

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č. tel.: 0908 773 888
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

ProAuctio s.r.o., Mladých budovateľov 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 30.08.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 83/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby obchodného centra Eco Shopping Park Senica - BigBox č.súp. 3520 na parc.č. 3117/17, k.ú. Senica, obec Senica, okres Senica včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 3117/1, 3117/17, 3117/18, 3117/19 a 3117/20.

Počet strán /z toho príloh/: 55 /z toho 33 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby obchodného centra Eco Shopping Park Senica - BigBox č.súp. 3520 na parc.č. 3117/17, k.ú. Senica, obec Senica, okres Senica včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 3117/1, 3117/17, 3117/18, 3117/19 a 3117/20.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:
27.09.2023

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 02.10.2023

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Podklady dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 30.08.2023.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9306, k.ú. Senica, kópia z katastrálneho portálu zo dňa 31.08.2023.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Senica, kópia z katastrálneho portálu zo dňa 31.08.2023.
- Stavebné povolenie č.j. SOÚ-1314/2010-ORA vydané mestom Senica zo dňa 17.12.2010 - kópia.
- Kolaudačné rozhodnutie č.j. SOÚ-894/2018-NOS vydané Mestom Senica zo dňa 15.07.2019 - kópia.
- Čiastočná technická dokumentácia stavby vypracovaná v 08/2010, v rozsahu situácie stavby, pôdorysu a pohľadov.

b/ Podklady získané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Cenové indexy vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 21.10 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

1.7 Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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.

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciacie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie aj metóda kombinovaná. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Kombinovaná metóda bola použitá vzhľadom k tomu, že hodnotený objekt je so schopnosťou dosahovať výnosy formou prenájmu.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 86/2002 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie aj metóda kombinovaná. Pre použitie porovnávejacej metódy neboli v hodnotenej lokalite dostupné objektívne podklady o porovnateľných prevodoch, kombinovaná metóda bola použitá vzhľadom k tomu, že budova je schopná dosahovať primerané výnosy z nájmov. Pre daný účel, t.j. stanovenie vyvolávacej ceny v dobrovoľnej dražbe ako vybranú odporúčam metódu polohovej diferenciácie.

Znalecký posudok je vypracovaný ako podklad pre určenie vyvolávacej ceny v dobrovoľnej dražbe s predpokladom následnej licitácie na reálnu kúpnu cenu. V takomto prípade to teda nie je určenie takej všeobecnej hodnoty, ktorá je definovaná v platnej vyhláške ako výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti stanovená znaleckým odhadom ako jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia dosiahnuteľnej na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 9306, k.ú. Senica

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 3117/1, ostatné plochy o výmere 4912 m²

parc.č. 3117/17, zastavané plochy a nádvoría o výmere 5460 m²

parc.č. 3117/18, zastavané plochy a nádvoría o výmere 7057 m²

parc.č. 3117/19, ostatné plochy o výmere 448 m²

parc.č. 3117/20, ostatné plochy o výmere 1309 m²

Stavby

Eco Shopping Park Senica - BigBox č.súp. 3520 na parc.č. 3117/17

B. Vlastníci:

- Senica Retail Park s.r.o., Šancová 48, Bratislava - mestská časť Staré mesto, PSČ 811 05, SR, IČO 51805545v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné práva a vecné bremená sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia nehnuteľností boli vykonané znalcom dňa 27.09.2023. Pri miestnom šetrení vlastníka stavby so znalcom nespolupracoval, obhliadky sa nezúčastnil a neposkytol znalcovi také technické podklady, ktoré by vyjadrovali porealizačný stavebnotechnický stav objektu, najmä v oblasti zakrývaných stavieb, t.j. napr. podzemných vedení inžinierskych sietí. Vzhľadom k uvedenému je tento znalecký posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, t.j. technickej dokumentácie poskytnutej príslušným stavebným úradom vypracovanej v 08/2010 k stavebnému konaniu.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená technická dokumentácia stavby je v súlade so zisteným skutkovým stavom. doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavby, vek objektu bol stanovený podľa predloženého kolaudačného rozhodnutia.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 9306 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Senica pre k.ú. Senica.

Na liste vlastníctva sú vyznačené plomby na základe X-71/2023 a Z-1865/2023.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 3117/1, ostatné plochy o výmere 4912 m²
- parc.č. 3117/17, zastavané plochy a nádvoría o výmere 5460 m²
- parc.č. 3117/18, zastavané plochy a nádvoría o výmere 7057 m²
- parc.č. 3117/19, ostatné plochy o výmere 448 m²
- parc.č. 3117/20, ostatné plochy o výmere 1309 m²

Stavby

- Eco Shopping Park Senica - BigBox č.súp. 3520 na parc.č. 3117/17
- spevnené plochy betónové
- spevnené plochy z betónových dlažieb
- vodovodná prípojka
- požiarny vodovod
- kanalizácia splašková
- kanalizácia dažďová
- kanalizačné šachty
- elektrická NN prípojka
- vonkajšie osvetlenie - rozvody
- vonkajšie osvetlenie - svietidlá

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Obchodné centrum č.súp. 3520 na p.č. 3117/17

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť Obchodné centrum Eco Shopping Park Senica - BigBox je moderná novostavba obchodného domu. Stavba je v celej ploche jednopodlažná, objekt nie je podpivničený, v stavbe je podľa vydaného stavebného povolenia a projektovej dokumentácie 15 obchodných prevádzok.

Konštrukčne je stavba postavená ako železobetónový montovaný skelet, základy sú železobetónové pätkové a pásové, sčasti prefabrikované, časť monolitická, podlahová doska je z drátkobetónu DRAMIX v hrúbke 200 a 250 mm, opláštenie objektu je z tepelnoizolačných montovaných panelov, vnútorné deliace steny sú murované z pórobetónových tvárnic alebo sadrokartónové. Vodorovné nosné konštrukcie tvoria prefabrikované železobetónové väzníky, väznice, prievlaky a stropné panely uložené na jednotlivých prvkoch skeletu, konštrukčne súčasne tvoria nosnú konštrukciu plochej strechy spolu z trapézovými plechmi, v miestach strešných svetlíkov sú ocel'ové výmeny. Nosnú konštrukciu striech tvoria väčšinou trapézové plechy uložené na železobetónové väznice, na objekte sú v plnom rozsahu použité ploché strechy nepochôdzne, sú s miernym sedlovým spádom, na strechách sú umiestnené svetlíky. Výplne otvorov v obvodových stenách sú hliníkové, zasklenie okien je z tepelnoizolačných dvojskiel, do zasklených stien sú osadené posuvné a otváracie dvere, vnútorné dvere sú typové. Podlahy sú zateplené extrudovaným polystyrénom, povrchy sú vytvorené z keramických dlažieb, vnútorné povrchy murovaných stien sú upravené tenkovrstvou hladkou omietkou s presieťkovaním, v sociálnych miestnostiach sú keramické obklady, zariadenie predmety v sociálnych priestoroch sú v štandardnom vyhotovení.

Budova je napojená na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu, podľa informácií získaných pri miestnom šetrení rozvody zemného plynu objekt nemá, budova je klimatizovaná, niektoré prevádzky s rekuperáciou vzduchu. Vykurovanie je v každej prevádzke riešené samostatne, prevažne elektrickými zdrojmi a klimatizačnými jednotkami, objekt centrálnu kotolňu nemá.

Kolaudačné rozhodnutie bolo vydané 15.07.2019, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť objektu na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 802 31 haly predajní, nákupných stredísk, výkupných stredísk
KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : 155,06*35,06*0,50	2 718,20
Ov : 155,06*35,06*7,20	39 142,11
Ot : 155,06*35,06*1,20/2	3 261,84
Obstavaný priestor stavby celkom	45 122,15

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 493 / 30,1260 = 49,56 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,040 (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	155,06*35,06	5436,4	Repr.: 6,00		6

Priemerná zastavaná plocha: (5436,4) / 1 = 5436,40 m²
Priemerná výška podlaží: (5436,4 * 6) / (5436,4) = 6,00 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 5436,4) = 0,9244
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6) = 1,0000

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,62
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,51
3	Stropy	6,00	0,80	4,80	5,22
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	1,00	8,00	8,71
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,26
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,62
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,26
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,50	1,50	1,63
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	0,80	3,20	3,48
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,53
14	Povrchy podláh	4,00	1,10	4,40	4,79
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,44
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,44
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,09
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,26
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,26

20	Vnútrotný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,18
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,35
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,00	1,00	3,00	3,26
	Spolu	100,00		91,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 91,90 / 100 = 0,9190$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,584$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na M]:

$$VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 49,56 \text{ €/m}^3 * 3,584 * 0,9190 * 0,9244 * 1,0000 * 1,040 * 1,00$$

$$VH = 156,9308 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obchodné centrum č.súp. 3520 na p.č. 3117/17	2019	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	156,9308 €/m ³ * 45122,15 m ³	7 081 055,10
Technická hodnota	95,00 % z 7 081 055,10 €	6 727 002,35

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Spevnené plochy betónových komunikácií

Komunikácie okolo obchodného centra sú vytvorené spevnenými betónovými plochami.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 430/30,1260 = 14,27 €/m² ZP

Počet merných jednotiek: 170,00*6,00+155,00*10,50+81*7,50+48,00*6,00 = 3543 m² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónových komunikácií	2019	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3543 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,00$	181 202,06
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 181 202,06 \text{ €}$	166 705,90

2.2.2 Spevnené plochy z betónovej dlažby

Spevnené plochy z betónovej dlažby tvoria chodník pred vchodmi do obchodných prevádzok a parkovacie miesta pre osobné autá.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $16,00*6,00+2*155,00*4,50+45,00*4,50 = 1693,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z betónovej dlažby	2019	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1693,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,00$	44 307,38
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 44 307,38 \text{ €}$	40 762,79

2.2.3 Vodovodná prípojka pitnej vody**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1380/30,1260 = 45,81 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka pitnej vody	2019	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 45,81 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,00$	820,92
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 820,92 \text{ €}$	755,25

2.2.4 Prípojky požiarného vodovodu**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1380/30,1260 = 45,81 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $8,0+8,00 = 16 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojky požiarného vodovodu	2019	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 45,81 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,00$	2 626,93
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 2 626,93 \text{ €}$	2 416,78

