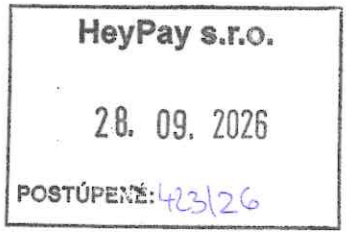
Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kríkova č. 16
821 07 Bratislava
' 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ: HeyPay s.r.o.
Mostová ul.č.2
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 18.08.2026



ZNALECKÝ POSUDOK
číslo 196/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 4 na 2.p., bytového domu súpisné číslo 1214, ulica L. Novomeského vchod č. 72, postavenom na pozemku parc.č. 3565/20 v k.ú. Senica** a pozemok parc.č. 3565/20, so spoluvlastníckym podielom 65/10000 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku, evidovaných na LV č. 6721 v k.ú. Senica, obec Senica, okres Senica.

Počet strán (z toho príloh) : (28) 11

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:
Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 4 na 2.p., bytového domu súpisné číslo 1214, ulica L. Novomeského vchod č. 72, postavenom na pozemku parc.č. 3565/20 v k.ú. Senica a pozemok parc.č. 3565/20, so spoluvlastníckym podielom 65/10000 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku, evidovaných na LV č. 6721 v k.ú. Senica, obec Senica, okres Senica.

2. Účel znaleckého posudku:
- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 09.09.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 09.09.2026

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Vek stavby - Zmluva o prevode vlastníctva bytu čl. II, ods.1, vydané MsNV Senica - kópia
- Pôdorys bytu č. 4, 2.p., ul. L. Novomeského č. 72, Senica - kópia
- Znalecký posudok č. 42/2024, vypracovaný, Ing. Dagmar Jančovičová, zo dňa 06.03.2024 - kópia

b) Podklady získané znalcom:
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 6721, k.ú. Senica, obec: Senica, okres Senica, dňa 08.09.2026, vytvorený cez internetový portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Senica, obec: Senica, okres Senica, dňa 08.09.2026
- Schéma územného plánu - k.ú. Senica - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu.
- Preverenie stavu s bytmi na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška 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.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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:

a) Definície 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.
Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)
Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:
- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:
- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený ma 1 m2 podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2026, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli 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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda
Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde
HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [–],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania
Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$VŠH_S = M . VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:
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).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania
Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$VŠH_{POZ} = M . VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - výmera hodnoteného pozemku v m^2,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.
Hlavné faktory porovnávania:
1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch 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).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde
OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :
Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 6721 vytvorený cez katastrálny portál dňa 08.09.2026.
Okres - Senica ,obec - Senica, katastrálne územie - Senica.

ČASŤ A: Majetková podstata:
Parcely registra „C" evidovanej na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. p.	Práv. vz.	Druh ch.n.
3565/20	480	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		

Legenda:
Spôsob využitia pozemku:
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom.
Umiestnenie pozemku:
1-Pozemok je umiestnený v zastavanom území.

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
1214	3565/20	9	Bytový dom	1

Legenda:
Druh stavby:
9-Bytový dom
Kód umiestnenia stavby:
1-Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory
ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:
por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel
Byty

Vchod: 72 2. p. byt č. 4
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 65/10000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
4 Figurová Monika r. Figurová, L.Novomeského 1214/72, Senica, PSČ 905 01, SR,
Dátum narodenia: 30.01.1984
Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia:
- Kúpna zmluva V-2184/04 vz. 1658/0
- Darovacia zmluva V-2485/07 zo dňa 22.10.2007 vz.1532/07

ČASŤ C. Ťarchy:
- Exekučný príkaz 418EX 177/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného púráva na byt č. 4 v bytovom dome sč. 1214 na parc.č. 3565/20 v 1/1 povinného: Monika Figurová, nar.30.01.1984 a podiel 65/10000 na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parc.č. 3565/20 zast.pl. vo výmere 408 m2 v prospech opreávneného: BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/A, 83104 Bratislava, IČO: 47967692 súdny exekútor JUDr. Barbora Vatrtová, Nám.SNP 3, 917 01 Trnava, podľa Z-3175/2023, č.z.2528/23
- Exekučný príkaz 382EX 594/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného na nehnuteľnosti: byt č. 4, 2 posch., č.vchodu 72 v bytovom dome sč. 1214 na parc.č. 3565/20 v podiele 1/1 povinného: Monika Figurová, nar.30.01.1984 a podiel 65/10000 na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parc.č. 3565/20 zast.pl. vo výmere 408 m2 v prospech opreávneného: Služby a správa s.r.o., Duklianskych hrdinov 380/1, Malacky, IČO: 45391157.Povinnému sa zakazuje , aby s uvedenými nehnuteľnosťami akýmkoľvek spôsobom nakladal bez súhlasu súdneho exekútora. JUDr.Lucia Baničová, súdny exekútor, Paulínska 17, 917 47 Trnava, podľa Z-680/2026, č.z.538/26
- Exekučný príkaz 382EX 655/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného na nehnuteľnosti: byt č. 4, 2 posch., č.vchodu 72 v bytovom dome sč. 1214 na parc.č. 3565/20 v podiele 1/1 povinného: Monika Figurová, nar. 30.01.1984 a podiel 65/10000 na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parc.č. 3565/20 zast.pl. vo výmere 408 m2 v prospech oprávneného: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154, JUDr. Lucia Baničová, súdny exekútor, Paulínska 17, 917 47 Trnava, podľa Z-1155/2026, č.z. 824/26

