

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 54 Nové Zámky,  
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: EX-FIN Slovakia s.r.o., Záhumenská č. 1806/3, 911 04 Trenčín

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 08.07.2020, sp.zn. DD/01PK/2020

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **č. 18/2020**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 7, 3. NP, vchod 7 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 1356 na pozemku parcelné číslo 2776/274, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Bernolákovo, obec Bernolákovo, okres Senec, vedeného na LV č. 2980.

Počet strán (z toho príloh): 19 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 06.08.2020

# I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu číslo 7, 3. NP, vchod 7 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 1356 na pozemku parcelné číslo 2776/274, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Bernolákovo, obec Bernolákovo, okres Senec, vedeného na LV č. 2980.

2. Účel znaleckého posudku:  
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):  
30.07.2020.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:  
30.07.2020.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 08.07.2020 - príloha č. 1,

b) podklady získané znalcom:

- Poznanky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 30.07.2020,

- Výpis z Katastra nehnuteľností, Čiastočný výpis z Listu vlastníctva č. 2980 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 06.08.2020 (aktualizácia dňa 05.08.2020), okres Senec, obec Bernolákovo, katastrálne územie Bernolákovo - príloha č. 2,

- Informatívna kópia z mapy na parcely číslo 2776/274 - vytvorená dňa 06.08.2020 cez katastrálny portál, okres Senec, obec Bernolákovo, katastrálne územie Bernolákovo - príloha č. 3,

- Potvrdenie o veku stavby, vydal správca bytov SBDO so sídlom v Pezinku, na Bielenisku, 902 01 Pezínok - získané pri obhliadke - príloha č. 4,

- Grafický náčrt bytu s príslušenstvom pre účely ohodnotenia - príloha č. 5,

- Fotodokumentácia - príloha č. 6.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,

- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) 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 pohnutkou.

- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

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

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

- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje získané od zadávateľa znaleckého posudku, správcu nehnuteľností a údaje získané pri obhliadke osobne od vlastníkov susedných dotknutých nehnuteľností.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že na nehnuteľnosti viaznu ťarchy, byť nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Čiastočným Výpisom z katastra nehnuteľností získaným z Katasterportálu, čiastočným výpisom z Listu vlastníctva č. 2980, vyhotoveným dňa 06.08.2020 okres Senec, obec Bernolákovo, katastrálne územie Bernolákovo - ktorý tvorí prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou ohodnocovanej nehnuteľnosti som vykonal osobne dňa 30.07.2020. Vnútorne priestory bytu s príslušenstvom neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené. Obhliadky sa zúčastnil zástupca správcu ohodnocovanej nehnuteľnosti pán Lukáš Gonos.

d) technická dokumentácia:

Znalec získal od vlastníkov susedných nehnuteľností informácie o technickom vybavení bytu, od správcu časť výkresovej dokumentácie pôdorysu podlažia domu a bytu. Zameraná bola identická pivnica. Grafická schéma pre účely ohodnotenia tvorí prílohu č. 5. Údaj o veku stavby poskytol znalcovi zástupca správcu bytového domu.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke od vlastníkov susedných nehnuteľností, minulej dôverníčky a terajšieho dôverníka.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Byty a nebytové priestory:

- byt č. 7, 3. NP, vchod č. 7 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 1356 na pozemku parcelné číslo 2776/274.

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

Žiadne.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 7, 3. NP, vchod 7

##### POPIS

**Popis a technické riešenie ohodnocovaného bytu je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcom za účelom znaleckej obhliadky. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov**

Popis domu:

Bytový dom sa nachádza v obci Bernolákovo na ulici Dukelská č. 7, stavba je klasická osemnásťbytovka, má 2 vchody, jedno čiastočne zapustené podzemné podlažie a tri nadzemné podlažia, v podzemnom podlaží sú pivnice a spoločné pivničné priestory, v nadzemných podlažiach sú byty, na každom podlaží vo vchode tri, spolu vo vchode 9, celkom je v bytovom dome osemnásť bytov, vo vchode nie je výťah, základy sú betónové s hydroizoláciou, steny sú murované z pálenej tehly, strecha je valbová, krov drevený, škridla novšia betónová, klampiarske prvky strechy, dažďové žľaby a zvody sú novšie z pozinkovaného plechu, fasádne omietky sú pôvodné vápennocementové, časť je dodatočne zateplená, vnútorné omietky sú vápenné hladké, v podzemnom podlaží hrubé, vstupné dvere sú od roku 2019 nové kovové s presklením, okná v spoločných priestoroch sú vymenené za nové plastové s izolačným dvojsklom a oplechovaním parapetov hliníkovým plechom, schodisko je železobetónové, povrchy stupňov sú terazzové, dlažba na podestách je 10/10, dom je napojený na všetky základné inžinierske siete, spoločné zdravotnícké rozvody boli v roku 2018 vymenené, vybudovaný je novší bleskozvod, elektroinštalácia v dome je svetelná a motorická, slaboprúdové rozvody sú novšie, bytový dom bol daný do užívania v roku 1963, životnosť stanovujem na 120 rokov.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt č. 7, nachádzajúci sa na najvyššom treťom nadzemnom podlaží (podľa LV 2.p.) vo vchode 7. Dispozične pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, chodby a dvoch pivníc v podzemnom podlaží. V byte bola vykonaná čiastočná modernizácia zámenou časti konštrukčných prvkov a zariadení predmetov, kúrenie je vlastným plynovým kotlom, chladenie jednej

izby s alternatívnym prikurovaním je podstropnou klimatizáciou s vonkajšou jednotkou, elektroinštalácia je svetelná a zásuvková.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
obývacia izba: 3,15*5,51-0,55*0,19+0,95*3,40	20,48
spálňa: 3,92*3,40	13,33
kuchyňa: 3,50*2,35-0,97*0,37+1,41*1,01	9,29
kúpeľňa: 1,41*1,52	2,14
WC: 0,83*1,07	0,89
chodba: 3,65*1,10	4,02
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>50,15</b>
pivnice v I,PP: 1,22*2,05*2	5,00
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>55,15</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m<sup>2</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,618  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 0,95  
**Počet izieb:** 2

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,20	6,00	5,60
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	20,19
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,47
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,80
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,35	6,75	6,30
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,24
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,12
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,15	3,45	3,22
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,87
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,70
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,87
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,03
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,87

18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,87
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,43
	<b>Zariadenie bytu</b>				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,73
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,93
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,87
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,33
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,33
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,80
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,87
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,87
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,73
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,73
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,50
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>107,10</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 107,10 / 100 = 1,071$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_m \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,618 * 0,939 * 1,0710 * 0,95$$

$$VH = 813,64 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 7, 3. NP, vchod 7	1963	57	63	120	47,50	52,50

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$813,64 \text{ €/m}^2 * 55,15\text{m}^2$	44 872,25
Technická hodnota	$52,50\% \text{ z } 44\ 872,25 \text{ €}$	23 557,93

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom súpisné číslo 1356 s ohodnocovaným bytom číslo 7 sa nachádza v zastavanom území obce Bernolákovo v rovnomennom katastrálnom území na ulici Dukelská orientačné číslo 7, na pozemku parcelné číslo 2776/274, neevidovanom na Liste vlastníctva. Obec Bernolákovo je vzdialená komunikáciami cca 10 km západne od centra okresného mesta Senec a cca 17 km severovýchodne od centra Hlavného mesta SR Bratislavy. V obci Bernolákovo je základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajňa pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň, samostatné ambulancie praktického lekára

pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast, praktického lekára stomatóloga, vlaková zastávka, športový areál a golfové ihrisko. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v južnej okrajovej časti obce, v okolí sú prevažne novovybudované rodinné domy. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Okolité pozemky sú rovinaté.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný byt je vybudovaný v bytovom dome, ktorého byty sú určené výhradne na bývanie. Z toho dôvodu neuvažujem s možnosťou využívania bytu na iné účely ako na bývanie.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2980 z Katasterportálu je v časti Poznámka uvedené:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Žilina (IČO: 31575951) na byt č. 7, 2.p., V: 7 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 55/1000. P-125/20;