2.2.5 Kanalizácia splašková

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 120,00 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia splašková	2019	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$120 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,00$	12 205,67
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 12 205,67 \text{ €}$	11 229,22

2.2.6 Kanalizácia dažďová

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 132,00 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia dažďová	2019	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	132 bm * 28,38 €/bm * 3,584 * 1,00	13 426,24
Technická hodnota	92,00 % z 13 426,24 €	12 352,14

2.2.7 Kanalizačné šachty**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 9150/30,1260 = 303,72 €/Ks
Počet merných jednotiek: 23 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačné šachty	2019	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	23 Ks * 303,72 €/Ks * 3,584 * 1,00	25 036,25
Technická hodnota	92,00 % z 25 036,25 €	23 033,35

2.2.8 Elektrická NN prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.u) káblková prípojka zemná Cu 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 470/30,1260 = 15,60 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,36 €/bm
Počet merných jednotiek: 205,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická NN prípojka	2019	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$205 \text{ bm} * (15,6 \text{ €/bm} + 0 * 9,36 \text{ €/bm}) * 3,584 * 1,00$	11 461,63
Technická hodnota	92,00 % z 11 461,63 €	10 544,70

2.2.9 Vonkajšie osvetlenie - rozvody**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
 Položka: 7.6.a) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $293/30,1260 = 9,73 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 170,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie osvetlenie - rozvody	2019	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$170 \text{ bm} * 9,73 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,00$	5 928,29
Technická hodnota	92,00 % z 5 928,29 €	5 454,03

2.2.10 Vonkajšie osvetlenie - svietidlá**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.j) svietidlo stožiarové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $24290/30,1260 = 806,28 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 4 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie osvetlenie - svietidlá	2019	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ Ks} * 806,28 \text{ €/Ks} * 3,584 * 1,00$	11 558,83
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 11 558,83 \text{ €}$	10 634,12

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Obchodné centrum č.súp. 3520 na p.č. 3117/17	7 081 055,10	6 727 002,35
Vonkajšie úpravy		
Spevnené plochy betónových komunikácií	181 202,06	166 705,90
Spevnené plochy z betónovej dlažby	44 307,38	40 762,79
Vodovodná prípojka pitnej vody	820,92	755,25
Prípojky požiarneho vodovodu	2 626,93	2 416,78
Kanalizácia splašková	12 205,67	11 229,22
Kanalizácia dažďová	13 426,24	12 352,14
Kanalizačné šachty	25 036,25	23 033,35
Elektrická NN prípojka	11 461,63	10 544,70
Vonkajšie osvetlenie - rozvody	5 928,29	5 454,03
Vonkajšie osvetlenie - svietidlá	11 558,83	10 634,12
Celkom za Vonkajšie úpravy	308 574,20	283 888,28
Celkom:	7 389 629,30	7 010 890,63

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotený areál Obchodného centra sa nachádza v okresnom meste Senica, v západnej obchodnej časti mesta, na Továrenskej ulici č.3520/6. Mesto Senica má 19 430 obyvateľov /údaj k 31.12.2022/, leží v Trnavskom kraji, v regióne Záhorie. Hodnotený územie je rovinné a jeho poloha je s možnosťou optimálneho dopravného napojenia na regionálnu aj celoštátnu cestnú sieť, objekt je prístupný po spevnenej cestnej komunikácii, je napojený na základné inžinierske siete, vnútorné rozvody plynu budova nemá, v danom mieste je životné prostredie bez

zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od cestnej premávky. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na charakter a polohu hodnoteného objektu. Vzhľadom na predpokladaný pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovanej pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,40.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotený areál Obchodného centra sa využíva ako nákupné stredisko, iné využívanie nepredpokladám.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti.

Záložné práva a vecné bremená sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

Na liste vlastníctva sú vyznačené plomby na základe X-71/2023 a Z-1865/2023.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,800	7	5,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,400	6	2,40

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,800	7	5,60
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,800	10	8,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,040	8	0,32
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	101,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 101,8 / 180$	0,566
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 7\,010\,890,63 \text{ €} * 0,566$	3 968 164,10 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hodnotená budova je schopná dosahovať a v skutočnosti aj dosahuje primerané výnosy formou prenájmov, preto je pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti použitá aj metóda kombinovaná.

Pri výpočte výnosovej hodnoty vychádzam z nasledovných predpokladov:

- výnosy vychádzajú z dlhodobjšieho prenájmania priestorov so stanovením ročných sadzieb nájomného za priestor, sadzby nájomného sú bez spotrebovaných energií, ktoré nájomcovia uhrádzajú samostatnými platbami, nakoľko znalci neboli predložené údaje o skutočne dosahovaných nájmoch, tak výnosy sú stanovené odborným odhadom znalca s prihliadnutím na inzerované ponuky nájmov v porovnateľných objektoch
- prenajímateľ z vlastných nákladov uhrádza daň z nehnuteľnosti, táto je do výpočtu dosadená v jej skutočnej výške podľa platného VZN mesta Senica, teda v celkovej výške 22 835,40.-EUR ročne, poistenie nehnuteľnosti je stanovené v obvyklej sadzbe poisťovní, t.j. vo výške 0,05% z východiskovej hodnoty stavby
- prenajímateľ vykonáva správnu a výrobnú réžiu t.j. vykonáva opravy a údržbu objektu a administratívne úkony spojené s prenájomom priestorov, tieto náklady sú stanovené odborným odhadom znalca
- riziko nevyužitia priestorov stanovujem vo výške 10% z hrubých výnosov

- podiel pozemku pod stavbou na dosahovaných výnosoch je stanovená odborným odhadom znalca vo výške 5% z dosahovaného hrubého výnosu
- vo výpočte výnosovej hodnoty uvažujem z určitou dobou výnosovosti v trvaní 30 rokov, aktuálna základná úroková miera Európskej centrálnej banky /sadzba hlavnej refinančné operácie/ je od 20.09.2023 4,50%, daňové zaťaženie je vypočítané vo výške 1,32%, mieru rizika stanovujem vzhľadom na súčasnú situáciu na finančných trhoch na 3,00%, vo výpočte uvažujem s konštantnými výnosmi aj nákladmi

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ]/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
predpokladané výnosy z nájmov	5436,40	5 436,40	m ²	80,00	434 912,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 434 912,00	21 745,60

Hrubý výnos stavby: 434 912,00 - 21 745,60 = 413 166,40 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľnosti	22835,4	22 835,40
poistenie nehnuteľnosti	0,05 % z 7 389 629,30	3 694,81
Náklady na údržbu		
opravy a údržba objektu	0,80 % z 7 389 629,30	59 117,03
Správne náklady		
správna réžia	3,00 % z 413 166,40	12 394,99
Náklady spolu:		98 042,23

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 413 166,40	41 316,64

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
413 166,40	98 042,23	41 316,64	273 807,53

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	30 r.
Základná úroková sadzba ECB:	i = 4,50 %/rok
Miera rizika:	r = 3,00 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	d = 1,32 %/rok
Úroková miera:	u = 4,50 + 3,00 + 1,32 = 8,82 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 8,82 / 100 = 0,0882

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		3 968 164,10
Likvidačné náklady:		
Správna réžia spojená s následným predajom	0,30 % z 3 968 164,10 €	11 904,49
Likvidačná hodnota:		3 956 259,61

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 273\,807,53 * \frac{(1+0,0882)^{30} - 1}{(1+0,0882)^{30} * 0,0882} + \frac{3\,956\,259,61}{(1+0,0882)^{30}}$$

$$HV = 2\,858\,518,32 + 313\,345,26 = 3\,171\,863,59 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 7 010 890,63 €

Výnosová hodnota (HV): 3 171 863,59 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{7\,010\,890,63 - 3\,171\,863,59}{3\,171\,863,59} \right| * 100 = 121,03\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 11

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VŠH_s = \frac{(11 * 3\,171\,863,59) + (1 * 7\,010\,890,63)}{11 + 1} = 3\,491\,782,51 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	3 968 164,10
Kombinovaná metóda	3 491 782,51

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

VŠH stavieb = 3 491 782,51 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3117/1	ostatná plocha	4912,00	1/1	4912,00
3117/17	zastavaná plocha a nádvorie	5460,00	1/1	5460,00
3117/18	zastavaná plocha a nádvorie	7057,00	1/1	7057,00
3117/19	ostatná plocha	448,00	1/1	448,00
3117/20	ostatná plocha	1309,00	1/1	1309,00
Spolu výmera				19 186,00

Obec:

Senica

Výhodisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	2,6956
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,6956$	26,85 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3117/1	$4\ 912,00 \text{ m}^2 * 26,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	131 887,20
parcela č. 3117/17	$5\ 460,00 \text{ m}^2 * 26,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	146 601,00
parcela č. 3117/18	$7\ 057,00 \text{ m}^2 * 26,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	189 480,45
parcela č. 3117/19	$448,00 \text{ m}^2 * 26,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 028,80
parcela č. 3117/20	$1\ 309,00 \text{ m}^2 * 26,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	35 146,65
Spolu		515 144,10

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby obchodného centra Eco Shopping Park Senica - BigBox č.súp. 3520 na parc.č. 3117/17, k.ú. Senica, obec Senica, okres Senica včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 3117/1, 3117/17, 3117/18, 3117/19 a 3117/20.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Obchodné centrum č.súp. 3520 na p.č. 3117/17	802 31	45 122,15	5 436,4	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	3117/1	4 912,00
Pozemky	3117/17	5 460,00
Pozemky	3117/18	7 057,00
Pozemky	3117/19	448,00
Pozemky	3117/20	1 309,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciacie aj metóda kombinovaná, ako vybraná je odporúčaná metóda kombinovaná, ktorá reálnejšie vyjadruje návratnosť vynaložených investícií, prípadne úveru.