Poznámka:
- Upovedomenie 382EX 655/25 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného na nehnuteľnosti: byt č. 4, 2 posch., č.vchodu 72 v bytovom dome sč. 1214 na parc.č. 3565/20 v podiele 1/1 povinného: Monika Figurová, nar.30.01.1984 a podiel 65/10000 na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parc.č. 3565/20 zast.pl. vo výmere 408 m2 v prospech opreávneného: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154.Povinnému sa zakazuje , aby s uvedenými nehnuteľnosťami akýmkoľvek spôsobom nakladal bez súhlasu súdneho exekútora. JUDr.Lucia Baničová, súdny exekútor, Paulínska 17, 917 47 Trnava, podľa P-419/2025, č.z.1485/25
- Upovedomenie 382EX 594/25 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného na nehnuteľnosti: byt č. 4, 2 posch., č.vchodu 72 v bytovom dome sč. 1214 na parc.č. 3565/20 v podiele 1/1 povinného: Monika Figurová, nar.30.01.1984 a podiel 65/10000 na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parc.č. 3565/20 zast.pl. vo výmere 408 m2 v prospech opreávneného: Služby a správa s.r.o., Duklianskych hrdinov 380/1, Malacky, IČO: 45391157.Povinnému sa zakazuje , aby s uvedenými nehnuteľnosťami akýmkoľvek spôsobom nakladal bez súhlasu súdneho exekútora. JUDr.Lucia Baničová, súdny exekútor, Paulínska 17, 917 47 Trnava, podľa P-490/2025, č.z.1765/25
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, záložného veriteľa: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome L. Novomeského 1214/72, 905 01 Senica, v zastúpení Služby a Správa s. r. o., Duklianskych hrdinov 380/1, Malacky, IČO: 45391157 na nehnuteľnosti: Byt číslo 4, 2. p., vchod: 72 v bytovom dome súpisné číslo 1214 na pozemku parcela číslo 3565/20 v 1/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 65/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku registra C KN parcelné číslo 3565/20, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 408 m2, vlastníka: Monika Figurová, nar. 30.01.1984, podľa P318/2026, č.z. 1640/26

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 09.09.2026. V čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť. Nakoľko ide o opakované vypracovanie znaleckého posudku č. 42/2024, použila som prílohy z uvedeného posudku. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe posledných skutočností z roku 2024. Fotodokumentácia bytového domu od ulice bola vyhotovená znalcom dňa 0909.2026

d) Technická dokumentácia:
Boli predložené podklady zo Znaleckého posudku č. 42/2024 - pôdorys bytu s vek stavby.
Bytový dom ohodnocujem na základe obhliadky a samotné vnútorné vybavenie bytu a bytového domu podľa posledných informácii z predloženého ZP, nakoľko nebola nehnuteľnosť v čase šetrenia sprístupnená.
Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený zo zmluvy o prevode vla. bytu z roku 1984, z čoho vyplýva, že vek domu je 2026-1984= 42 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Ohodnocovaný byt je na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č.6721 vo výlučnom vlastníctve Figurová Monika r. Figurová, nar. 30.01.1984, bytom L.Novomeského 1214/72, Senica, PSČ 905 01, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudla: - Kúpna zmluva V-2184/04 vz. 1658/0, Darovacia zmluva V-2485/07 zo dňa 22.10.2007 vz.1532/07
Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 4 a nachádza sa na 2.p. - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č. 1214 a postavený je na pozemku parc.č. 3565/20 - v k.ú. Senica - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákresom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - ulica L. Novomeského.
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy:
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: BENCONT COLLECTION, a.s.,
- Exekučný príkaz v prospech opreávneného: Služby a správa s.r.o., Duklianskych hrdinov 380/1, Malacky,
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, Bratislava - Staré Mesto,

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Byt - č. 4 na 2.p. bytového domu súp.č. 1214, ulica L. Novomeského č. 72, Senica, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku parc.č. 3565/20 v k.ú. Senica.
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
- žiadne

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):
k.ú. Senica, okr. Senica
- *bývanie v hromadnej zástavbe – plochy bývania vo viacpodlažnej zástavbe*
- kód funkčnej plochy - A2
- intenzita využitia plôch - *35% pre regulačné bloky*
- maximálna výška 11.NP
- Územný plán z roku - 2005
https://senica.sk/clanok/uzemny-plan-mesta

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 4, 2.p, súp.č.1214, ul. L. Novomeského č.72, Senica

