurovanie                | 2,50          | 1,20 | 3,00         | 3,67          |
| 15                                     | Elektroinštalácia          | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,44          |
| 16                                     | Bleskozvod                 | 1,00          | 1,00 | 1,00         | 1,22          |
| 17                                     | Vnútorný vodovod           | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,44          |
| 18                                     | Vnútorná kanalizácia       | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,44          |
| 19                                     | Vnútorný plynovod          | 1,00          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 20                                     | Výťahy                     | 2,00          | 1,10 | 2,20         | 2,69          |
| 21                                     | Ostatné                    | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,44          |
| <b>Zariadenie nebytového priestoru</b> |                            |               |      |              |               |
| 22                                     | Úpravy vnút. povrchov      | 4,00          | 0,90 | 3,60         | 4,40          |
| 23                                     | Vnútorne ker. obklady      | 1,00          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 24                                     | Dvere                      | 2,00          | 1,60 | 3,20         | 3,91          |
| 25                                     | Povrchy podláh             | 2,50          | 1,00 | 2,50         | 3,06          |
| 26                                     | Vykurovanie                | 2,50          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 27                                     | Elektroinštalácia          | 3,00          | 1,00 | 3,00         | 3,67          |
| 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          |
| <b>Spolu</b>                           |                            | <b>100,00</b> |      | <b>81,80</b> | <b>100,00</b> |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 81,80 / 100 = 0,818$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 4,014 * 1,132 * 0,8180 * 1,02$$

$$VH = 1\,233,28 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

#### 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 [%] | $c_{pi} * O_i / 100$ |
|-------|----------------------------|-------------------|-----------------|----------------------|
| 1     | Základy vrát. zemných prác | 6,11              | 40,00           | 2,44                 |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 24,24             | 50,00           | 12,12                |
| 3     | Stropy                     | 9,78              | 55,00           | 5,38                 |
| 4     | Schody                     | 3,67              | 55,00           | 2,02                 |
| 5     | Zastrešenie bez krytiny    | 6,11              | 55,00           | 3,36                 |
| 6     | Krytina strechy            | 2,44              | 20,00           | 0,49                 |
| 7     | Klampiarske konštrukcie    | 1,22              | 20,00           | 0,24                 |
| 8     | Úpravy vonk. povrchov      | 3,67              | 40,00           | 1,47                 |
| 9     | Úpravy vnút. povrchov      | 2,44              | 50,00           | 1,22                 |
| 10    | Vnútorne ker. obklady      | 0,00              | 0,00            | 0,00                 |
| 11    | Dvere                      | 0,61              | 35,00           | 0,21                 |
| 12    | Okná                       | 6,72              | 20,00           | 1,34                 |
| 13    | Povrchy podláh             | 0,61              | 50,00           | 0,31                 |
| 14    | Vykurovanie                | 3,67              | 50,00           | 1,84                 |
| 15    | Elektroinštalácia          | 2,44              | 30,00           | 0,73                 |
| 16    | Bleskozvod                 | 1,22              | 20,00           | 0,24                 |
| 17    | Vnútorný vodovod           | 2,44              | 30,00           | 0,73                 |
| 18    | Vnútorná kanalizácia       | 2,44              | 30,00           | 0,73                 |
| 19    | Vnútorný plynovod          | 0,00              | 0,00            | 0,00                 |
| 20    | Výťahy                     | 2,69              | 55,00           | 1,48                 |
| 21    | Ostatné                    | 2,44              | 30,00           | 0,73                 |

|                       |                            |      |       |               |
|-----------------------|----------------------------|------|-------|---------------|
| 22                    | Úpravy vnút. povrchov      | 4,40 | 50,00 | 2,20          |
| 23                    | Vnútorne ker. obklady      | 0,00 | 0,00  | 0,00          |
| 24                    | Dvere                      | 3,91 | 20,00 | 0,78          |
| 25                    | Povrchy podláh             | 3,06 | 50,00 | 1,53          |
| 26                    | Vykurovanie                | 0,00 | 0,00  | 0,00          |
| 27                    | Elektroinštalácia          | 3,67 | 50,00 | 1,84          |
| 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          |
| <b>Opotrebenie</b>    |                            |      |       | <b>43,43%</b> |
| <b>Technický stav</b> |                            |      |       | <b>56,57%</b> |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | 1 233,28 Eur/m <sup>2</sup> * 7,35m <sup>2</sup> | 9 064,61      |
| Technická hodnota    | 56,57% z 9 064,61 Eur                            | 5 127,85      |

## 2.1.5 Nebytový priestor č.803 na 7.poschodí/8.nadzemnom 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.803 situovaný na 7.poschodí/8.nadzemnom podlaží, v krajnej sekcii, pozostávajúci z jedného priestoru so vstupnými dverami zo spoločnej chodby prechádzajúcej pozdĺž podlažia. Priestor bol identifikovaný na základe údajov zástupcu vlastníka ako sklad prístupný cez nebytový priestor č. 801, čo je v rozpore so zákonom 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Dvere sú hladké/dyhované, osadené do obložkových zárubní, podlaha je betónová/PVC, omietky vápennocementové. Priestor je bez vykurovania, rozvodov vody a kanalizácie (podľa údajov zástupcu vlastníka zistených na obhliadke).