Znalecký posudok je vypracovaný ako podklad pre určenie vyvolávacej ceny v dobrovoľnej dražbe s predpokladom následnej licitácie na reálnu kúpnu cenu. V takomto prípade to teda nie je určenie takej všeobecnej hodnoty, ktorá je definovaná v platnej vyhláške ako výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti stanovená znaleckým odhadom ako jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia dosiahnuteľnej na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Pri miestnom šetrení vlastníka stavby so znalcom nespolupracoval, obhliadky sa nezúčastnil a neposkytol znalcovi také technické podklady, ktoré by vyjadrovali porealizačný stavebnotechnický stav objektu, najmä v oblasti zakrývaných stavieb, t.j. napr. podzemných vedení inžinierskych sietí. Vzhľadom k uvedenému je tento znalecký posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, t.j. technickej dokumentácie poskytnutej príslušným stavebným úradom vypracovanej v 08/2010 k stavebnému konaniu.

a/ Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami:

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciacia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciacia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	3 968 164,10	3 491 782,51	-	515 144,10	-	-

b/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Obchodné centrum č.súp. 3520 na p.č. 3117/17	3 350 391,61
Vonkajšie úpravy	
Spevnené plochy betónových komunikácií	83 028,07
Spevnené plochy z betónovej dlažby	20 301,96
Vodovodná prípojka pitnej vody	376,15
Prípojky požiarneho vodovodu	1 203,68
Kanalizácia splašková	5 592,73
Kanalizácia dažďová	6 152,00
Kanalizačné šachty	11 471,79
Elektrická NN prípojka	5 251,80
Vonkajšie osvetlenie - rozvody	2 716,39
Vonkajšie osvetlenie - svietidlá	5 296,34
Spolu za Vonkajšie úpravy	141 390,90
Spolu stavby	3 491 782,51
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 3117/1 (4 912 m ²)	131 887,20
Pozemky - parc. č. 3117/17 (5 460 m ²)	146 601,00
Pozemky - parc. č. 3117/18 (7 057 m ²)	189 480,45
Pozemky - parc. č. 3117/19 (448 m ²)	12 028,80
Pozemky - parc. č. 3117/20 (1 309 m ²)	35 146,65
Spolu pozemky (19 186,00 m²)	515 144,10
Všeobecná hodnota celkom	4 006 926,61
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	4 010 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyrilmiliónydesaťtisíc Eur	

V Banskej Bystrici, dňa 02.10.2023

Ing. Štefan Pastierovič



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Štefan Pastierovič", written over a faint circular stamp.

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka na vypracovanie posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Stavebné povolenie
- 4.6 Kolaudačné rozhodnutie
- 4.7 Technická dokumentácia
- 4.8 Fotodokumentácia
- 4.9 Inzercia prenájmov porovnateľných priestorov
- 4.10 Sadzby dane z nehnuteľností podľa platného VZN
- 4.11 Kľúčové úrokové sadzby ECB

Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Navrhovateľ dražby :

Obchodné meno :	WONXO SOLUTIONS LTD
Reg. č. :	13844943
Sídlo:	7 Bell Yard, London, WC2A 2JR, United Kingdom
Konajúci :	Eliza Kanaan - konateľka
ako prednostný záložný veriteľ	

(ďalej len „navrhovateľ“)

Dražobník :

Obchodné meno :	ProAuctio s.r.o.
IČO :	45 408 441
Sídlo:	Mladých budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica
e-mail:	info@proauctio.sk
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 17775/S	
Konajúci :	Mgr. Martin Astaloš , konateľ

(ďalej len „dražobník“ alebo „objednávateľ“)

Znalec:

Obchodné meno / Titul, meno a priezvisko:	Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor :	Stavebníctvo
Sídlo / Bydlisko :	Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
E-mail :	pastierovicreality@gmail.com

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

Predmet ocenenia (predmet dražby) :

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie	Obec	Číslo listu vlastníctva
Senica	Senica	Senica	9306
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape			
Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	
3117/1	4912	Ostatná plocha	
3117/17	5460	Zastavaná plocha a nádvorie	
3117/18	7057	Zastavaná plocha a nádvorie	
3117/19	448	Ostatná plocha	
3117/20	1309	Ostatná plocha	
Stavby :			
Súpisné číslo	Postavená na parcele číslo	Popis stavby	
3520	KN-C 3117/17	Eco Shopping Park Senica - BigBox	
Spoluvlastnícky podiel : 1/1			

(ďalej len „predmet dražby“).

Predmet ocenenia je vo vlastníctve:

Obchodné meno :	Senica Retail Park s.r.o.
IČO :	51805545
Sídlo:	Šancová 48, 811 05 Bratislava - mestská časť Staré mesto
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 132953/B	

Konajúci :	JUDr. Ing. Štefan Šalapa, konateľ
------------	-----------------------------------

(ďalej aj len „vlastník“)

Dôvod vykonania dražby :	Výkon záložného práva navrhovateľa dražby spoločnosti WONXO SOLUTIONS LTD, ID 13844943, sídlom 7 Bell Yard, London, WC2A 2JR, United Kingdom. Navrhovateľ dražby má voči dlžníkovi splatnú pohľadávku v zmysle Zmluvy o úvere č. 000718/CORP/2018 zo dňa 17.12.2018.
--------------------------	--

Účel ocenenia:

stanovenie hodnoty predmetu dražby podľa § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, zohľadňujúce cenu predmetu dražby obvyklú v mieste a čase konania dražby a zároveň zohľadňujúcu všetky známe právne a stavebnotechnické závady predmetu dražby.

Poučenie:

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách je **vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.**

Termín obhliadky nehnuteľností bol stanovený na deň 27.9.2023 od 11:00 do 11:30 hod., o čom bol upovedomený vlastník, a každý dražobníkovi známy užívateľ predmetu dražby.

Požadovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku je najneskôr do 10 pracovných dní od termínu obhliadky.

V rámci tejto záväznej objednávky žiadame :

- Vyhotoviť a doručiť dražobníkovi znalecký posudok v 3 rovnopisoch.
- Doručiť znalecké posudky a fotodokumentáciu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo CD.
- Doručiť vyúčtovanie odmeny znalca.

V Banskej Bystrici, dňa 30. 8. 2023

PROAUCTION
sk
ProAuctio s.r.o.
Mladých budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica
IČO: 45408441, DIČ: 2022971181
Mgr. Martin Astaloš
konateľ spoločnosti
ProAuctio s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 205 Senica
Obec : 504203 Senica
Katastrálne územie : 855006 Senica

Dátum vyhotovenia : 31.8.2023
Čas vyhotovenia : 8:25:14
Údaje platné k : 30.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9306

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe X-71/2023 (Oprava chýb v katastrálnom operáte)
Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-1865/2023 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva
(sudcovské, exekučné, daňové))

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3117/1	4912	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3117/17	5460	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3520 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3117/17							
Iné údaje: Bez zápisu							
3117/18	7057	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3117/19	448	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3117/20	1309	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3520	3117/17	14	Eco Shopping Park Senica - BigBox		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 14 Budova obchodu a služieb

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Senica Retail Park s.r.o., Šancová 48, Bratislava - mestská časť Staré mesto, PSČ 811 05, SR, IČO: 51805545	1/1
Plomba vyznačená na základe Z-2101/2023 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))		
Titul nadobudnutia		
Kúpna zmluva V-3831/2018 vklad povolený 27.11.2018, č.z.2392/18 Žiadosť o zápis do KN, Z-2134/2019, č.z.2129/19		
Iné údaje		
Oprávnenie z vecného bremena "in rem" spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez pozemok registra C KN parcelné číslo 3118/1, ostatná plocha vo výmere 5674 m ² a v práve vybudovania a vedenia inžinierskych sietí cez pozemok registra C KN parcelné číslo 3118/1, ostatná plocha vo výmere 5674 m ² , na ktorom je vybudovaná účelová komunikácia, v celom jeho rozsahu v prospech súčasného a každého ďalšieho budúceho vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 3117/1, ostatná plocha vo výmere 4912m ² , pozemku registra C KN parcelné číslo 3117/17, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 5460 m ² , parc.číslo 3117/18, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7057 m ² , parc.číslo 3117/19, ostatná plocha o výmere 448 m ² , parc.číslo 3117/20, ostatná plocha o výmere 1309 m ² , na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena V-4404/2018 vklad povolený 11.01.2019, č.z.108/19, č.z.436/19, č.z.2129/19		
Poznámky		K nehnuteľnosti

	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k V-3929/2019 v prospech WONXO SOLUTIONS LTD, ID 13844943, so sídlom 7 Bell Yard, London, WC2A 2JR, United Kingdom na pozemky registra C KN: parc.číslo 3117/1, ostatná plocha o výmere 4912 m2, parc.číslo 3117/17, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5460 m2, parc.číslo 3117/18, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7057 m2, parc.číslo 3117/19, ostatná plocha o výmere 448 m2, parc.číslo 3117/20, ostatná plocha o výmere 1309 m2, stavba - "Eco Shopping Park Senica - Big Box" súp.číslo 3520 na pozemku registra C KN parc.číslo 3117/17 podľa P-184/2023, č.z. 1333/23	-
	Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.2/2023-DN prospech Mesto Senica, Štefánokova 1408/56, 905 25 Senica na pozemky registra C KN: parc.číslo 3117/1, ostatná plocha o výmere 4912 m2, parc.číslo 3117/17, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5460 m2, parc.číslo 3117/18, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7057 m2, parc.číslo 3117/19, ostatná plocha o výmere 448 m2, parc.číslo 3117/20, ostatná plocha o výmere 1309 m2, stavba - "Eco Shopping Park Senica - Big Box" súp.číslo 3520 na pozemku registra C KN parc.číslo 3117/17. Zároveň sa zakazuje daňovému dlžníkovi, poddlžníkovi alebo osobe evidujúcej predmet záložného práva nakladať s predmetom záložného práva bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane, podľa P-249/2023, č.z.1598/23	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech RONDA HOLDING a.s., Výtvarná 1023/5, Ruzyňe 161 00 Praha 6 podľa V-4319/2018 vklad povolený 02.01.2019 na: parc.číslo 3117/1, ostatná plocha o výmere 4912 m2, parc.číslo 3117/17, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5460 m2, parc.číslo 3117/18, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7057 m2, parc.číslo 3117/19, ostatná plocha o výmere 448 m2, parc.číslo 3117/20, ostatná plocha o výmere 1309 m2, č.z.8/19, č.z.436/19, č.z.2129/19 Oznámenie o postúpení pohľadávky č.1529453_1169_ZOPP_2021_CWR SK, podľa Z-4766/2021, č.z.691/22

Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech RONDA HOLDING a.s., Výtvarná 1023/5, Ružyňa 161 00 Praha 6 podľa V-318/2019 vklad povolený 20.02.2019 na: parc.číslo 3117/1, ostatná plocha o výmere 4912 m2, parc.číslo 3117/17, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5460 m2, parc.číslo 3117/18, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7057 m2, parc.číslo 3117/19, ostatná plocha o výmere 448 m2, parc.číslo 3117/20, ostatná plocha o výmere 1309 m2, stavba - "Eco Shopping Park Senica - Big Box" súp.číslo 3520 na pozemku registra C KN parc.číslo 3117/17, č.z.436/19, č.z.2129/19 Oznámenie o postúpení pohľadávky č.1529453_1169_ZOPP_2021_CWR SK, podľa Z-4766/2021, č.z.691/22
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in personam spočívajúce v povinnosti povinného ako vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti - pozemku registra C KN parcelné číslo 3117/1, ostatná plocha o výmere 4912 m2, pozemku registra C KN parcelné číslo 3117/18, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7057 m2, pozemku registra C KN parcelné číslo 3117/19, ostatná plocha o výmere 448 m2, pozemku registra C KN parcelné číslo 3117/20, ostatná plocha o výmere 1309 m2, (ďalej len "zaťažená nehnuteľnosť") strpieť na časti zaťaženej nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v Geometrickom pláne číslo 46/2019, úradne overeným Okresným úradom Senica, katastrálnym odborom pod číslom 441/2019 ako koridor vecných bremien: a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení; b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, Čulenova 6, 81647 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení vecných bremien v prospech tretej osoby V-1725/2019 vklad povolený 10.07.2019, č.z.1553/19, č.z.2129/19
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno " in rem " spočívajúce v práve voľnej chôdze osobami, prechode a prejazde osobami, osobnými vozidlami, nákladnými a inými vozidlami, teda v práve prechodu a prejazdu v celom rozsahu osobami, vozidlami a vecí s tým súvisiacich po pozemku registra C KN parcelné číslo 3117/1, ostatná plocha o výmere 4912 m2 v prospech každodobého vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 3118/8, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2704 m2, na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena V-2342/2019 vklad povolený 20.11.2019, č.z.2565/19
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech WONXO SOLUTIONS LTD, ID 13844943, so sídlom 7 Bell Yard, London, WC2A 2JR, United Kingdom podľa V-3929/2019 vklad povolený 07.01.2020 na pozemky registra C KN: parc.číslo 3117/1, ostatná plocha o výmere 4912 m2, parc.číslo 3117/17, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5460 m2, parc.číslo 3117/18, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7057 m2, parc.číslo 3117/19, ostatná plocha o výmere 448 m2, parc.číslo 3117/20, ostatná plocha o výmere 1309 m2, stavba - "Eco Shopping Park Senica - Big Box" súp.číslo 3520 na pozemku registra C KN parc.číslo 3117/17, č.z.18/20, zmena podľa Z-2817/2022, č.z. 1994/22 Oznámenie o postúpení pohľadávky č.1529453_1169_ZOPP_2021_CWR SK, podľa Z-4766/2021, č.z.691/22
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in personam spočívajúce v povinnosti povinného ako vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti - pozemku registra C KN parcelné číslo 3117/1, ostatná plocha o výmere 4912 m2 a pozemku registra C KN parcelné číslo 3117/18, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7057 m2 (ďalej len "zaťažená nehnuteľnosť") strpieť na zaťaženej nehnuteľnosti v celom rozsahu : a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení; b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie; v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, Čulenova 6, 81647 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení vecných bremien v prospech tretej osoby V-178/2020 vklad povolený 04.03.2020, č.z.451/20
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in personam spočívajúce v povinnosti povinného ako vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti - pozemku registra C KN parcelné číslo 3117/1, ostatná plocha o výmere 4912 m2 strpieť na zaťaženej nehnuteľnosti - pozemku registra C KN parcelné číslo 3117/1, ostatná plocha o výmere 4912 m2 zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení a to nasledovne: a) umiestnenie NN káblových rozvodov; b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie; Vecné bremeno in personam spočívajúce v povinnosti povinného ako vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti - pozemku registra C KN parcelné číslo 3117/18, ostatná plocha o výmere 7057 m2 strpieť na zaťaženej nehnuteľnosti - pozemku registra C KN parcelné číslo 3117/18, ostatná plocha o výmere 7057 m2 zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení a to nasledovne: a) umiestnenie trafostanice a umiestnenie NN káblových rozvodov; b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie; v prospech: ENSTRA a. s., IČO: 51174 103, Kálov 1, 010 01 Žilina, na základe Zmluvy o zriadení vecných bremien V-698/2020 vklad povolený 24.06.2020, č.z.1326/20 Návrh na vykonanie záznamu do KN podľa Z-712/2021, č.z.690/22

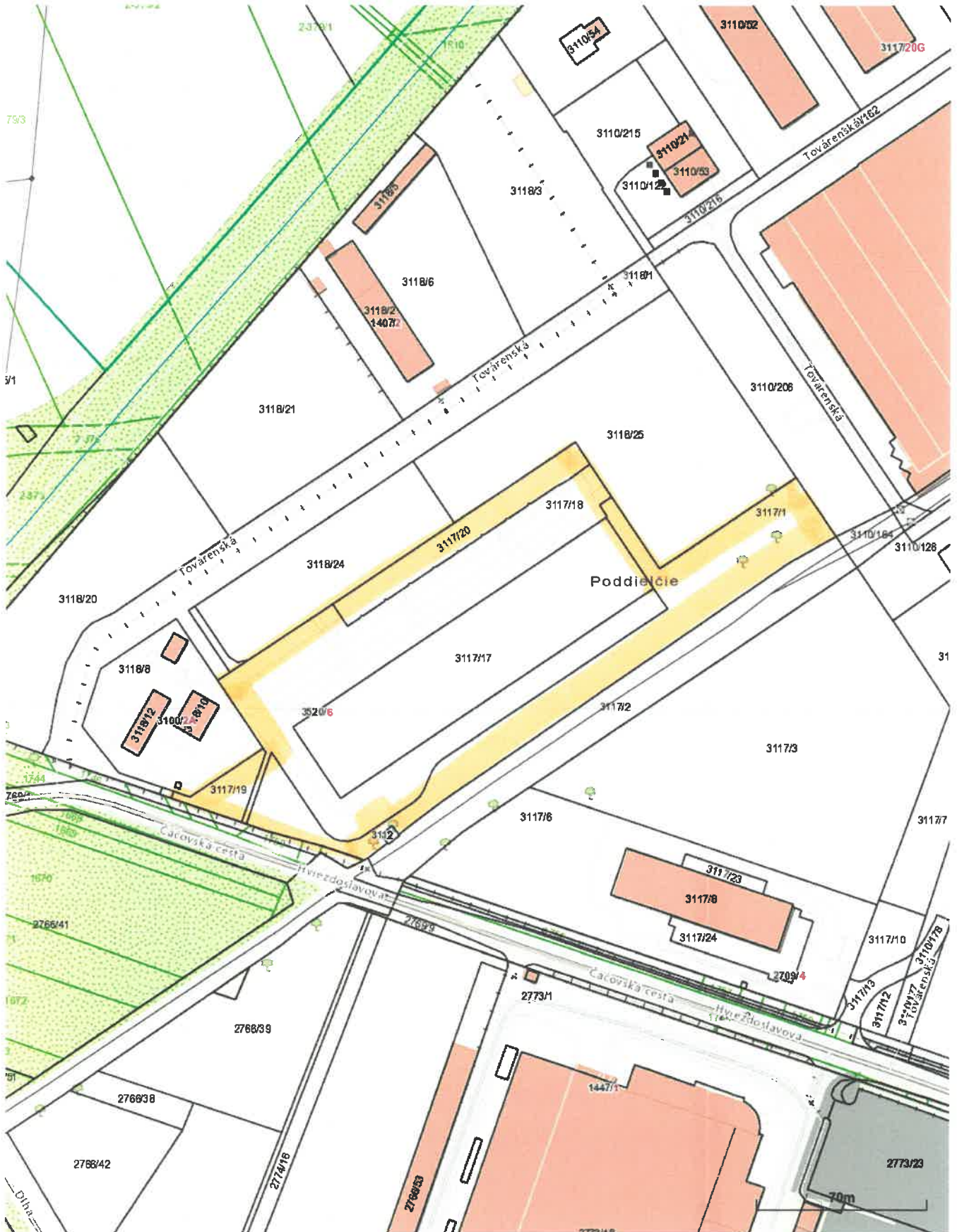
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Senica	Obec	Senica	Katastrálne územie	Senica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3117/18 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	31.8.2023 8:19:50					
Údaje platné k	30.8.2023 18:00:00					

Názov

Trnavský > Senica > Senica > k.ú. Senica



Názov

Trnavský > Senica > Senica > k.ú. Senica



MESTO SENICA

Štefánikova 1408/56, 905 01 Senica

Č. j.: SOÚ-1314/2010-ORA
Vybavuje: Ing. Oravec

V Senici, dňa 17.12.2010



STAVEBNÉ POVOLENIE

Stavebník **Reality Trade, s.r.o.**, IČO: 36 355 151, so sídlom **Priemyselná 281/41, Senica**, zastúpený spoločnosťou **DIPA, s.r.o.**, Dr.I. **Horvátha 887/30, Senica**, požiadal dňa **26.11.2010** o vydanie stavebného povolenia na stavbu „**Eco Shopping park Senica – SO 105 BIG BOX**“. Na jej umiestnenie bolo vydané územné rozhodnutie dňa **12.03.2010** pod č.j. **SOÚ–237/2010–ORA**.

Mesto Senica, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zák. č 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov, prerokoval žiadosť v stavebnom konaní a po preskúmaní podľa § 62 stavebného zákona rozhodol takto: stavba: „**Eco Shopping park Senica – SO 105 BIG BOX**“ na pozemku par. č. **3117/1, 3118/1** v kat. území **Senica** sa podľa § 66 stavebného zákona

p o v o l u j e .

Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nemožno urobiť bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.

Architektonické riešenie:

Objekt je formovaný ako jednopodlažná hmota obdĺžnikového pôdorysu a navrhnutý ako oceľová nosná skeletová jednopodlažná konštrukcia. Do objektu je umožnený bezbariérový prístup cez hlavný vstup. Markízy na fasáde sú navrhnuté ako oceľová konštrukcia s presklením, ktorá je zavesená na nosnú konštrukciu. Zastrešenie objektu je šikmou strechou so strešnými odpadmi vedenými v exteriéri. Pôdorysné rozmery objektu sú 35,060 m x 155,060 m.

Objekt Big boxu bude napojený na areálové inžinierske siete obchodného centra Eco shopping park Senica.

Stavba obsahuje:

- 15 predajných priestorov z toho jeden pre potravinový reťazec

Technické údaje:

Zastavaná plocha: **5 425,00 m²**

Úžitková plocha: 5 200,00 m²

Obostavaný priestor: 43 400,00 m³

Stavebný náklad: 2 590 000,- €

Spracovateľ dokumentácie: Ing. arch. Martin Čonka, Kaplinská 1098/9, Senica

2. Stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy podľa rozhodnutia o umiestnení stavby fyzickou alebo právnickou osobou na to oprávnenou.

Umiestnenie stavby :

Predmetný objekt bude súčasťou novo navrhovaného ECO Shopping centra v Senici. Nachádzať sa bude na okraji tohto centra na juhovýchode. Vzdialenosť od juhovýchodnej hranice pozemku obchodného areálu bude 23,048 m a od južnej hranice pozemku obchodného areálu 20,972 m.

Výškové osadenie:

+0,000 objektu BIG BOX = +197,50 m.n.m.BPV

3. Pri uskutočňovaní stavby treba dodržať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu a zdravie osôb na stavenisku. Zariadenie staveniska len na vlastnom pozemku
4. Rešpektovať všetky inžinierske siete a ich polohu nechať vytýčiť ich správcami.
5. Stavba bude dokončená najneskôr do 5 rokov od právoplatnosti rozhodnutia.
6. Stavba sa bude uskutočňovať **Dodávateľsky**. Stavebník oznámi stavebnému úradu dodávateľa stavby do 15 dní od ukončenia výberového konania.
7. Dodržať podmienky súhlasu Obvodného úradu ŽP – ochrana ovzdušia pod číslom O-45-1190/2010-PET zo dňa 15.11.2010.
8. Dodržať podmienky vyjadrenia Obvodného úradu ŽP – odpadové hospodárstvo pod číslom ODA-1191/2010-JAR zo dňa 09.11.2010.
9. Dodržať podmienky odborného stanoviska spoločnosti TÜV SÜD Slovakia, s.r.o. pod číslom 1575/20/10/BT/IS/DOK zo dňa 11.11.2010.
10. Dodržať podmienky vyjadrenia SPP, a.s. zn 093/uz2010/Mo zo dňa 26.02.2010.
11. Dodržať podmienky vyjadrenia ZSE, a.s. zo dňa 23.11.2010.
12. Dodržať podmienky okresného riaditeľstva policajného zboru pod číslom ORP-14-34/DI-SE-1-2010 zo dňa 02.03.2010.

V rámci stavebného konania neboli vznesené žiadne námietky účastníkov konania voči navrhovanej stavbe.

Odôvodnenie

Stavebný úrad v uskutočnenom stavebnom konaní preskúmal žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v ustanoveniach § 62 odst. 1 a 2 stavebného zákona a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Dokumentácia stavby spĺňa podmienky územného rozhodnutia o umiestnení stavby. Ku konaniu sa vyjadrili dotknuté orgány štátnej správy a dotknuté organizácie, ktoré k predmetnej stavbe zaujali kladné stanovisko. Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Stavebné povolenie stratí platnosť, ak sa so stavbou nezačne stavať do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Krajský stavebný úrad v Trnave cestou tunajšieho stavebného úradu.

Včas podané odvolanie má odkladný účinok v zmysle § 55 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Správny poplatok - 116,- €



RNDr. Ľubomír Parížek
primátor mesta

Rozhodnutie sa doručí:

- ✓ 1. DIPA, s.r.o., Dr.I. Horvátha 887/30, Senica
- ✓ 2. APE.SK, s.r.o. - Ing. arch. Martin Čonka, Kaplinská 1098/9, Senica
- ✓ 3. Slovenský hodváb PLUS, s.r.o., Továrenská 532, Senica

Na vedomie:

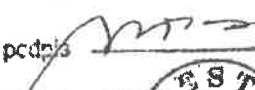
- ✓ 4. OR-HZZ Senica
- ✓ 5. Obvodný úrad, odbor krízového riadenia Senica
- ✓ 6. Krajský pamiatkový úrad Trnava
- ✓ 7. Technické služby, a.s. Senica
- ✓ 8. Správa a údržba ciest Trnavského samosprávneho kraja
- ✓ 9. Obv. úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie Senica
- ✓ 10. ZSE, a.s. Bratislava
- ✓ 11. Slovak telekom, a.s. Žilina
- ✓ 12. BVS, a.s. Bratislava
- ✓ 13. SPP, a.s. Nové Mesto nad Váhom
- ✓ 14. Okresné riaditeľstvo PZ – ODI, Senica
- ✓ 15. Mesto Senica – odd. výstavby a ŽP
- ✓ 16. Obv.Ú ŽP – štátna správa v odpadovom hospodárstve, štátna vodná správa, štátna správa ochrany ovzdušia, štátna správa ochrany krajiny a prírody

MESTO SENICA

Štefánikova 1408/65, 90501 Senica

Č. j.: SOÚ-894/2019-NOS
Vybavuje: Ing. Nosko

V Senici dňa 15.07.2019

Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť
dňom <u>15. 7. 2019</u>
dňa <u>15. 7. 2019</u> podpis 
1



KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Senica Retail Park, s.r.o., Šancová 48, 81105 Bratislava, IČO: 51805545
zastúpení spoločnosťou DIPA, s.r.o., Dr. I. Horvátha 887, 90501 Senica,

podali dňa 24.05.2019 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Eco Shopping Park Senica – SO 105 Big Box“, na ktorú bolo Mestom Senica vydané stavebné povolenie dňa 17.12.2010 pod č. SOÚ-1314/2010-ORA.

Mesto Senica, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v súlade s ustanovením § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje užívanie stavby

„Eco Shopping Park Senica“

- BigBox

na pozemku parcela č. 3117/17 v katastrálnom území Senica.

Stavba obsahuje:

- objekt pre obchod a služby (BigBox) s prevádzkou spoločnosti BILLA

Ostatné prevádzky v rámci objektu nie sú predmetom kolaudačného rozhodnutia.

Pre užívanie stavby stavebný úrad podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona určuje tieto podmienky:

1. Po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia požiadať o zápis stavby do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade Senica, katastrálnom odbore.
2. Stavba musí byť označená súpisným číslom.
3. Stavbu užívať na uvedený účel.
4. Pravidelne vykonávať revízie technických zariadení v súlade s platnými STN.

Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy

- a) Nedostatky uvedené v bode č. 1 záväzného stanoviska Inšpektorátu práce v Trnave č. ITA-64-03-2.2/ZS-C22,23-19 zo dňa 12.07.2019 odstrániť v termíne do 14 dní od právoplatnosti rozhodnutia a o odstránení nedostatkov písomne informovať Inšpektorát práce v Trnave do 29.07.2019.

Odôvodnenie

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnych pojednaniach spojených s miestnym zisťovaním, ktoré sa konali v dňoch 18.06.2019 a 04.07.2019. Predmetom kolaudačného konania bol objekt pre obchody a služby „BigBox“ spolu s prevádzkou spoločnosti BILLA. Ostatné prevádzky v rámci tohto objektu neboli predmetom posudzovania pri kolaudačnom konaní.

Ku konaniu sa vyjadrili dotknuté orgány štátnej správy (OR HaZZ Senica, Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Inšpektorát práce Trnava), pričom ich stanoviská boli súhlasné. V rámci konania bolo doložené vyjadrenie Okresného úradu Senica, odboru starostlivosti o ŽP, o nakladaní s odpadmi počas výstavby.

Ďalej boli doložené nasledovné rozhodnutia špeciálnych stavebných úradov:

1. Okresný úrad Senica, odbor starostlivosti o ŽP, rozhodnutie zo dňa 03.07.2019, ktorým povoľuje užívanie vodných stavieb (kanalizačná prípojka a dažďová areálová kanalizácia, kanalizačná prípojka a splašková areálová kanalizácia, vodovodná prípojka a vonkajší požiarny vodovod).
2. Mesto Senica, odd. výstavby, ŽP a dopravy, rozhodnutie zo dňa 15.07.2019, ktorým sa povoľuje užívanie dopravných stavieb (vonkajšie komunikácie, parkoviská a chodníky, časť stavby).

Stavba bola uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní a dokumentácie doloženej k tomuto konaniu pri dodržaní podmienok určených v stavebnom povolení.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, cestou tunajšieho stavebného úradu.