POPIS

Popis bytového domu:
V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, zastavanú plochu, rozpočtový ukazovateľ z predchádzajúcich Znaleckých posudkov č. 42/2024.
Ohodnocovaný bytový dom, v ktorom sa nachádza oceňovaný byt je postavený na pozemku parc.č. 3565/20, v meste Senica na ulici L. Novomeského. Predmetná lokalita je vybavená infraštruktúrou s možnosťou napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, elektriny, plynu a telefónu. Obytný dom je jednoznačne určený na trvalé bývanie rodín a jednotlivcov. V okolí bytového domu sú možnosti parkovania motorových vozidiel pre vlastníkov bytových domov. V blízkosti sú zastávky MHD (autobusy). Objekt bytového domu je po rekonštrukcii a pozostáva z 12.NP, bez podpivničenia s jedným vchodom č. 72 (hlavný a a zadný vstup). Na 1.NP sa nachádzajú spoločné priestory, pivnice prislúchajúce bytom a hlavný vstup do bytového domu z južnej strany. na ostatných podlažiach sa nachádzajú už len byty, v bytovom dome 60 b.j., nachádza sa tu 2x výťah. Objekt je založený na železobetónových pilotách, základy opatrené izoláciou, typizovaná panelová technológia, nosný systém panelový, vodorovné konštrukcie železobetónové stropné dosky, schodisko s povrchovou úpravou terazzo, vstupné priestory rovnako terazzo, zastrešenie rovnou strechou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava obvodového plášťa zatepľovací systém s povrchovou úpravou na báze umelých látok. Povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementová s náterom s olejovým náterom do výšky 1,40m, vstupné dvere plastové presklenné opatrené elektrickým vrátnikom. Elektroinštalácia svetelná, rozvod studenej a teplej vody z centrálneho zdroja, inštalácia zemného plynu, kanalizácia do verejnej siete. Technický stav domu zodpovedá jeho veku a pravidelnej údržbe. Prístup a príjazd k domu je bezproblémový, po mestských komunikáciách.

Popis bytu:
Ohodnocovaný byt č. 4 na 2.poschodí, dispozične pozostáva z jednej obytnej miestnosti s kuchynským kútom a príslušenstva bytu, ktorým je chodba, kúpeľňa, samostatné WC a pivnica nachádzajúca sa na 1.NP bytového domu o výmere 1,40m2. Nenachádza sa tu balkón ani loggia. Byt v pôvodnom stave, hygienické jadro montované v kúpeľni na WC nie je keramický obklad ani dlažba. Podlahy v celom byte z PVC, povrchová úprava stien vápenno cementová omietka s náterom. Byt je vybavený samostatným meračom elektriny, plynu a vody. Batérie obyčajné.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to. vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. vrátane vnútorného zariadenia bytu: linka, elektrické spotrebiče, vaňa, WC misa.
S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 65/10000.

Spoločnými časťami Bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodový plášť, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné a izolačné konštrukcie.
Spoločnými zariadeniami Bytového domu sú: 2 výťahy, práčovňa, 2x sušiareň, žehliareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, strojovňa ÚK, bleskozvody, rozvody TV signálu v dome, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, plynové telefónne domové prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom sa byt nachádza.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m^2]
izba	4,90*3,40	16,66
chodba	1,50*2,20	3,30
kúpeľňa	1,90*1,20	2,28
samostatné WC	1,15*0,90	1,04
pivnica	1,15*1,22	1,40
Vypočítaná podlahová plocha		**24,68**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m^2
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,132 (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,221
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02
Počet izieb: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,01
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,06
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,01
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,01
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,20
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,10
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,90
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,00
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,60
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,01

13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,50
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,60
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,60
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	0,80	3,20	3,20
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
25	Povrchy podláh	2,50	0,80	2,00	2,00
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,50
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,80	1,60	1,60
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,90	3,60	3,60
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,50
	Spolu	**100,00**		**99,90**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 99,90 / 100 = 0,999$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [€/m^2]

$VH = 325,30$ €/m^2 * 4,221 * 1,132 * 0,9990 * 1,02

$VH = 1\,583,84$ €/m^2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 4, 2.p, súp.č.1214, ul. L. Novomeského č.72, Senica	1984	42	58	100	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 583,84 €/m^2 * 24,68m^2	39 089,17
Technická hodnota	58,00% z 39 089,17 €	22 671,72

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Senica je okresné mesto, ležiace na Záhorí, v Trnavskom kraji s počtom obyvateľstva nad 20 000. Má mestské časti Čáčov, Kunov. Tiež k mestu patria aj usadlosti Brestové, Košútovec a Horné a Dolné Suroviny. Mestom prechádza cesta I/51(Trnava – Holíč), ktorú križuje II/500 (Kúty – Sobotište). Južným okrajom vedie železničná trať Kúty – Trnava. Senica leží 46 km západne od Piešťan, 23 km južne od Skalice, 46 km severovýchodne od Malaciek a 42 km severozápadne od Trnavy.
Mestom preteká riečka Teplica a juhozápadne od mesta sa Teplica vlieva do Myjavy. V mestskej časti Senice, v Kunove, sa nachádza vodná nádrž Kunov.
Mesto Senica je významnou dopravnou križovatkou na Záhorí, nakoľko sa nachádza medzi diaľnicami D1 a D2, s ktorými je spojené dobrými cestami II. triedy a cez mesto prechádza v severojužnom koridore štátna cesta I. triedy I/51, ktorá je zároveň významnou európskou cestou. Mesto má autobusovú a aj železničnú stanicu na trati Kúty-Senica-Trnava. V meste sa taktiež nachádza aj MHD a menšie športové letisko. Občianska vybavenosť na úrovni okresného mesta, 4 základné školy a 5 stredných škôl, poliklinika, lekárne, sociálne a kultúrne zariadenia, úrady a inštitúcie, sieť obchodov. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie ako jednogeneračné s vlastníkom bytu bez výnosu. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Konfliktné skupiny sa v dome nenachádzajú. Okolie domu sa nenachádza v záplavovej oblasti a nie je zaťažované spádom emisií z priemyselnej výroby a dopravy.
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy:
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: BENCONT COLLECTION, a.s.,
- Exekučný príkaz v prospech opreávneného: Služby a správa s.r.o., Duklianskych hrdinov 380/1, Malacky,
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, Bratislava - Staré Mesto,