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 5 Domy obytné netypové

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

| Názov miestnosti a výpočet         | Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Sklad: 73,22                       | 73,22                              |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> | <b>73,22</b>                       |

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

**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 <sub>i</sub> | Koef. štand. ks <sub>i</sub> | Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub> | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|-------------------------------------|
| <b>Spoločné priestory</b> |                            |                                      |                              |  |                                     |
| 1                         | Základy vrát. zemných prác | 5,00                                 | 1,00                         | 5,00   | 6,61                                |

|    |  |               |      |              |               |
|----|--|---------------|------|--------------|---------------|
| 2  | Zvislé konštrukcie                     | 18,00         | 1,10 | 19,80        | 26,19         |
| 3  | Stropy                                 | 8,00          | 1,00 | 8,00         | 10,58         |
| 4  | Schody                                 | 3,00          | 1,00 | 3,00         | 3,97          |
| 5  | Zastrešenie bez krytiny                | 5,00          | 1,00 | 5,00         | 6,61          |
| 6  | Krytina strechy                        | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,64          |
| 7  | Klmpiarske konštrukcie                 | 1,00          | 1,00 | 1,00         | 1,32          |
| 8  | Úpravy vonk. povrchov                  | 3,00          | 1,00 | 3,00         | 3,97          |
| 9  | Úpravy vnút. povrchov                  | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,64          |
| 10 | Vnútorné ker. obklady                  | 0,50          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 11 | Dvere                                  | 0,50          | 1,00 | 0,50         | 0,66          |
| 12 | Okná                                   | 5,00          | 1,10 | 5,50         | 7,27          |
| 13 | Povrchy podláh                         | 0,50          | 1,00 | 0,50         | 0,66          |
| 14 | Vykurovanie                            | 2,50          | 1,20 | 3,00         | 3,97          |
| 15 | Elektroinštalácia                      | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,64          |
| 16 | Bleskozvod                             | 1,00          | 1,00 | 1,00         | 1,32          |
| 17 | Vnútorný vodovod                       | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,64          |
| 18 | Vnútorná kanalizácia                   | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,64          |
| 19 | Vnútorný plynovod                      | 1,00          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 20 | Výťahy                                 | 2,00          | 1,10 | 2,20         | 2,91          |
| 21 | Ostatné                                | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,64          |
|    | <b>Zariadenie nebytového priestoru</b> |               |      |              |               |
| 22 | Úpravy vnút. povrchov                  | 4,00          | 0,70 | 2,80         | 3,70          |
| 23 | Vnútorné ker. obklady                  | 1,00          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 24 | Dvere                                  | 2,00          | 0,30 | 0,60         | 0,79          |
| 25 | Povrchy podláh                         | 2,50          | 0,50 | 1,25         | 1,65          |
| 26 | Vykurovanie                            | 2,50          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 27 | Elektroinštalácia                      | 3,00          | 0,50 | 1,50         | 1,98          |
| 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          |
|    | <b>Spolu</b>                           | <b>100,00</b> |      | <b>75,65</b> | <b>100,00</b> |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 75,65 / 100 = 0,7565$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 4,014 * 1,132 * 0,7565 * 1,02$$

$$VH = 1\,140,56 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

### 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 [%] | cp <sub>i</sub> *O <sub>i</sub> /100 |
|-------|----------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------------------|
| 1     | Základy vrát. zemných prác | 6,61              | 40,00           | 2,64                                 |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 26,19             | 50,00           | 13,10                                |
| 3     | Stropy                     | 10,58             | 55,00           | 5,82                                 |
| 4     | Schody                     | 3,97              | 55,00           | 2,18                                 |
| 5     | Zastrešenie bez krytiny    | 6,61              | 55,00           | 3,64                                 |
| 6     | Krytina strechy            | 2,64              | 20,00           | 0,53                                 |
| 7     | Klmpiarske konštrukcie     | 1,32              | 20,00           | 0,26                                 |
| 8     | Úpravy vonk. povrchov      | 3,97              | 40,00           | 1,59                                 |
| 9     | Úpravy vnút. povrchov      | 2,64              | 50,00           | 1,32                                 |
| 10    | Vnútorné ker. obklady      | 0,00              | 0,00            | 0,00                                 |
| 11    | Dvere                      | 0,66              | 35,00           | 0,23                                 |
| 12    | Okná                       | 7,27              | 20,00           | 1,45                                 |
| 13    | Povrchy podláh             | 0,66              | 50,00           | 0,33                                 |