Poznamenáva sa oznámenie o výkone záložného práva prednostného záložného veriteľa formou dobrovoľnej dražby z dôvodu nesplnenia povinností voči Stavebnému bytovému družstvu so sídlom v Pezinku na byt č.7,2.p.,V:7 v byt. dome s.č.1356 na p.č.2776/274 pre dlžníka Horvátha Alexandra(2.7.1991) -P-306/20-1199/20.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2980 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v zmysle § 15 zákona 182/93 Zb. v prospech Spoločenstva dukla - V-1348/95 - 15/96

Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Žilina (IČO: 31575951) na byt č. 7, 2.p., V: 7 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 55/1000, podľa V-2957/2018 zo dňa 30.05.2018;

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 odst.1/ zákona č. 182/1993 Z.z., na byt č. 7, 2 posch., vchod 7, súp. č. 1356 na parc. č. 2776/274, spoluhl. podiel na spoloč. častiach 55/1000, Z-359/2020;

Príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 352EX 383/19-16 zo dňa 15.06.2020, na nehnuteľnosť byt č. 7, vchod 7, 2.p., súp. č. 1356 na parc. č. 2776/274, spoluhl. podiel na spoloč. častiach 55/1000, v prospech oprávneného: ZSE Energia, a.s., IČO 36677281, (súd. exek. JUDr. Ivana Kapronczai), Z- 3819/2020.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2980 z Katasterportálu je v časti Iné uvedené:

Pozemok neusporiadaný - 15/96.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 BYTY

##### Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje pod hranicou 10 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydané Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v ostatných mestách sa pohybuje od 0,30 do 0,40. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Za účelom dosiahnutia kúpnej ceny som stanovil hodnotu 1,70.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,7**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,700 + 3,400)	5,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,935
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,700 - 1,530)	0,170

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,935	10	9,35
<b>2</b>	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,400	30	102,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,400	7	23,80
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,100	5	25,50
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,935	6	5,61
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,700	10	17,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	3,400	8	27,20
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,400	6	20,40
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,700	5	8,50
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,935	9	8,42
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,700	7	11,90
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	3,400	7	23,80
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,700	6	10,20
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,935	4	3,74
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,400	5	17,00

<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerný byt	III.	1,700	20	34,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>348,42</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 348,42 / 145$	2,403
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 23\,557,93 \text{ €} * 2,403$	<b>56 609,71 €</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Byt č. 7, 3. NP, vchod 7	56 609,71
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>56 609,71</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>56 600,00</b>

**Slovom: Päťdesiatšesťtisícšesťsto Eur**

V Nových Zámkoch, dňa 6.8.2020

Ing. Miroslav Tokár

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 08.07.2020 - 1 strana,
  - Výpis z Katastra nehnuteľností, Čiastočný výpis z Listu vlastníctva č. 2980 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 06.08.2020 (aktualizácia dňa 05.08.2020), okres Senec, obec Bernolákovo, katastrálne územie Bernolákovo - 2 strany,
  - Informatívna kópia z mapy na parcely číslo 2776/274 - vytvorená dňa 06.08.2020 cez katastrálny portál, okres Senec, obec Bernolákovo, katastrálne územie Bernolákovo - 1 strana,
  - Potvrdenie o veku stavby, vydal správca bytov SBDO so sídlom v Pezinku, na Bielenisku, 902 01 Pezinok - 1 strana,
  - Grafický náčrt bytu s príslušenstvom pre účely ohodnotenia - 1 strana,
  - Fotodokumentácia - 1 strana,
- Spolu: 7 strán

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 18/2020

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