Včas podané odvolanie má odkladný účinok v zmysle § 55 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Správny poplatok: 530 €



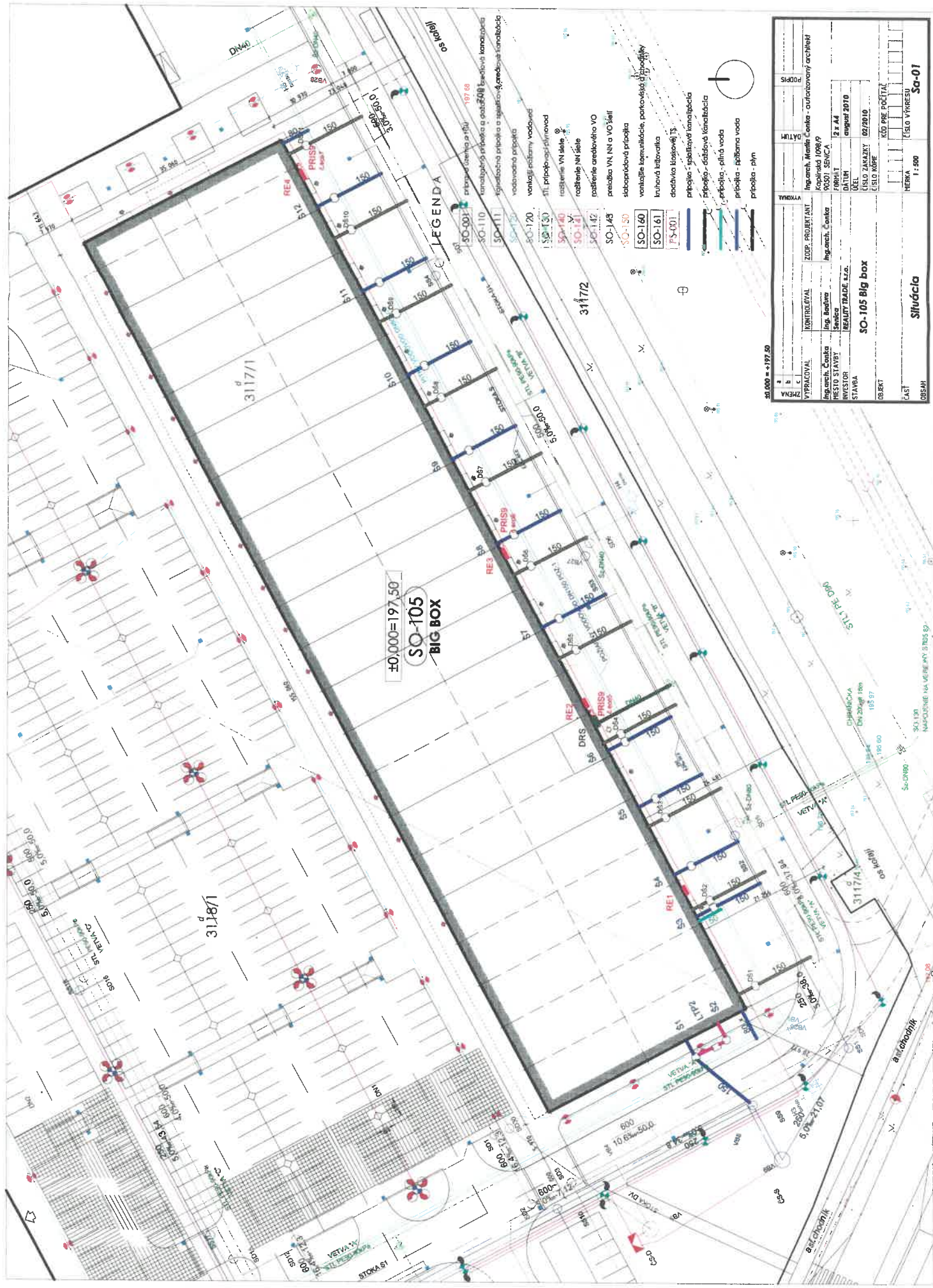
Martin Džačovský
Ing. Mgr. Martin Džačovský
Primátor mesta

Rozhodnutie sa doručí:

1. DIPA, s.r.o., Dr. I. Horvátha 887, Senica (2x)

Na vedomie:

1. OR HaZZ Senica
2. RÚVZ Senica
3. Inšpektorát práce, J. Bottu 4, Trnava
4. Okresný úrad Senica – odbor starostlivosti o ŽP
5. Ing. arch. Martin Čonka, L. Vanička 2733/27, 90501 Senica
6. Mesto Senica – odd. výstavby, ŽP a dopravy



±0,000=197,50
SO-105
BIG BOX

LEGENDA

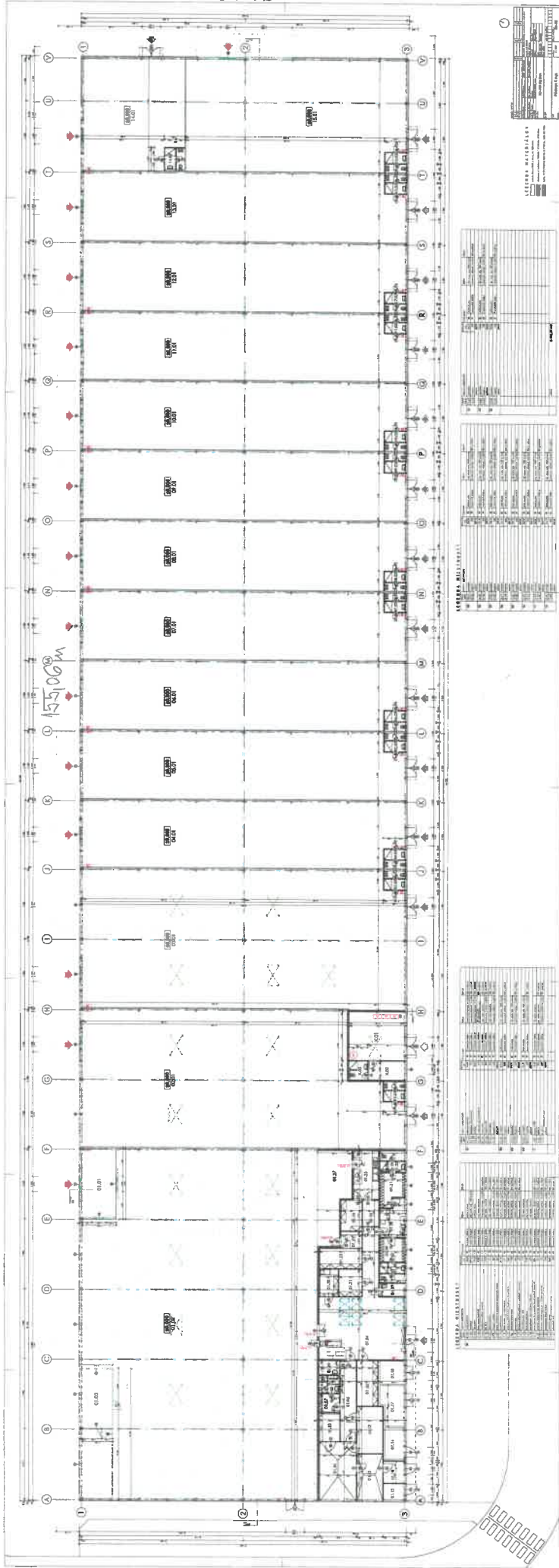
- SO-101: prístupová cesta a rišú
- SO-110: kanalizačná prípojka a potrubie (S0) špeciálna kanalizácia
- SO-111: regulačná prípojka a regulačné zariadenie kanalizácie
- SO-112: vodaovodná prípojka
- SO-120: ventilovaný odpadový
- SO-130: STI, prípojka - odpadový
- SO-140: rastlinník VN štieh
- SO-141: rastlinník VN štieh
- SO-142: rastlinník VN štieh
- SO-143: preídava VN, NN a VO štieh
- SO-148: slabopárová prípojka
- SO-150: ventilácie termálne, parkoviská a zariadenia
- SO-160: kruhová izbovacia
- SO-161: dodávka káskovej
- PS-001: prípojka - odpadová kanalizácia
- PS-002: prípojka - dažďová kanalizácia
- PS-003: prípojka - pitná voda
- PS-004: prípojka - odpadná voda
- PS-005: prípojka - plyn

30.000 = ±197,50	ZNAKA	STAVBA	STAVBA	STAVBA
	VÝPRACOVANÉ	ING. ARCH. ČOČKA	ING. ARCH. ČOČKA	ING. ARCH. ČOČKA
	KONTROLÓVANÉ	ING. ARCH. ČOČKA	ING. ARCH. ČOČKA	ING. ARCH. ČOČKA
	ZODP. PROJEKTANT	ING. ARCH. ČOČKA	ING. ARCH. ČOČKA	ING. ARCH. ČOČKA
	INVESTOR	REĽAY BRADĚ, s.r.o.	REĽAY BRADĚ, s.r.o.	REĽAY BRADĚ, s.r.o.
	MIESTO STAVBY	SENICA	SENICA	SENICA
	PRÍROD. STAVBA	SENICA	SENICA	SENICA
	OBJEKT	SO-105 Big box	SO-105 Big box	SO-105 Big box
	ČASŤ			
	OBJEKT			
	STAVBA			
	MIESTO STAVBY			
	PRÍROD. STAVBA			
	INVESTOR			
	ZODP. PROJEKTANT			
	VÝPRACOVANÉ			
	KONTROLÓVANÉ			
	ZNAKA			
	30.000 = ±197,50			

Situácia

1 : 500

SO-01



PROJEKTOVA FIRMA	PROJEKTOVAČ	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVAČ	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE

PROJEKTOVAČ	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE

PROJEKTOVAČ	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE

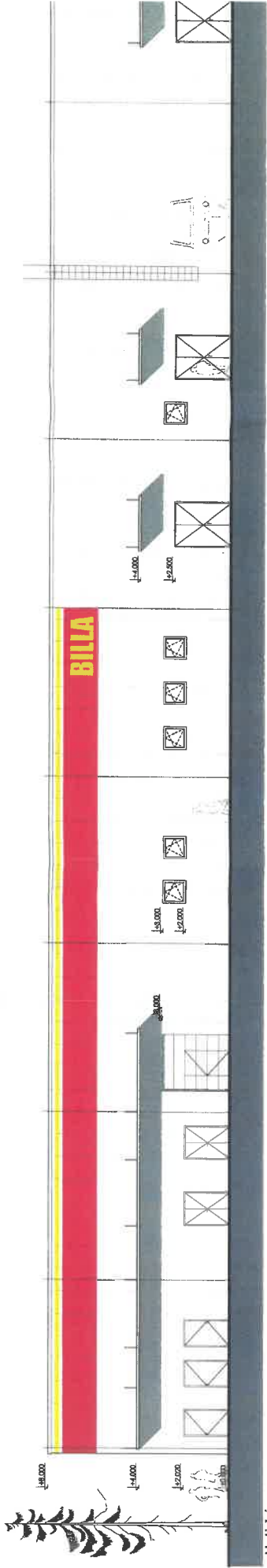
PROJEKTOVAČ	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE

PROJEKTOVAČ	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE

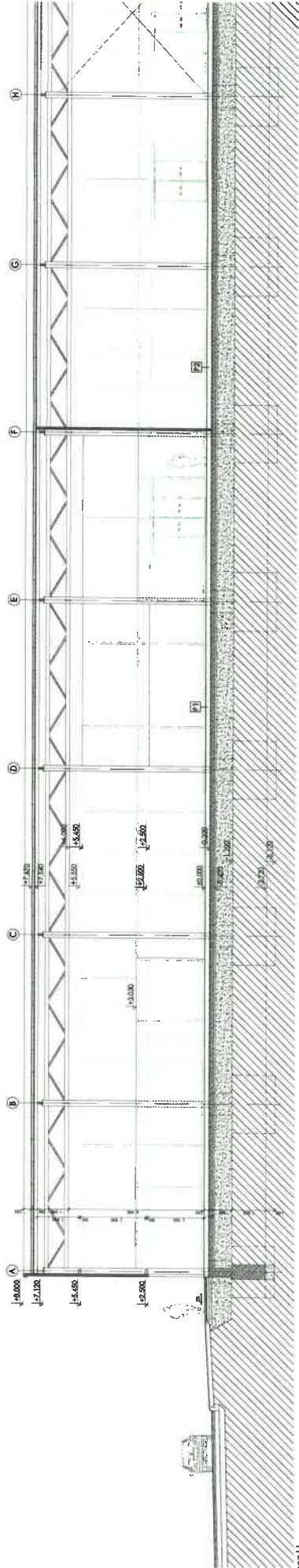
PROJEKTOVAČ	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE

PROJEKTOVAČ	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE

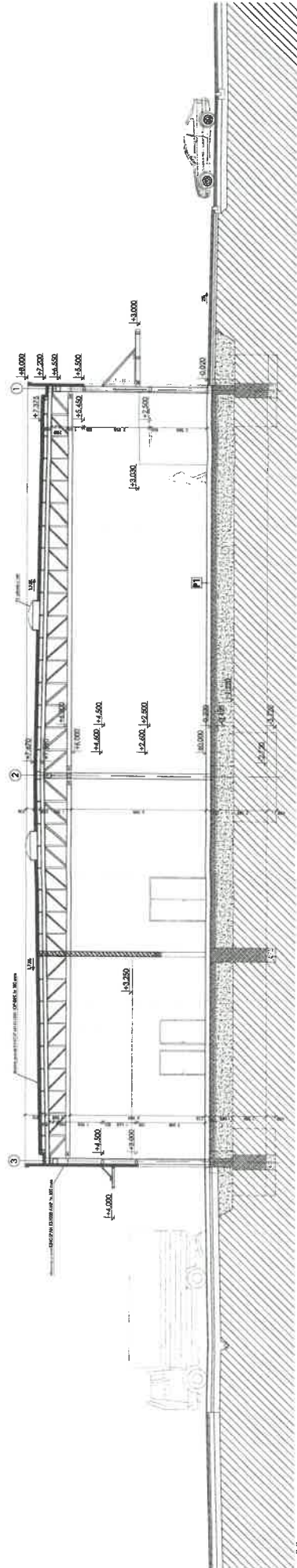
PROJEKTOVAČ	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE



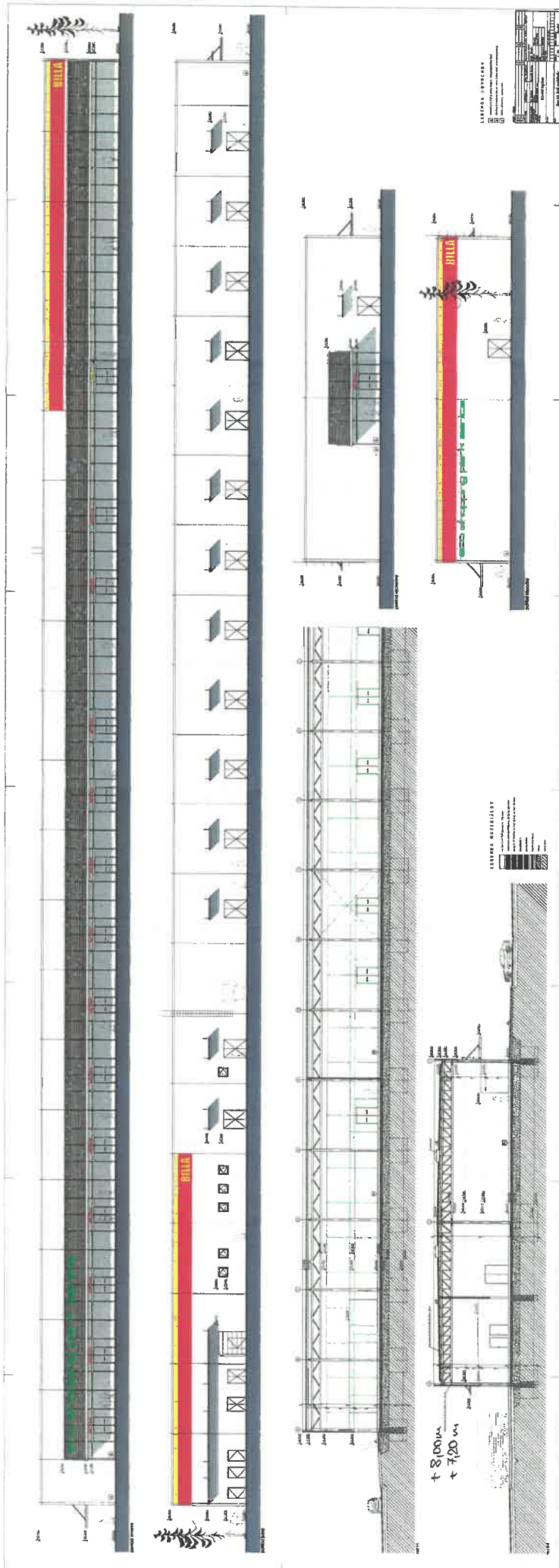
pohľad južný



rez H



rez H-I













Mesto Senica podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších zmien vydáva toto

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 53 o miestnych daniach

I. PRVÁ ČASŤ

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1) Týmto Všeobecne záväzným nariadením (ďalej len „VZN“) sa ustanovujú druhy miestnych daní vyberaných v meste Senica a upravujú sa ostatné s tým súvisiace náležitosti.

Článok 2 Druhy daní

1) Mesto Senica vyberá podľa tohto VZN tieto miestne dane (ďalej len „dane“):

- a) daň z nehnuteľností
- b) daň za psa
- c) daň za predajné automaty
- d) daň za nevýherné hracie prístroje
- e) daň za užívanie verejného priestranstva
- f) daň za ubytovanie

2) Zdaňovacím obdobím miestnych daní uvedených v bode 1 písm. a), b), c), d) tohto článku pre účely tohto VZN je príslušný kalendárny rok.

II. DRUHÁ ČASŤ

Článok 3 Daň z nehnuteľností

1) Daň z nehnuteľností zahŕňa:

- a) daň z pozemkov
- b) daň zo stavieb
- c) daň z bytov a z nebytových priestorov v bytovom dome (ďalej len „daň z bytov“)

Článok 4 **Daň z pozemkov** **Základ dane**

1) Základom dane z pozemkov je hodnota pozemkov určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pôdy za 1 m² určenej podľa prílohy č. 1 a č. 2 zákona č. 582/2004 Z.z. pre jednotlivé katastrálne územia takto:

a) orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady:	k. ú. Senica	= 0,7249 Eur/m ²
	k. ú. Kunov	= 0,5646 Eur/m ²
b) trvalé trávnaté porasty (TTP):	k. ú. Senica	= 0,1971 Eur/m ²
	k. ú. Kunov	= 0,1088 Eur/m ²
c) stavebné pozemky:		46,47 Eur/m ²
d) záhrady:		4,64 Eur/m ²
e) zastavané plochy a nádvorcia:		4,64 Eur/m ²
f) ostatné plochy s výnimkou stavebných pozemkov:		4,64 Eur/m ²

Článok 5 **Sadzba dane**

1) Ročná sadzba dane z pozemkov v katastrálnych územiach Senica a Kunov je zo základu dane určeného v čl. 4 tohto VZN:

a) orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, trvalé trávne porasty	0,70 % zo základu dane
b) záhrady	0,70 % zo základu dane
c) zastavané plochy a nádvorcia, ostatné plochy (okrem jednotlivých častí)	3,45 % zo základu dane
d) lesné pozemky, rybníky	0,70 % zo základu dane
e) stavebné pozemky	0,90 % zo základu dane

2) Ročná sadzba dane z pozemkov sa v jednotlivých častiach obce v súlade s § 17a zákona č. 582/2004 Z. z. určuje zo základu dane určeného v čl. 4 tohto VZN:

a) zastavané plochy a nádvorcia, ostatné plochy v časti: Kunov, Sotinská, Juraja Fándlyho, Jána Náhlíka, Jozefa Závodského, Štefana Pilárika, Rovenská, J.Bežu,S. Jurkoviča, Mlynská, Teplická, Slnecná, Mesačná, Poľná, Lúčna, Potočná, Hájska, Veterná príloha č. 1 tohto VZN	0,70 % zo základu dane
b) zastavané plochy a nádvorcia, ostatné plochy v časti: Čáčovská cesta, Bahenská, Beňovského, Cintorínska, Cyrila Gallaya, Dr. Milana Hodžu, Družstevná, K veterine, Kruhy, Ľudmily Križanovej, Martina Bartoňa, Miloslava Bibzu, Pri garážach, Škodáčkova, Športová, V uličke, Tehelná príloha č. 2 tohto VZN	0,70 % zo základu dane
c) zastavané plochy a nádvorcia, ostatné plochy v časti: Čerešňová, Jána Jonáša, Martina Braxatorisa, Ľudovíta Vanička, Okružná, SNP, M. Nešpora, Dr. I. Horvátha, Brezová, Moyzesova, Fajnorova, Komenského príloha č. 3 tohto VZN	0,70 % zo základu dane

d) zastavané plochy a nádvoría, ostatné plochy v časti: Jabloňová, Agátová, Záhradná, Smreková, Kalinová, Jasminová, Lipová, Astrová, Olivová, Kvetná, Stromová, Orgovánová, Lipová, Muškátová, Kaplinská, Topoľová, V. P. Tótha, Krátka, Štúrova, Ružová, Školská, Morušová, Orechová, Gaštanová

príloha č. 4 tohto VZN

0,70 % zo základu dane

Článok 6 **Daň zo stavieb** **Sadzba dane**

1) Ročná sadzba dane zo stavieb v katastrálnych územiach Senica a Kunov za každý aj začatý m² zastavanej plochy sa určuje takto:

- | | |
|--|------------------|
| a) stavby na bývanie a drobné stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu a ich výmera nepresahuje 25 m ² | 0,550 Eur |
| b) stavby na pôdohospodársku produkciu, skleníky, stavby pre vodné hospodárstvo, stavby využívané na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu | 0,500 Eur |
| c) chaty a stavby na individuálnu rekreáciu | 1,400 Eur |
| d) samostatne stojace garáže | 1,150 Eur |
| e) stavby hromadných garáží | 1,150 Eur |
| f) stavby hromadných garáží umiestnené pod zemou | 1,150 Eur |
| g) priemyselné stavby, stavby slúžiace energetike, stavby slúžiace stavebníctvu, stavby využívané na skladovanie vlastnej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu | 4,200 Eur |
| h) stavby na ostatné podnikanie a na zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a so zárobkovou činnosťou | 4,200 Eur |
| i) ostatné stavby neuvedené v písmenách a) až h) | 3,900 Eur |

2) Ročná sadzba dane zo stavieb podľa ods. 1 sa zvyšuje pri viacpodlažných stavbách o príplatok **0,11 Eur** za každý aj začatý m² zastavanej plochy za každé ďalšie podlažie nadzemné aj podzemné, okrem prvého nadzemného podlažia.

Článok 7 **Daň z bytov** **Sadzba dane**

1) Ročná sadzba dane z bytov v katastrálnych územiach Senica a Kunov za každý aj začatý m² podlahovej plochy sa určuje takto:

- | | |
|---|------------------|
| a) byt | 0,550 Eur |
| b) nebytový priestor určený na podnikanie | 4,200 Eur |
| c) nebytový priestor určený ako garáž | 1,150 Eur |



Kľúčové úrokové sadzby ECB

Úroková sadzba pre hlavné refinančné operácie sa považuje za základnú úrokovú sadzbu ECB podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. (https://nbs.sk/_img/Documents/ZAKLNBS/LEGISLAT/Z6592007.PDF) a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR).

PLATNÉ OD	JEDNODŇOVÉ REFINANČNÉ OPERÁCIE	HLAVNÉ REFINANČNÉ OPERÁCIE	JEDNODŇOVÉ STERILIZAČNÉ OPERÁCIE
20.9.2023	4,75 %	4,50 %	4,00 %
2.8.2023	4,50 %	4,25 %	3,75 %
21.6.2023	4,25 %	4,00 %	3,50 %
10.5.2023	4,00 %	3,75 %	3,25 %
22.3.2023	3,75 %	3,50 %	3,00 %
8.2.2023	3,25 %	3,00 %	2,50 %
21.12.2022	2,75 %	2,50 %	2,00 %
2.11.2022	2,25 %	2,00 %	1,50 %
14.9.2022	1,50 %	1,25 %	0,75 %
27.7.2022	0,75 %	0,50 %	0,00 %
18.9.2019	0,25 %	0,00 %	-0,50 %
16.3.2016	0,25 %	0,00 %	-0,40 %
9.12.2015	0,30 %	0,05 %	-0,30 %
10.9.2014	0,30 %	0,05 %	-0,20 %
11.6.2014	0,40 %	0,15 %	-0,10 %
13.11.2013	0,75 %	0,25 %	0,00 %
8.5.2013	1,00 %	0,50 %	0,00 %
11.7.2012	1,50 %	0,75 %	0,00 %
14.12.2011	1,75 %	1,00 %	0,25 %

Hľadať



Veľký obchodný priestor na prenájom, centrum

Senica

2 500 €

Stav: čiastočná rekonštrukcia, Typ: prenájom, z dňa 26. 9. 2023 (č. 37356549)

Informácie o nehnuteľnosti

60,-€ / m² / ROK



Druh

Obchodné priestory



Úžitková plocha (m²)

500 m²

Zobrazíť všetko

Ponúkame na prenájom veľký obchodný priestor, ktorý sa nachádza priamo v centre mesta v polyfunkčnej budove. Celková výmera je 500 m², je tu možnosť rozdelenia aj na 2 samostatné priestory.

K dispozícii sú 2 výťahy, sociálne zariadenia, balkón. Bezproblémové parkovanie priamo pred budovou. Priestor je ihneď k dispozícii. Inžinierske siete: Elektrina, Kanalizácia, Mestská voda. Kúrenie ústredné.

Nájomné je 2.500,- / mesiac + DPH + energie.

Pre viac informácií ma prosím kontaktujte na čísle 0949870146.

Firma HESTIA Realitná kancelária

Maklér Martina Ovečková

Nehodnotený

Člen od októbra 2021

0949 xxx xxx [Zobrazíť číslo](#)

2 500 €

Senica



[Zobrazíť kontakty](#)

Hľadať

ADVERTISING



Obchodný priestor na prenájom

📍 [Senica](#)

500 €

Stav: kompletná rekonštrukcia, Typ: prenájom, z dňa 6. 9. 2023 (č. 37296769)

Informácie o nehnuteľnosti



Druh

Obchodné priestory



Úžitková plocha (m²)

80 m²

75.-€ / m² / ROK

[Zobrazíť všetko](#)

Hľadáte šikovný priestor na podnikanie v centre Senice?

Ponúkam vám na prenájom veľkorysých 80 m² v obchodnom centre TETRIS na prízemí s 2 vchodmi a výkladom.

Priestor je vhodný ako predajňa, kancelária, služby. K dispozícii máte pitnú vodu, WC, sklad a šatňu.

500 €

Senica

[Zobrazíť kontakty](#)

Hľadať



Zobrazíť fotky (11)

PRENÁJOM, Lukratívny obchodný priestor, Senica

Senica

1 000 €

Stav: kompletná rekonštrukcia, Typ: prenájom, z dňa 25. 9. 2023 (č. 37355389)

Informácie o nehnuteľnosti

90,- €/m² / ROK



Druh

Obchodné priestory



Úžitková plocha (m²)

133 m2

Zobrazíť všetko

Ponúkame Vám na prenájom lukratívny obchodný priestor na prízemí v centre mesta Senica, na ulici Nám. Oslobodenia, s prístupom priamo z chodníka. Nachádza sa na frekventovanej ulici, v rámci ostatných komerčných priestorov. V tesnej blízkosti nájdete poštu, obchody, kaviareň...

Priestor pozostáva z:

- obchodný priestor
- sklad, mraziace boxy
- kuchyňa
- sociálne zariadenie, spoločné priestory
- prístup je aj zo zadnej časti budovy s možnosťou pr...

Prečítať viac

Firma HESTIA Realitná kancelária

Maklér Lenka Kráľová



1 000 €

Senica

Zobrazíť kontakty

Hľadať



DIRECTREAL | Prenájom obchodných priestorov v Senici

Senica

8 €

90.-€/m²/ROK

Stav: povodný stav, Typ: prenájom, z dňa 19. 9. 2023 (č. 37336787)

Informácie o nehnuteľnosti

			
Druh	Úžitková plocha (m²)	Zastavaná plocha (m²)	Plocha pozemku (m²)
Obchodné priestory	280 m ²	280	280

Zobrazíť všetko

Directreal Fair - Ponúkame na prenájom obchodné priestory o výmere 275 m². Prístupné sú priamo z ulice Štefánikova, v širšom centre mesta Senica, zásobovanie je zabezpečené zásobovacou plochou a nákladným výťahom zo zadnej stany budovy.

Priestor pozostáva z:

- obchodný priestor (bývalé potraviny COOP Jednota),
 - sklady,
 - kancelária,
 - WC,
 - šatňa,
- spoločné priestory a nákladný výťah.

Nakoľko bola posledným dlhoročným nájo...

[Prečítať viac](#) ▾

Firma Directreal Fair



8 €
Senica

[Zobrazíť kontakty](#)

Hľadať



Zobrazíť fotky (8)

NA PRENÁJOM KOMERČNÝ PRIESTOR (88m2) V CENTRE SENICE

Senica

745 €

Stav: povodný stav, Typ: prenájom, z dňa 7. 8. 2023 (č. 37199426)

Informácie o nehnuteľnosti



Druh

Obchodné priestory

[Zobrazíť všetko](#)

PRENÁJOM KOMERČNÉHO / OBCHODNÉHO PRIESTORU ideálneho pre predajňu, kancelársky priestor, poradenské centrum, salón, a pod.....nájomca má možnosť prispôsobiť, upraviť priestor vlastným potrebám.

Priestor sa nachádza na 1. podlaží s VÝŤAHOM v polyfunkčnom domu v centre mesta, s možnosťou parkovania zákazníkov pri budove na vyhradených parkovacích miestach. Výborná dostupnosť priamo z frekventovaného chodníka. Priestor sa skladá z dvoch miestností.

Nájomca má možnosť...

[Prečítať viac](#)

101,60 €/m²/ROK

Firma AVORY Realitné Centrum

Nehodnotený

Člen od júna 2023

0908 xxx xxx [Zobrazíť číslo](#)



Zavolať

Napísať

745 €
Senica

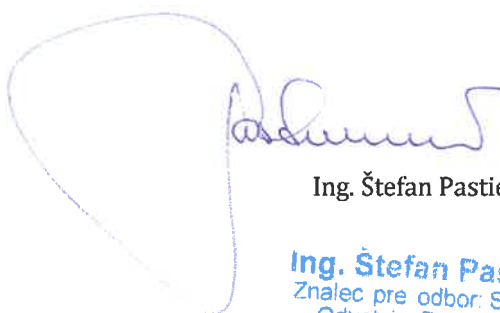
[Zobrazíť kontakty](#)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 83/2023.

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



Ing. Štefan Pastierovič

Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Ľvčianska cesta 65, Ban. Bystrica