|    |                            |      |       |               |
|----|----------------------------|------|-------|---------------|
| 14 | Vykurovanie                | 3,97 | 50,00 | 1,99          |
| 15 | Elektroinštalácia          | 2,64 | 30,00 | 0,79          |
| 16 | Bleskozvod                 | 1,32 | 20,00 | 0,26          |
| 17 | Vnútorný vodovod           | 2,64 | 30,00 | 0,79          |
| 18 | Vnútorná kanalizácia       | 2,64 | 30,00 | 0,79          |
| 19 | Vnútorný plynovod          | 0,00 | 0,00  | 0,00          |
| 20 | Výťahy                     | 2,91 | 55,00 | 1,60          |
| 21 | Ostatné                    | 2,64 | 30,00 | 0,79          |
| 22 | Úpravy vnút. povrchov      | 3,70 | 50,00 | 1,85          |
| 23 | Vnútorné ker. obklady      | 0,00 | 0,00  | 0,00          |
| 24 | Dvere                      | 0,79 | 20,00 | 0,16          |
| 25 | Povrchy podláh             | 1,65 | 50,00 | 0,83          |
| 26 | Vykurovanie                | 0,00 | 0,00  | 0,00          |
| 27 | Elektroinštalácia          | 1,98 | 50,00 | 0,99          |
| 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          |
|    | <b>Opotrebenie</b>         |      |       | <b>43,93%</b> |
|    | <b>Technický stav</b>      |      |       | <b>56,07%</b> |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | 1 140,56 Eur/m <sup>2</sup> * 73,22m <sup>2</sup> | 83 511,80     |
| Technická hodnota    | 56,07% z 83 511,80 Eur                            | 46 825,07     |

## 2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov   | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|---|----------------------------|-------------------------|
| <b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 001 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</b> |                            |                         |
| Nebytový priestor č.001 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   | 14 015,35                  | 7 883,63                |
| <b>Spolu pre skupinu: Nebytový priestor č. 001 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</b>                          | <b>14 015,35</b>           | <b>7 883,63</b>         |
| <b>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</b> |                            |                         |
| 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               |
| <b>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</b>                          | <b>45 409,28</b>           | <b>25 506,39</b>        |
| <b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 009 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</b> |                            |                         |
| Nebytový priestor č.009 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží   | 13 737,93                  | 7 727,59                |

|  |                   |                  |
|--|-------------------|------------------|
| objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica  |                   |                  |
| <b>Spolu pre skupinu: Nebytový priestor č. 009 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</b>                         | <b>13 737,93</b>  | <b>7 727,59</b>  |
| <b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č.801 na 7.poschodí/8.nadzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica</b> |                   |                  |
| Nebytový priestor č.801 na 7.poschodí/8.nadzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica  | 9 064,61          | 5 127,85         |
| <b>Spolu pre skupinu: Nebytový priestor č.801 na 7.poschodí/8.nadzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica</b>                          | <b>9 064,61</b>   | <b>5 127,85</b>  |
| <b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č.803 na 7.poschodí/8.nadzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica</b> |                   |                  |
| Nebytový priestor č.803 na 7.poschodí/8.nadzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica  | 83 511,80         | 46 825,07        |
| <b>Spolu pre skupinu: Nebytový priestor č.803 na 7.poschodí/8.nadzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica</b>                          | <b>83 511,80</b>  | <b>46 825,07</b> |
| <b>Celkom:</b>   | <b>165 738,97</b> | <b>93 070,53</b> |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor č. 001 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 001, 006, 009, 801, 803.

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

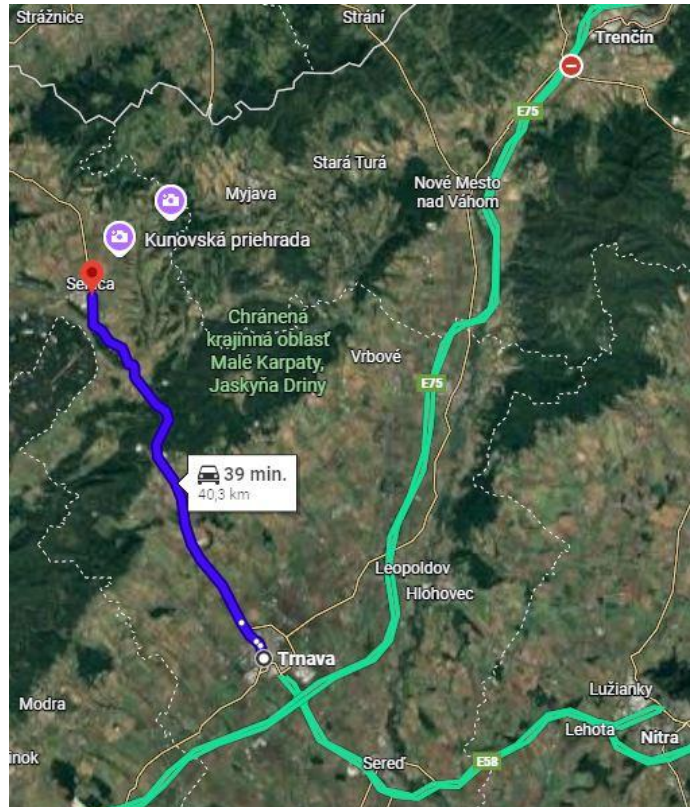
Objekt - „Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom“ je situovaný v okresnom meste Senica, v jej širšom centre, na ulici Továrenská. Bytový dom ma jedno podzemné podlažie (sklady, výmenníková stanica) a 8 nadzemných podlaží, na ktorých sa nachádzajú byty.

