

OCENENIE NEHNUTEĽNOSTI

ODBORNÉ VYJADRENIE REALITNEJ KANCELÁRIE K TRHOVEJ
CENE NEHNUTEĽNOSTI

Odborné vyjadrenie vypracovala podľa § 206 zákona č. 160/2015 Z. z. (Civilný sporový poriadok) a Smernice č. 1/2019 Realitnej únie Slovenskej republiky o oceňovaní nehnuteľností

REALITNÁ KANCELÁRIA

SLOVENSKÁ REALITNÁ AGENTÚRA, s. r. o.
Májkova 3, 81107 Bratislava
kontakt: +421949090909, e-mail: sra@sra.sk

I. Zadanie

Objednávateľ

Ing. Peter Holub
Ulicová 23, 81107 Bratislava
kontakt: +421948112233, e-mail: holub@email.sk

Dátum objednávky

24.06.2019

Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti oceňujú

24.06.2019

Určenie oceňovaných nehnuteľností

Nehuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č. 2679, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III:

- Byt č. 19 na 4. posch. v bytovom dome so súpisným číslom 1618, vchod 52, ležiaceho na parcelách Parc. č. 11758/ 16, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 52 m², parcela registra „C“ vo výške podielu 21 / 1000 a parc. č. 11758/ 19, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 147 m², parcela registra „C“ vo výške podielu 21 / 1000 a parc. č. 11779/ 3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 292 m², parcela registra „C“ vo výške podielu 21 / 1000 a parc. č. 11779/ 4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 291 m², parcela registra „C“ vo výške podielu 21 / 1000 zapísané na LV č. 5078, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre obec Bratislava – m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, katastrálne územie: Nové Mestovrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 21/1000

Úlohou realitnej kancelárie je na základe jej odborných znalostí a prehľadu miestneho trhu s nehnuteľnosťami určiť predpokladanú trhovú cenu uvedených nehnuteľností ku dňu vypracovania tohto ocenenia.

Podklady na vypracovanie ocenenia

a) dodané objednávateľom

- 1) Objednávka zo dňa 24.06.2019

b) získané realitnou kanceláriou

- 1) Ponuky realitných kancelárií: 3 izbový byt, Nové Mesto
- 2) Výpis z katastra nehnuteľností, úplný výpis z listu vlastníctva č. 2679 k.ú. Nové Mesto, zo dňa 24.06.2019, vytvorený cez katastrálny portál

Použitá metodika ocenenia

- Smernica Realitnej únie SR o oceňovaní nehnuteľností
- CMA (Comparative Market Analysis) – analýza porovnania cien podobných nehnuteľností

II. Ocenenie nehnuteľností

Byt / Nebytový priestor - č. 19

Evidenčné údaje a popis nehnuteľnosti

Okres	Bratislava III
Obec	Bratislava - Nové Mesto
Katastrálne územie	Nové Mesto
List vlastníctva	2679
Súpisné číslo bytového domu	1618
Číslo bytu/nebytového priestoru	19
Poschodie	4. p.
Vchod	52
Výmera bytu/nebytového priestoru	64
Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu	21/1000
Pozemky	Parc. č. 11758/ 16, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 52 m ² , parcela registra „C“ vo výške podielu 21 / 1000 a parc. č. 11758/ 19, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 147 m ² , parcela registra „C“ vo výške podielu 21 / 1000 a parc. č. 11779/ 3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 292 m ² , parcela registra „C“ vo výške podielu 21 / 1000 a parc. č. 11779/ 4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 291 m ² , parcela registra „C“ vo výške podielu 21 / 1000 zapísané na LV č. 5078, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre obec Bratislava – m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, katastrálne územie: Nové Mesto

(Pozn. Konkrétny list vlastníctva tvorí prílohu ocenenia)

Údaje o miestnej obhliadke

Fotodokumentácia z miestnej obhliadky sa nachádza v prílohe.

Použitá metóda ocenenia

Porovnávací metóda reprezentovaná využitím CMA analýzy, spočívajúca v zistení najpodobnejších aktuálne ponúkaných nehnuteľností v danej lokalite, určuje základnú zistenú trhovú cenu nehnuteľnosti. Hodnota zistená pomocou CMA analýzy je ďalej oceňovateľom precizovaná detailným posúdením vplyvov jednotlivých kvalitatívnych faktorov a charakteristík oceňovanej nehnuteľnosti.