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s ,,Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,25.
Byt sa nachádza v okresnom meste Senica na ulici L. Novomeského. Dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší. Stav bytového domu je v dobrom, udržiavanom stave nakoľko, bola prevedená rekonštrukcia, zateplenia obvodového plášťa, strecha, samotný byt nebol sprístupnený. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie a školstvo, s dobrou občianskou vybavenosťou a službami v blízkom okolí. Parkovanie v okolí domu je uspokojujúce. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - vysoká hustota, byt sa nachádza na 2.p. v strednej sekcii. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí - vo vzdialenosti do 1 km, kvalita životného prostredia - bežný hluk od ulice.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,250 + 2,500)	3,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,500
III. trieda	Priemerný koeficient	1,250

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,688
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,250 - 1,125)	0,125

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,500	10	25,00
2	**Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,250	30	37,50
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	1,250	7	8,75
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,750	5	18,75
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,250	6	7,50
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,250	10	12,50
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,750	8	30,00
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,250	6	7,50
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,500	5	12,50
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,750	9	33,75
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,125	7	0,88
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,750	7	26,25
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,750	6	22,50
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,250	4	5,00
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,500	5	12,50
16	**Názor znalca**				
	priemerný byt	III.	1,250	20	25,00
	Spolu			**145**	**285,88**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota

Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 285,88/ 145	1,972
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 22 671,72 € * 1,972	**44 708,63 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Senica

POPIS

Ohodnocované spoluvlastnícke podiely na pozemku parc.č. 3565/20 vedené ako zastavané plochy a nádvoria, o výmere 408m2, pod bytovým domom súp.č. 1214 sú evidované na LV č. 6721 v k.ú. Senica, na ulici L. Novomeského. Pozemok a terén v okolí objektu je rovinatý, okolo domu sú vybudované prístupové chodníky, cesty, ihriská a je napojená na všetky inžinierske siete. Inžinierske siete - verejný vodovod, kanalizácia, plynová a elektrická prípojka, teplovod, káblová televízia a telefónna prípojka.
Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 45% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko mesto Senica, je mesto so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m^2]	Podiel	Výmera podielu [m^2]
3565/20	zastavané plochy a nádvoria	408	408,00	65/10000	2,65

Obec: Senica
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 45,00% z 66,39 €/m^2 (Bratislava) = 29,88 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00	3,0713
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 29,88 €/m^2 * 3,0713	91,77 €/m^2
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 408,00 m^2 * 91,77 €/m^2	37 442,16 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * $VŠH_{POZ}$ = 65/10000 * 37 442,16 €	243,37 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 4 na 2.p., bytového domu súpisné číslo 1214, ulica L. Novomeského vchod č. 72, postavenom na pozemku parc.č. 3565/20 v k.ú. Senica a pozemok parc.č. 3565/20, so spoluvlastníckym podielom 65/10000 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku, evidovaných na LV č. 6721 v k.ú. Senica, obec Senica, okres Senica.
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:
Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 44 708,63 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 243,37 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt č. 4, 2.p, súp.č.1214, ul. L. Novomeského č.72, Senica	44 708,63	1/1	**44 708,63**
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Senica - parc. č. 3565/20 (2,65 m^2)	37 442,16	65/10000	243,37

Spolu VŠH			**44 952,00**
Zaokrúhlená VŠH spolu			**45 000,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 45 000,00 €
Slovom: Štyridsaťpäťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy:
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: BENCONT COLLECTION, a.s.,
- Exekučný príkaz v prospech opreávneného: Služby a správa s.r.o., Duklianskych hrdinov 380/1, Malacky,
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, Bratislava - Staré Mesto,

V Bratislave dňa 21.9.2026

Ing. Dagmar JANČOVIČOVÁ ZNALEC Odbor: Stavebníctvo Odhad hodnoty nehnuteľností

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 6721, k.ú. Senica, obec: Senica, okres Senica, dňa 08.09.2026, vytvorený cez internetový portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Senica, obec: Senica, okres Senica, dňa 08.09.2026
- Vek stavby - Zmluva o prevode vlastníctva bytu čl. II, ods.1, vydané MsNV Senica - kópia
- Pôdorys bytu č. 4, 2.p., ul. L. Novomeského č. 72, Senica - kópia
- Schéma územného plánu - k.ú. Senica - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

Jančovičová Dagmar Ing.
Kríková 8697/16
821 07 Bratislava

JJan Žemlička

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Naša značka	**Vybavuje**	**Telefónne číslo**	**Bratislava**
HP044 /26/19A	Jozef Schmidt	0903 404 713	18.08.2026

Vec
Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa
zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Senica, okres Senica, obec Senica, katastrálne územie Senica, evidovaný na liste vlastníctva č. 6721 ako:

- byt č. 4, 2.p., vchod: 72, v bytovom dome súpisné č. 1214 postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 3565/20,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné č. 1214 na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku, parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape pod parc. č. 3565/20, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 408 m^2, o veľkosti 65/10000.