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 m<sup>2</sup>, využiteľné sú ako malé skladové priestory pre byty, nebytové priestory č. 006 a č.007 sú o výmere 42,00 m<sup>2</sup>. 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 znalcomi). 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 0,4 (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 <sub>PD1</sub> | Váha v <sub>1</sub> | Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</sub> |
|-------|--|--------|------------------|---------------------|---|
| 1     | <b>Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku</b><br>dopyt v porovnaní s ponukou je nižší  | IV.    | 0,220            | 10                  | 2,20                                      |
| 2     | <b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b><br>časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk                                | II.    | 0,800            | 30                  | 24,00                                     |
| 3     | <b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b><br>nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu   | II.    | 0,800            | 7                   | 5,60                                      |
| 4     | <b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b><br>objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)            | II.    | 0,800            | 5                   | 4,00                                      |
| 5     | <b>Príslušenstvo bytového domu</b><br>práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti | II.    | 0,800            | 6                   | 4,80                                      |
| 6     | <b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b><br>vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru  | III.   | 0,400            | 10                  | 4,00                                      |
| 7     | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b><br>dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %                                 | I.     | 1,200            | 8                   | 9,60                                      |
| 8     | <b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b><br>vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov  | III.   | 0,400            | 6                   | 2,40                                      |
| 9     | <b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b><br>nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)                                       | V.     | 0,040            | 5                   | 0,20                                      |
| 10    | <b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b><br>nebytový priestor v 1. PP  | IV.    | 0,220            | 9                   | 1,98                                      |
| 11    | <b>Charakteristika nebytového priestoru</b><br>skladové priestory a garáže   | V.     | 0,040            | 7                   | 0,28                                      |

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

### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota             |
|------------------------------------|--|---------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 85,86 / 145$                               | 0,592               |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 7 883,63 \text{ Eur} * 0,592$ | <b>4 667,11 Eur</b> |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

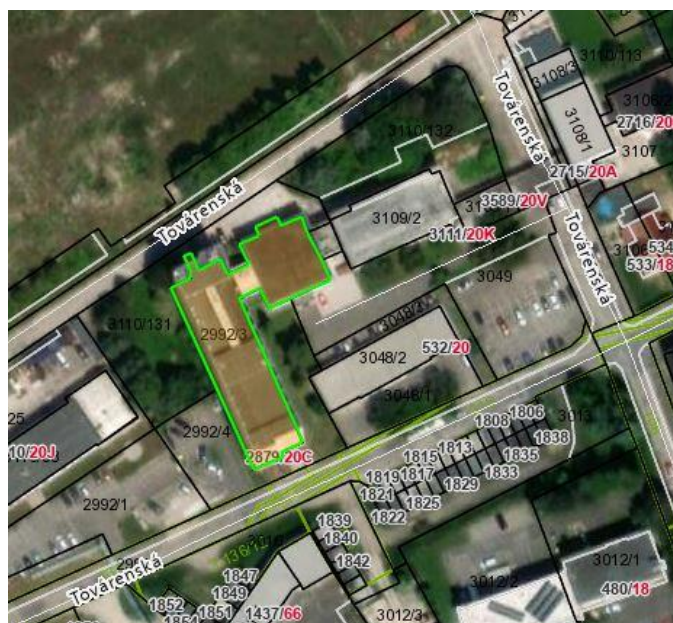
Popisy a výpočet sú platné pre všetky hodnotené spoluvlastnícke podiely nebytových priestorov na pozemkoch parc. KN č. 2992/3, 2992/4, 2992/5, 3110/131 k.ú. Senica.

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 <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--|----------------------------------|
| 2992/3              | zastavaná plocha a nádvorie | 1262,00                        | 1/1                    | 1162/459991                                  | 3,19                             |
| 2992/4              | ostatná plocha              | 1088,00                        | 1/1                    | 1162/459991                                  | 2,75                             |
| 2992/5              | zastavaná plocha a nádvorie | 56,00                          | 1/1                    | 1162/459991                                  | 0,14                             |
| 3110/131            | zastavaná plocha a nádvorie | 1337,00                        | 1/1                    | 1162/459991                                  | 3,38                             |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        |  | <b>9,46</b>                      |

Obec:

Senica

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 80,00% z 26,56 Eur/m<sup>2</sup> = 21,25 Eur/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie  | Hodnota koeficientu |
|--|---|---------------------|
| k <sub>S</sub><br>koeficient všeobecnej situácie               | 4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov   | 1,30                |
| k <sub>V</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,05                |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy  | 1,00                |
| k <sub>F</sub><br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných území (obytná poloha)  | 1,30                |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)   | 1,50                |
| k <sub>Z</sub><br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)<br><i>situovanie v rámci širšieho centra mesta</i>                           | 1,50                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa   | 1,00                |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet  | Hodnota                        |
|--------------------------------------|--|--------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | k <sub>PD</sub> = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00                           | 3,9926                         |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | VŠ <sub>HMJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 21,25 Eur/m <sup>2</sup> * 3,9926 | <b>84,84 Eur/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov               | Výpočet  | Všeobecná hodnota [Eur] |
|---------------------|--|-------------------------|
| parcela č. 2992/3   | 1 262,00 m <sup>2</sup> * 84,84 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1*1162/459991 | 270,47                  |
| parcela č. 2992/4   | 1 088,00 m <sup>2</sup> * 84,84 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1*1162/459991 | 233,18                  |
| parcela č. 2992/5   | 56,00 m <sup>2</sup> * 84,84 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1*1162/459991    | 12,00                   |
| parcela č. 3110/131 | 1 337,00 m <sup>2</sup> * 84,84 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1*1162/459991 | 286,54                  |
| <b>Spolu</b>        |  | <b>802,19</b>           |

## 4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY 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

### 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 <sub>PD1</sub> | Váha v <sub>I</sub> | Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>I</sub> |
|-------|--|--------|------------------|---------------------|---|
| 1     | <b>Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku</b><br>dopyt v porovnaní s ponukou je nižší  | IV.    | 0,220            | 10                  | 2,20                                      |
| 2     | <b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b><br>časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk                                | II.    | 0,800            | 30                  | 24,00                                     |
| 3     | <b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b><br>nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu   | II.    | 0,800            | 7                   | 5,60                                      |
| 4     | <b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b><br>objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)            | II.    | 0,800            | 5                   | 4,00                                      |
| 5     | <b>Príslušenstvo bytového domu</b><br>práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti | II.    | 0,800            | 6                   | 4,80                                      |
| 6     | <b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b><br>vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru  | III.   | 0,400            | 10                  | 4,00                                      |
| 7     | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b><br>dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %                                 | I.     | 1,200            | 8                   | 9,60                                      |
| 8     | <b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b><br>vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov  | III.   | 0,400            | 6                   | 2,40                                      |
| 9     | <b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b><br>nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)                                       | V.     | 0,040            | 5                   | 0,20                                      |
| 10    | <b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b><br>nebytový priestor v 1. PP  | IV.    | 0,220            | 9                   | 1,98                                      |
| 11    | <b>Charakteristika nebytového priestoru</b><br>skladové priestory a garáže   | V.     | 0,040            | 7                   | 0,28                                      |
| 12    | <b>Doprava v okolí bytového domu</b><br>železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút  | I.     | 1,200            | 7                   | 8,40                                      |
| 13    | <b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b><br>pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby                         | II.    | 0,800            | 6                   | 4,80                                      |
| 14    | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>  |        |                  |                     |   |

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

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

## 4.2 POZEMKY

### 4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--|----------------------------------|
| 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                            |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        |  | <b>34,17</b>                     |

#### 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                |
| <b>Spolu</b>        |   | <b>2 899,49</b>         |

## 5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor č. 009 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

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

**VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota             |
|------------------------------------|--|---------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | k <sub>PD</sub> = 85,86 / 145                                  | 0,592               |
| Všeobecná hodnota                  | VŠH <sub>B</sub> = TH * k <sub>PD</sub> = 7 727,59 Eur * 0,592 | <b>4 574,73 Eur</b> |

**5.2 POZEMKY****5.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu<br>výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky<br>podiel | Spoluvlastnícky<br>podiel bytu/nebytu<br>k pozemku | Výmera<br>podielu [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--|-------------------------------------|
| 2992/3  | zastavaná plocha a nádvorie | 1262,00                           | 1/1                       | 1139/459991  | 3,12                                |

|                     |                             |         |     |             |             |
|---------------------|-----------------------------|---------|-----|-------------|-------------|
| 2992/4              | ostatná plocha              | 1088,00 | 1/1 | 1139/459991 | 2,69        |
| 2992/5              | zastavaná plocha a nádvorie | 56,00   | 1/1 | 1139/459991 | 0,14        |
| 3110/131            | zastavaná plocha a nádvorie | 1337,00 | 1/1 | 1139/459991 | 3,31        |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |         |     |             | <b>9,26</b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov               | Výpočet  | Všeobecná hodnota [Eur] |
|---------------------|--|-------------------------|
| parcela č. 2992/3   | 1 262,00 m <sup>2</sup> * 84,84 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1*1139/459991 | 265,12                  |
| parcela č. 2992/4   | 1 088,00 m <sup>2</sup> * 84,84 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1*1139/459991 | 228,56                  |
| parcela č. 2992/5   | 56,00 m <sup>2</sup> * 84,84 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1*1139/459991    | 11,76                   |
| parcela č. 3110/131 | 1 337,00 m <sup>2</sup> * 84,84 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1*1139/459991 | 280,87                  |
| <b>Spolu</b>        |  | <b>786,31</b>           |