Ocenenie

CMA analýza	PREDAJ - BYTY
Porovnávaná nehnuteľnosť	3 izbový byt, Nové Mesto
Počet porovnávaných nehnuteľností	20

Priemerná cena porovnávaných nehnuteľností (m2)	2 190,01 EUR
Výsledná priemerná cena podľa CMA (64 m2)	140 160,72 EUR
Trh s bytmi a nebytovými priestormi v lokalite	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší
Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská
Súčasný technický stav bytu/nebytového priestoru a bytového domu	nehnutelnosť nevyžaduje opravu len bežnú údržbu
Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu	objekty na bývanie, rekreáciu, šport, parky
Príslušenstvo bytového domu	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň, miestnosť pre bicykle
Vybavenosť a príslušenstvo bytu	vykonaná rekonštrukcia jadra a kuchyne bytu resp. vykonaná čiastočná rekonštrukcia nebytového priestoru
Pracovné možnosti obyvateľstva	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy
Skladba obyvateľstva v okolí bytového domu	vysoká hustota obyvateľstva - bytový dom do 48 bytov
Orientácia miestností k svetovým stranám	orientácia obytných miestností (alebo vstupu a výkladu do nebytových priestorov) čiastočne vhodná a zároveň čiastočne nevhodná (napr. do ulice i do dvora)
Umiestnenie bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží, nebytový priestor v 1.podzemnom podlaží
Počet bytov v byt. dome alebo bloku / charakteristika nebyt. priestoru	do 48 bytov / priestory služieb
Doprava v okolí bytového domu	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút
Občianska vybavenosť v blízkosti bytového domu alebo v dosahu	pošta, škola I stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem.tovarom
Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí
Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu	bežný hluk a prašnosť od dopravy
Vek bytového domu (od kolaudácie)	Od 15 do 50 rokov stará stavba bytového domu
Atraktivita možného prenájmu bytu alebo nebytového priestoru	bežný záujem o prenájom bytu alebo nebytového priestoru
Názor ocenujúcho na kvalitu bytu alebo nebyt. priestoru	dobry byt alebo nebytový priestor
Možnosti parkovania	bežný záujem o verejné parkovanie v okolí
Cena nehnuteľnosti (zohľadňujúca uvedené vplyvy a ceny podobných nehnuteľností podľa CMA)	147 421,04 EUR

(Pozn. CMA analýza tvorí prílohu ocenenia)

III. Záver

Celková cena nehnuteľností

Nehuteľnosť	EUR
Byt / Nebytový priestor č. 19	147 421,04
Spolu	147 421,04

Poučenie

Ocenenie nehnuteľností bolo vypracované v zmysle § 206 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok a v súlade so Smernicou Realitnej únie Slovenskej republiky o oceňovaní nehnuteľností. Zdrojom informácií pre vypracovanie tohto ocenenia boli podklady predložené objednávateľom a získané z verejne dostupných zdrojov, pričom všetky podklady sú prílohou tohto dokumentu.

Toto ocenenie nehnuteľností nie je znaleckým posudkom podľa zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

V Bratislave, dňa 24. 06. 2019

SLOVENSKÁ REALITNÁ AGENTÚRA, s. r. o.

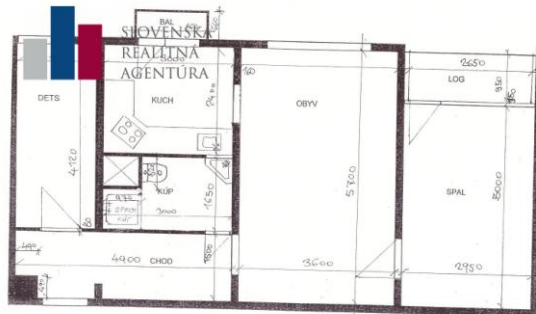
Príloha k odbornému vyjadreniu realitnej kancelárie

Komparatívna analýza cien podobných nehnuteľností (CMA - Comparative Market Analysis)