Vlastníkom predmetu dražby je Figurová Monika, r. Figurová, nar. 30.01.1984, bytom L.Novomestského 1214/72, 905 01 Senica, spoluvlastnícky podiel v 1/1 - ine.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:
- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 205	Senica	Dátum vyhotovenia	:	8.9.2026
Obec	: 504203	Senica	Čas vyhotovenia	:	22:15:14
Katastrálne územie	: 855006	Senica	Údaje platné k	:	7.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6721 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3565/20	**408**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

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

Spoločná nehnutelnosť
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
1214	**3565/20**	**9**	**Bytový dom**		**1**
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
9 Bytový dom

Umiestnenie stavby
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
72	2	4	**65/10000**
Súpisné číslo 1214	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
4	**Figurová Monika r. Figurová, L.Novomeského 1214/72, Senica, PSČ 905 01, SR, Dátum narodenia: 30.01.1984**	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2184/04 vz. 1658/0 Darovacia zmluva V-2485/07 zo dňa 22.10.2007 vz.1532/07	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Upovedomenie 382EX 655/25 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného na nehnuteľnosti: byt č. 4, 2 posch., č.vchodu 72 v bytovom dome sč. 1214 na parc.č. 3565/20 v podiele 1/1 povinného: Monika Figurová, nar.30.01.1984 a podiel 65/10000 na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parc.č. 3565/20 zast.pl. vo výmere 408 m2 v prospech oprávneného: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154.Povinnému sa zakazuje , aby s uvedenými nehnuteľnosťami akýmkoľvek spôsobom nakladal bez súhlasu súdneho exekútora. JUDr.Lucia Baničová, súdny exekútor, Paulínska 17, 917 47 Trnava, podľa P-419/2025, č.z.1485/25	-
	Upovedomenie 382EX 594/25 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného na nehnuteľnosti: byt č. 4, 2 posch., č.vchodu 72 v bytovom dome sč. 1214 na parc.č. 3565/20 v podiele 1/1 povinného: Monika Figurová, nar.30.01.1984 a podiel 65/10000 na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parc.č. 3565/20 zast.pl. vo výmere 408 m2 v prospech oprávneného: Služby a správa s.r.o., Duklianskych hrdinov 380/1, Malacky, IČO: 45391157.Povinnému sa zakazuje , aby s uvedenými nehnuteľnosťami akýmkoľvek spôsobom nakladal bez súhlasu súdneho exekútora. JUDr.Lucia Baničová, súdny exekútor, Paulínska 17, 917 47 Trnava, podľa P-490/2025, č.z.1765/25	-
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, záložného veriteľa: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome L. Novomeského 1214/72, 905 01 Senica, v zastúpení Služby a Správa s. r. o., Duklianskych hrdinov 380/1, Malacky, IČO: 45391157 na nehnuteľnosti: Byt číslo 4, 2. p., vchod: 72 v bytovom dome súpisné číslo 1214 na pozemku parcela číslo 3565/20 v 1/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 65/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku registra C KN parcelné číslo 3565/20, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 408 m2, vlastníka: Monika Figurová, nar. 30.01.1984, podľa P-318/2026, č.z. 1640/26	-
	Správca - Neevidovaní	
	Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Ostatné priestory nevyžiadané.

Titul nadobudnutia – nepriradené

Zápis vl. práv vz 70/92 a 282/98 Z-563/98.