## 6. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Nebytový priestor č.801 na 7.poschodí/8.nadzemnom 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 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 <sub>PDI</sub> | Váha v <sub>I</sub> | Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub> |
|-------|---|--------|------------------|---------------------|---|
| 1     | Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku<br>dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší  | V.     | 0,040            | 10                  | 0,40                                      |
| 2     | Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce<br>časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk                                | II.    | 0,800            | 30                  | 24,00                                     |
| 3     | Súčasný technický stav bytu a bytového domu<br>nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu   | II.    | 0,800            | 7                   | 5,60                                      |
| 4     | Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu<br>objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)            | II.    | 0,800            | 5                   | 4,00                                      |
| 5     | Príslušenstvo bytového domu<br>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<br>vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru  | III.   | 0,400            | 10                  | 4,00                                      |
| 7     | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti<br>dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %                                 | I.     | 1,200            | 8                   | 9,60                                      |
| 8     | Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku<br>vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov  | III.   | 0,400            | 6                   | 2,40                                      |

|           |   |      |       |            |              |
|-----------|---|------|-------|------------|--------------|
| <b>9</b>  | <b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b>                                  |      |       |            |              |
|           | nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)                      | V.   | 0,040 | 5          | 0,20         |
| <b>10</b> | <b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b>                                    |      |       |            |              |
|           | nebytový priestor prístupný len z nádvorja  | V.   | 0,040 | 9          | 0,36         |
| <b>11</b> | <b>Charakteristika nebytového priestoru</b>   |      |       |            |              |
|           | skladové priestory a garáže   | V.   | 0,040 | 7          | 0,28         |
| <b>12</b> | <b>Doprava v okolí bytového domu</b>  |      |       |            |              |
|           | železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút                     | I.   | 1,200 | 7          | 8,40         |
| <b>13</b> | <b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>   |      |       |            |              |
|           | pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II.  | 0,800 | 6          | 4,80         |
| <b>14</b> | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>                             |      |       |            |              |
|           | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m   | III. | 0,400 | 4          | 1,60         |
| <b>15</b> | <b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>                          |      |       |            |              |
|           | bežný hluk a prašnosť od dopravy  | II.  | 0,800 | 5          | 4,00         |
| <b>16</b> | <b>Názor znalca</b>   |      |       |            |              |
|           | problematický nebytový priestor   | IV.  | 0,220 | 20         | 4,40         |
|           | <b>Spolu</b>  |      |       | <b>145</b> | <b>78,84</b> |

### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

| Názov                              | Výpočet   | Hodnota             |
|------------------------------------|---|---------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 78,84 / 145$                                | 0,544               |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 5\,127,85 \text{ Eur} * 0,544$ | <b>2 789,55 Eur</b> |

## 6.2 POZEMKY

### 6.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--|----------------------------------|
| 2992/3              | zastavaná plocha a nádvorie | 1262,00                        | 1/1                    | 735/459991                                   | 2,02                             |
| 2992/4              | ostatná plocha              | 1088,00                        | 1/1                    | 735/459991                                   | 1,74                             |
| 2992/5              | zastavaná plocha a nádvorie | 56,00                          | 1/1                    | 735/459991                                   | 0,09                             |
| 3110/131            | zastavaná plocha a nádvorie | 1337,00                        | 1/1                    | 735/459991                                   | 2,14                             |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        |  | <b>5,99</b>                      |

### VYHODNOTENIE

| Názov               | Výpočet  | Všeobecná hodnota [Eur] |
|---------------------|--|-------------------------|
| parcela č. 2992/3   | $1\,262,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 735/459991$ | 171,08                  |
| parcela č. 2992/4   | $1\,088,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 735/459991$ | 147,49                  |
| parcela č. 2992/5   | $56,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 735/459991$     | 7,59                    |
| parcela č. 3110/131 | $1\,337,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 735/459991$ | 181,25                  |
| <b>Spolu</b>        |  | <b>507,41</b>           |