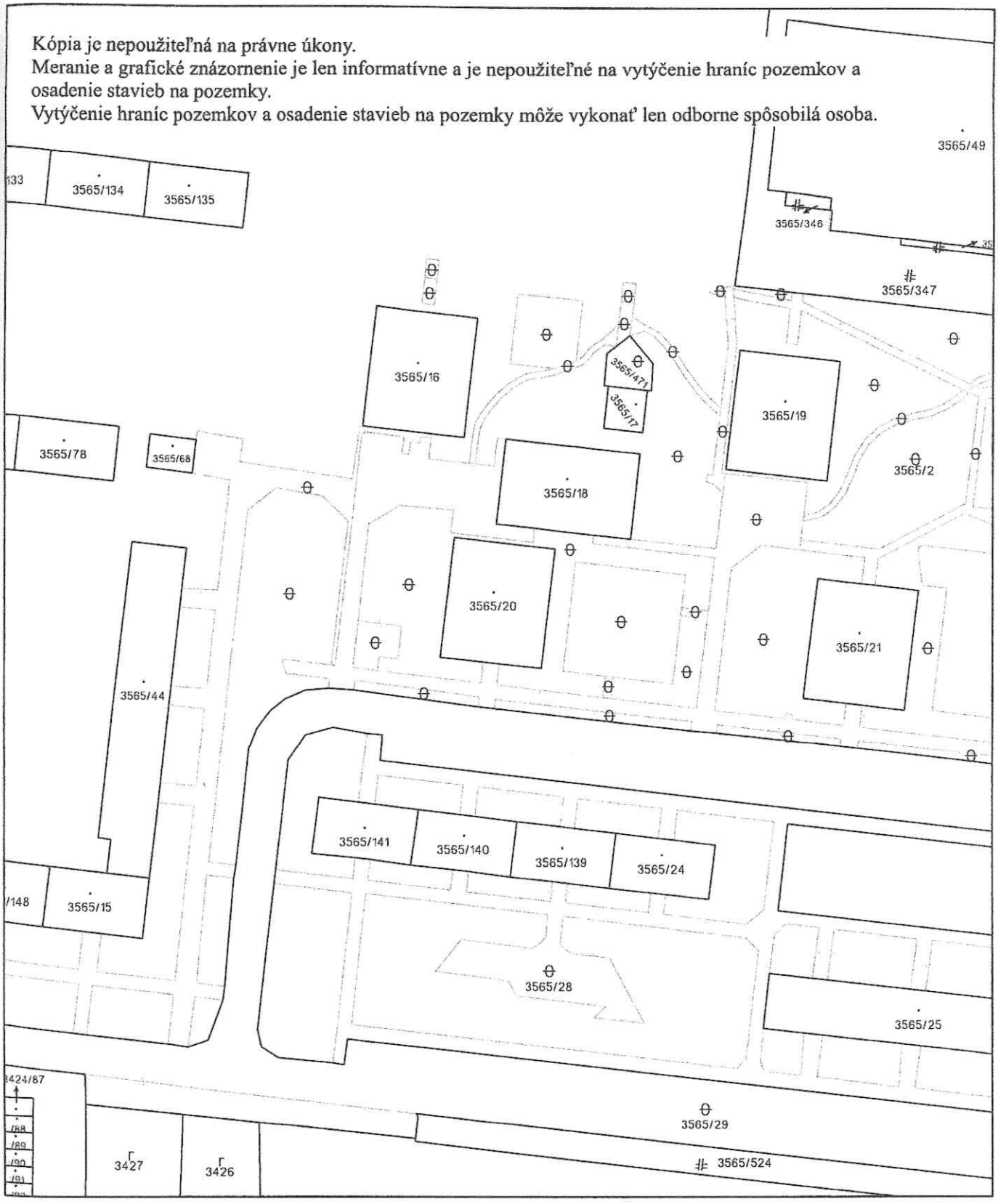
ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz 418EX 177/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného púráva na byt č. 4 v bytovom dome sč. 1214 na parc.č. 3565/20 v 1/1 povinného: Monika Figurová, nar.30.01.1984 a podiel 65/10000 na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parc.č. 3565/20 zast.pl. vo výmere 408 m2 v prospech oprávneného: BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/A, 83104 Bratislava, IČO: 47967692 súdny exekútor JUDr. Barbora Vatrtová, Nám.SNP 3, 917 01 Trnava, podľa Z-3175/2023, č.z.2528/23
Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz 382EX 594/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného na nehnuteľnosti: byt č. 4, 2 posch., č.vchodu 72 v bytovom dome sč. 1214 na parc.č. 3565/20 v podiele 1/1 povinného: Monika Figurová, nar.30.01.1984 a podiel 65/10000 na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parc.č. 3565/20 zast.pl. vo výmere 408 m2 v prospech oprávneného: Služby a správa s.r.o., Duklianskych hrdinov 380/1, Malacky, IČO: 45391157.Povinnému sa zakazuje , aby s uvedenými nehnuteľnosťami akýmkoľvek spôsobom nakladal bez súhlasu súdneho exekútora. JUDr.Lucia Baničová, súdny exekútor, Paulínska 17, 917 47 Trnava, podľa Z-680/2026, č.z.538/26

Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz 382EX 655/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného na nehnuteľnosti: byt č. 4, 2 posch., č.vchodu 72 v bytovom dome sč. 1214 na parc.č. 3565/20 v podiele 1/1 povinného: Monika Figurová, nar. 30.01.1984 a podiel 65/10000 na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parc.č. 3565/20 zast.pl. vo výmere 408 m2 v prospech oprávneného: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154, JUDr. Lucia Baničová, súdny exekútor, Paulínska 17, 917 47 Trnava, podľa Z-1155/2026, č.z. 824/26

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



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** 3565/20 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 8. 9. 2026 22:16:07	Bez autorizácie
Údaje platné k 7. 9. 2026 18:00:00	

-13-

Z m l u v a
o prevode vlastníctva bytu

uzatvorená podľa § 5 odst. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení Zákona č. 151/1995 Z.z.

Predávajúci: Mesto SENICA, zastúpené primátorom mesta
Mgr. Pavlom G r i m m o m
IČO: 00309974
č. účtu: 27-19828-182/0200, VÚB Senica

Kupujúci: Anna Š i m k o v á, nar. 19. 4. 1927
rodená: Grešíková, rodné číslo: 275419/776
stav: vdova
bytom Senica, ul. L. Novomeského 1214/72

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy.

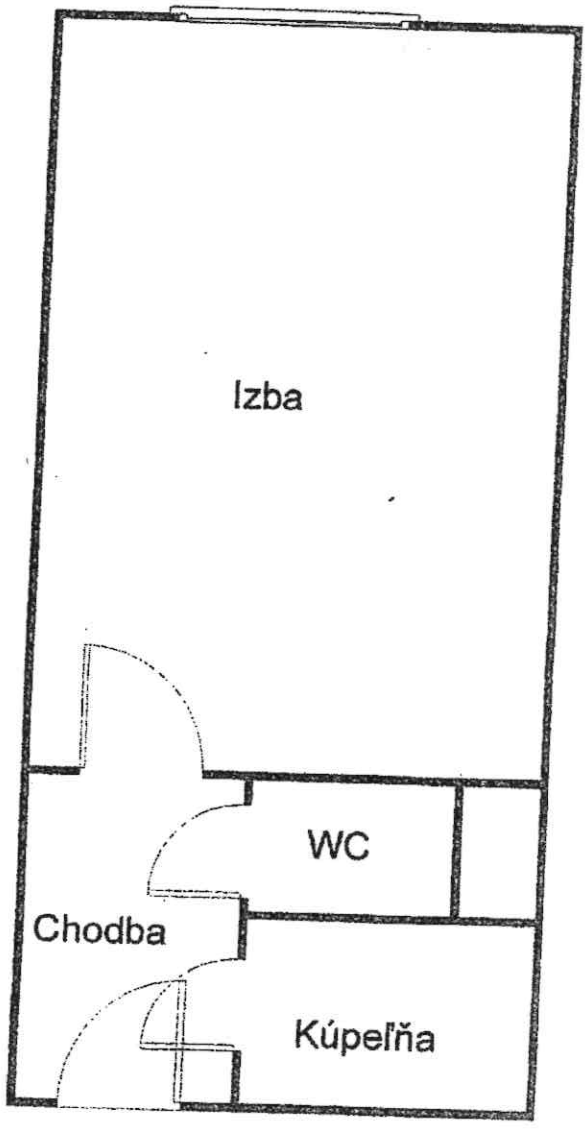
Článok I.
Vyhlásenie predávajúceho

1. Predávajúci vyhlasuje, že je vlastníkom bytu č. 4, spoločných častí, spoločných zariadení a pozemku domu č. 1214 na ul. L. Novomeského v Senici. Bytový dom obsahuje 60 bytov umiestnených na dvanástich nadzemných podlažiach. Domová vybavenosť a pivnice sú na prvom nadzemnom podlaží.
   Dom je postavený na pozemku parc. č. 3565/20, druh pozemku: zastavaná plocha 408 m².
2. Nehnuteľnosti uvedené v ods.1 sú zapísané na liste vlastníctva č. 3353 pre obec Senica, katastrálne územie Senica, na Okresnom úrade - odbore katastrálnom v Senici.

Článok II.
Vyhlásenie kupujúceho

1. Kupujúci vyhlasuje, že je nájomcom bytu č. 4 na 2. nadzemnom podlaží bytového domu č. 1214 na ul. L. Novomeského v Senici. Nájom vznikol dňa 4. 1. 1984 na základe rozhodnutia MsNV Senica pod č.j. 15/84/MH.

Novomeského 1214, byt č. 4



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA

SENICA

ZMENY A DOPLNKY č.02/2005
ČISTOPIS



LEGENDA

HRANICE KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA (VONKAJŠIE / VNÚTORNÉ)

HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

ROZŠÍRENIE CINTORÍNA

ROZŠÍRENIE VODOJEMU

Poznámka. Legenda a výkres sú upravené v súlade s platnou legislatívou
Kvôli prehľadnosti nie sú pôvodné návrhy, kde došlo k zmene, zobrazené

LEGENDA ZMIEN A DOPLNKOV (ZaD):

ZÁVÄZNÁ REGULÁCIA

HRANICE REGULAČNÝCH BLOKOV

A1 PLOCHY BÝVANIA V MALOPODLAŽNEJ ZÁSTAVBE (IBV)

A2,A2' PLOCHY BÝVANIA VO VIACPODLAŽNEJ ZÁSTAVBE (HBV)