## 7. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Nebytový priestor č.803 na 7.poschodí/8.nadzemnom 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 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 <sub>PD1</sub> | Váha v <sub>1</sub> | Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</sub> |
|-------|--|--------|------------------|---------------------|---|
| 1     | <b>Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku</b><br>dopyt v porovnaní s ponukou je nižší  | IV.    | 0,220            | 10                  | 2,20                                      |
| 2     | <b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b><br>časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk                                | II.    | 0,800            | 30                  | 24,00                                     |
| 3     | <b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b><br>nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu   | II.    | 0,800            | 7                   | 5,60                                      |
| 4     | <b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b><br>objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)            | II.    | 0,800            | 5                   | 4,00                                      |
| 5     | <b>Príslušenstvo bytového domu</b><br>práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti | II.    | 0,800            | 6                   | 4,80                                      |
| 6     | <b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b><br>vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru  | III.   | 0,400            | 10                  | 4,00                                      |
| 7     | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b><br>dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %                                 | I.     | 1,200            | 8                   | 9,60                                      |
| 8     | <b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b><br>vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov  | III.   | 0,400            | 6                   | 2,40                                      |
| 9     | <b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b><br>vstup aj výklad do dvora, pasáže a pod.  | IV.    | 0,220            | 5                   | 1,10                                      |
| 10    | <b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b><br>nebytový priestor prístupný len z nádvorja   | V.     | 0,040            | 9                   | 0,36                                      |
| 11    | <b>Charakteristika nebytového priestoru</b><br>skladové priestory a garáže   | V.     | 0,040            | 7                   | 0,28                                      |
| 12    | <b>Doprava v okolí bytového domu</b><br>železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút  | I.     | 1,200            | 7                   | 8,40                                      |
| 13    | <b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b><br>pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby                         | II.    | 0,800            | 6                   | 4,80                                      |

|           |  |      |       |            |              |
|-----------|--|------|-------|------------|--------------|
| <b>14</b> | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>    |      |       |            |              |
|           | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m                | III. | 0,400 | 4          | 1,60         |
| <b>15</b> | <b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b> |      |       |            |              |
|           | bežný hluk a prašnosť od dopravy                                 | II.  | 0,800 | 5          | 4,00         |
| <b>16</b> | <b>Názor znalca</b>  |      |       |            |              |
|           | problematický nebytový priestor                                  | IV.  | 0,220 | 20         | 4,40         |
|           | <i>priestor prístupný cez iný nebytový priestor</i>              |      |       |            |              |
|           | <b>Spolu</b>   |      |       | <b>145</b> | <b>81,54</b> |

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota              |
|------------------------------------|--|----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 81,54 / 145$                                 | 0,562                |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 46\ 825,07 \text{ Eur} * 0,562$ | <b>26 315,69 Eur</b> |

## 7.2 POZEMKY

### 7.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--|----------------------------------|
| 2992/3              | zastavaná plocha a nádvorie | 1262,00                        | 1/1                    | 7322/459991                                  | 20,09                            |
| 2992/4              | ostatná plocha              | 1088,00                        | 1/1                    | 7322/459991                                  | 17,32                            |
| 2992/5              | zastavaná plocha a nádvorie | 56,00                          | 1/1                    | 7322/459991                                  | 0,89                             |
| 3110/131            | zastavaná plocha a nádvorie | 1337,00                        | 1/1                    | 7322/459991                                  | 21,28                            |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        |  | <b>59,58</b>                     |

#### VYHODNOTENIE

| Názov               | Výpočet   | Všeobecná hodnota [Eur] |
|---------------------|---|-------------------------|
| parcela č. 2992/3   | $1\ 262,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 7322/459991$ | 1 704,28                |
| parcela č. 2992/4   | $1\ 088,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 7322/459991$ | 1 469,30                |
| parcela č. 2992/5   | $56,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 7322/459991$     | 75,63                   |
| parcela č. 3110/131 | $1\ 337,00 \text{ m}^2 * 84,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 7322/459991$ | 1 805,56                |
| <b>Spolu</b>        |   | <b>5 054,77</b>         |

## 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. 001 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 1162/459991
- 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. 009 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 1139/459991
- Nebytový priestor č. 801 na 7.poschodí/8.nadzemnom 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 735/459991
- Nebytový priestor č. 803 na 7.poschodí/8.nadzemnom 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 7322/459991.

**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. 001 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 1162/459991
- 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. 009 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 1139/459991
- Nebytový priestor č. 801 na 7.poschodí/8.nadzemnom 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 735/459991
- Nebytový priestor č. 803 na 7.poschodí/8.nadzemnom 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 7322/459991 je:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov   | Spoluvl. podiel | Všeobecná hodnota [Eur] |
|---|-----------------|-------------------------|
| Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 001 v suteréne/na 1.podzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s |                 |                         |