A3 POLYFUNKČNÉ PLOCHY CENTRA MESTA

A4 PLOCHY AREÁLOV OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

A5 PLOCHY ŠPORTU

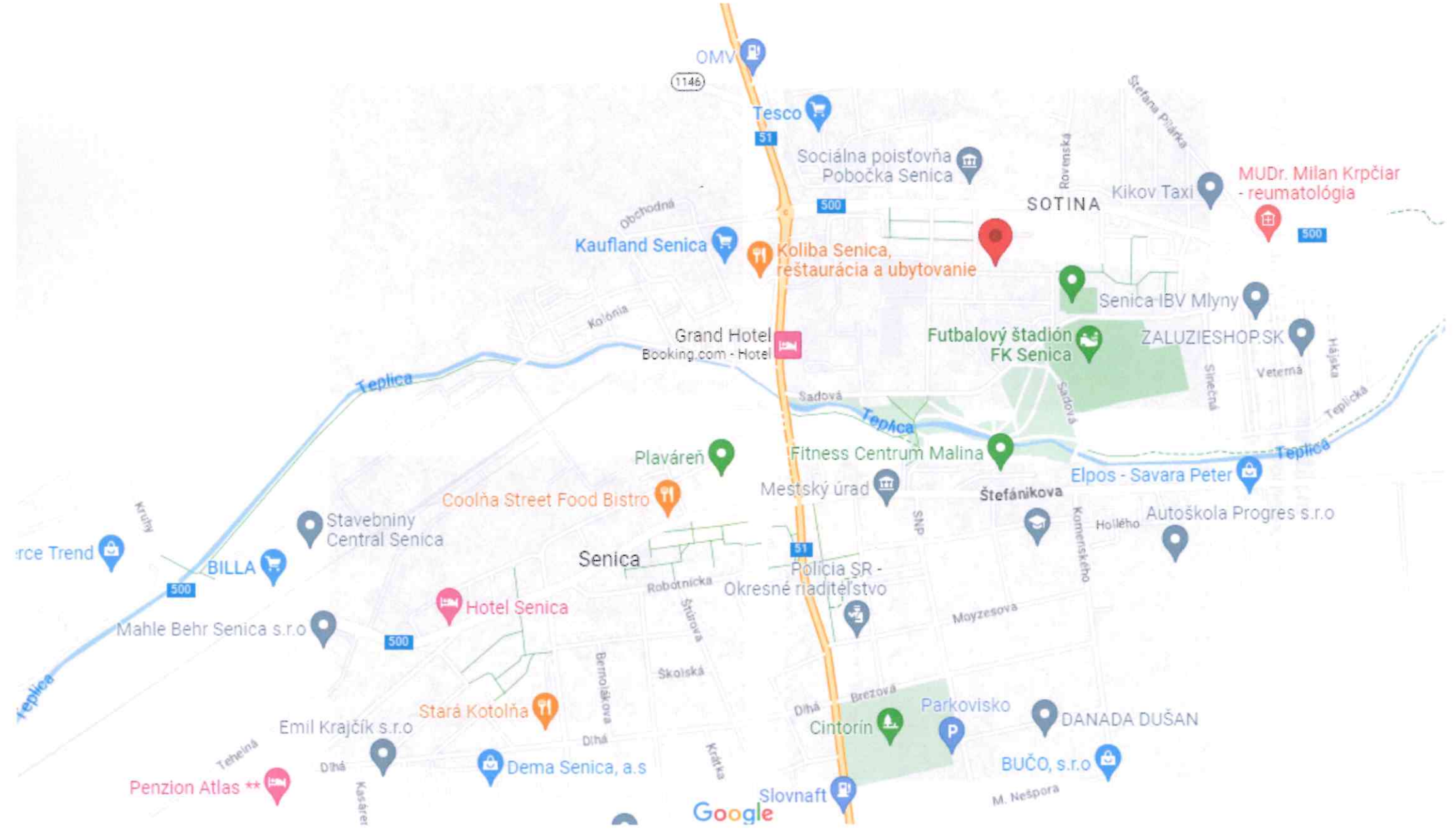
A6 PLOCHY VEREJNEJ A VYHRADENEJ ZELENE

A7 PLOCHY VÝROBNÝCH PODN. AKT., SKLADOV, TECH. A OBČIAN. VYBAV.

A8 PLOCHY AREÁLOV FARIEM SO ŽIVOČÍŠNOU VÝROBOU

A9 PLOCHY INTENZÍVNEJ PRIEMYSELNEJ VÝROBY

Krolin
Ravenský p
Jeřice
Vinohrad


OMV
1146
Tesco
51
Sociálna poisťovňa
Pobočka Senica
500
Obchodná
Kaufland Senica
Koliba Senica,
reštaurácia a ubytovanie
SOTINA
Rovenská
Štefana Plávku
Kikov Taxi
MUDr. Milan Krpčiar
- reumatológia
500
Senica IBV Mlyny
Kolónia
Grand Hotel
Booking.com - Hotel
Futbalový štadión
FK Senica
ZALUZIESHOP.SK
Sadová
Sinečná
Veterná
Hájska
Teplická
Teplica
Teplica
Plaváreň
Fitness Centrum Malina
Elpos - Savara Peter
Mestský úrad
Štefánikova
Coolňa Street Food Bistro
Stavebniny
Central Senica
SNP
Hollého
Komenského
Autoškola Progres s.r.o
Senica
51
Polícia SR -
Okresné riaditeľstvo
BILLA
500
Robotnícka
Štúrova
Moyzesova
Hotel Senica
Mahle Behr Senica s.r.o
500
Bernolákova
Školská
Stará Kotolňa
Brezová
Dlhá
Parkovisko
Cintorín
DANADA DUŠAN
Emil Krajčík s.r.o
Tehelná
Dlhá
Kasárer
Dema Senica, a.s
Kratka
BUČO, s.r.o
Penzion Atlas **
Slovnaft
M. Nešpora
Google

Fotodokumentácia
Byt č. 4, 2.p, súp.č.1214, ul. L. Novomeského č.72, Senica, zo dňa 09.09.2026



Pohľad na bytový dom z J-V strany



Pohľad na bytový dom zo S-V strany





Hlavný a vedľajší vchod č. 72

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 196/2026

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

.....
Ing . Dagmar Jančovičová


Ing. Dagmar JANČOVIČOVÁ
ZNALEC
Odvetvie: Stavebníctvo
Odbor: neh
Ing. Dagmar JANČOVIČOVÁ
ZNALEC