|  |                   |                  |
|--|-------------------|------------------|
| <b>kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica</b>  |                   |                  |
| <b>Nebytový priestor č.001 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</b>   | 1/1               | 4 667,11         |
| <b>Pozemky</b>   |                   |                  |
| pozemok - parc. č. 2992/3 (3,19 m <sup>2</sup> )   | 1/1 z 1162/459991 | 270,47           |
| pozemok - parc. č. 2992/4 (2,75 m <sup>2</sup> )   | 1/1 z 1162/459991 | 233,18           |
| pozemok - parc. č. 2992/5 (0,14 m <sup>2</sup> )   | 1/1 z 1162/459991 | 12,00            |
| pozemok - parc. č. 3110/131 (3,38 m <sup>2</sup> )   | 1/1 z 1162/459991 | 286,54           |
| <b>Spolu pozemky (9,46 m<sup>2</sup>)</b>  |                   | <b>802,19</b>    |
| <b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č. 001 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</b> |                   | <b>5 469,30</b>  |
| <b>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</b>                |                   |                  |
| <b>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</b>   | 1/1               | 15 099,78        |
| <b>Pozemky</b>   |                   |                  |
| pozemok - parc. č. 2992/3 (11,52 m <sup>2</sup> )  | 1/1 z 4200/459991 | 977,60           |
| pozemok - parc. č. 2992/4 (9,93 m <sup>2</sup> )   | 1/1 z 4200/459991 | 842,81           |
| pozemok - parc. č. 2992/5 (0,51 m <sup>2</sup> )   | 1/1 z 4200/459991 | 43,38            |
| pozemok - parc. č. 3110/131 (12,21 m <sup>2</sup> )  | 1/1 z 4200/459991 | 1 035,70         |
| <b>Spolu pozemky (34,17 m<sup>2</sup>)</b>   |                   | <b>2 899,49</b>  |
| <b>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</b> |                   | <b>17 999,27</b> |
| <b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 009 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</b>                |                   |                  |
| <b>Nebytový priestor č.009 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</b>   | 1/1               | 4 574,73         |
| <b>Pozemky</b>   |                   |                  |
| pozemok - parc. č. 2992/3 (3,12 m <sup>2</sup> )   | 1/1 z 1139/459991 | 265,12           |
| pozemok - parc. č. 2992/4 (2,69 m <sup>2</sup> )   | 1/1 z 1139/459991 | 228,56           |
| pozemok - parc. č. 2992/5 (0,14 m <sup>2</sup> )   | 1/1 z 1139/459991 | 11,76            |
| pozemok - parc. č. 3110/131 (3,31 m <sup>2</sup> )   | 1/1 z 1139/459991 | 280,87           |
| <b>Spolu pozemky (9,26 m<sup>2</sup>)</b>  |                   | <b>786,31</b>    |
| <b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č. 009 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</b> |                   | <b>5 361,04</b>  |
| <b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č.801 na 7.poschodí/8.nadzemnom podlaží objektu - Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica</b>                 |                   |                  |
| <b>Nebytový priestor č.801 na 7.poschodí/8.nadzemnom podlaží objektu - Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica</b>   | 1/1               | 2 789,55         |
| <b>Pozemky</b>   |                   |                  |
| pozemok - parc. č. 2992/3 (2,02 m <sup>2</sup> )   | 1/1 z 735/459991  | 171,08           |
| pozemok - parc. č. 2992/4 (1,74 m <sup>2</sup> )   | 1/1 z 735/459991  | 147,49           |
| pozemok - parc. č. 2992/5 (0,09 m <sup>2</sup> )   | 1/1 z 735/459991  | 7,59             |
| pozemok - parc. č. 3110/131 (2,14 m <sup>2</sup> )   | 1/1 z 735/459991  | 181,25           |
| <b>Spolu pozemky (5,99 m<sup>2</sup>)</b>  |                   | <b>507,41</b>    |
| <b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č.801 na 7.poschodí/8.nadzemnom podlaží objektu - Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica</b>  |                   | <b>3 296,96</b>  |
| <b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č.803 na</b>  |                   |                  |

|   |                   |                  |
|---|-------------------|------------------|
| <b>7.poschodí/8.nadzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica</b>   |                   |                  |
| <b>Nebytový priestor č.803 na 7.poschodí/8.nadzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica</b>  | <b>1/1</b>        | <b>26 315,69</b> |
| <b>Pozemky</b>  |                   |                  |
| pozemok - parc. č. 2992/3 (20,09 m <sup>2</sup> )   | 1/1 z 7322/459991 | 1 704,28         |
| pozemok - parc. č. 2992/4 (17,32 m <sup>2</sup> )   | 1/1 z 7322/459991 | 1 469,30         |
| pozemok - parc. č. 2992/5 (0,89 m <sup>2</sup> )  | 1/1 z 7322/459991 | 75,63            |
| pozemok - parc. č. 3110/131 (21,28 m <sup>2</sup> )   | 1/1 z 7322/459991 | 1 805,56         |
| <b>Spolu pozemky (59,58 m<sup>2</sup>)</b>  |                   | <b>5 054,77</b>  |
| <b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č.803 na 7.poschodí/8.nadzemnom podlaží objektu – Polyfunkčný bytový dom s kongresovým centrom č.s.2879 na parc. KN č. 2992/3, 2992/5 k.ú. Senica</b> |                   | <b>31 370,46</b> |
| <b>Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny</b>   |                   | <b>63 497,03</b> |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>  |                   | <b>63 500,00</b> |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiattritisícpäťsto Eur</b>   |                   |                  |

*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. D900225 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 14/2026.

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