PREDAJ - BYTY		3 izbový byt Nové Mesto		
Index prepočtu reálnej ceny: -3 %				
Výsledná priemerná cena (64 m ²): 140 160,72 EUR				
Inzerát	Stav	Lokalita	Celková cena	Cena za m ²
Byt, 3 - izbový, 81m2, Bratislava III - Nové mesto, Tylová ulica	Pôvodný stav	/ Tylova	132 793,00	1 639,42
3 izbový byt v zelenej lokalite v Mierovej kolónii na Tylovej ulici, BA III	pôvodný	/ Tylova	132 890,00	1 898,43
pri detskom ihrisku - tehla: 3 iz., 77 m2, Tylova ul., Nové Mesto, Ba III., 139 800.-€ - www.BLREALITY.COM	pôvodný	/ Tylova	135 606,00	1 937,23
Krásny 3 izbový mezonet so záhradou a veľkou pivnicou Bratislava - Nové Mesto na Tylovej ulici	kompletná rekonštrukcia	/ Tylova	184 203,00	1 938,98
PEGAS REAL Vám ponúka na predaj 3 izbový byt na Tylovej ulici	Pôvodný stav	/ Tylova	135 800,00	1 940,00
HERRYS - Na predaj priestranný 3,5 izbový mezonet vo vyhľadávanej lokalite s možnosťou prerobenia na 4 izbový	Novostavba	/ Tomášikova	237 640,30	1 996,98
3,5 izbový byt na Riazanskej ulici	Pôvodný stav	/ Riazanská	164 318,00	2 134,00
Pekný 3 izb. byt (S1) s predzáhradkou a nádherným a zaručeným výhľadom na Bratislavu!!!	vo výstavbe	Koliba / Tupého	266 168,00	2 146,51
3 - izbový byt Bratislave - Nové mesto	čiastočná rekonštrukcia		150 350,00	2 147,86
TEHELNÉ POLE, 3-i byt, 96 m2 - centrum Bratislavy AKO NA DLANI, obrovská TERASA, lukratívna lokalita	Novostavba	/ Tehelné pole	213 303,00	2 221,91
Predaj 3 izb. byt 73m2, Stromová ul., širšie centrum, lokalita Kramáre, zateplený TEHLOVÝ DOM, logg	Pôvodný stav	/ Stromová	164 415,00	2 252,26
3i byt v novostavbe, BA-Nové Mesto	Novostavba	/ Kyjevská	173 630,00	2 254,94
STARBROKERS - PREDAJ - 3 - IZBOVÝ BYT - NÁM. BIELY KRÍŽ, BRATISLAVA - NOVÉ MESTO	čiastočná rekonštrukcia	/ Nám. biely kríž	135 790,30	2 263,17
3 izbový tehlový byt	čiastočná rekonštrukcia	/ Námestie biely kríž	135 800,00	2 301,69
Predaj - 3 izbový byt vo vyhľadávanej lokalite - Námestie Biely kríž, BA Nové mesto	Pôvodný stav	/ Námestie biely kríž	138 710,00	2 311,83
VIDEO: TOP DIZAJNOVÝ BYT S VEĽKOU	Novostavba	/ Guothova	241 530,00	2 322,40

<u>TERASOU NA KRAMÁROCH</u>				
<u>Exkluzívne na predaj 3 - izbový byt v novostavbe v bratislavskej mestskej časti Koliba</u>	Novostavba	/ Na pažiti	246 380,00	2 439,40
<u>Na predaj veľký 3 izbový byt s balkónom a loggiou</u>	čiastočná rekonštrukcia		203 700,00	2 484,15
<u>Rezervované-3-izb. kompletne zrekonštruovaný byt s výhľadom, Kukučínova-Nové Mesto</u>	kompletná rekonštrukcia	/ Kukučínova	150 253,00	2 504,22
<u>Slniečny 3-izbový byt v III Vežiach</u>	Novostavba	/ Bajkalská	242 500,00	2 664,83

Príloha - fotodokumentácia



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

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Nové Mesto

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 24.06.2019
Čas vyhotovenia: 14:10:09

ČIASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1618	11779/ 3	9	Sibírska 50, 52		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1618 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5078.					
1618	11779/ 4	9	Sibírska 50, 52		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1618 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5078.					

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. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod : Sibírska 52 4. p. Byt č. 19

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :

21 / 1000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-8349/2019 zo dňa 18.04.2019

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

6 Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s. IČO 31320155 na byt č. 19 na 4.p., Sibírska 52, podľa V-8348/2019 zo dňa 18.04.2019

Iné údaje:

Právo stavby na parc.č. 11779/3,4 podľa zákona č. 151/95 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/93 Zb. - vz 268/96

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Okres: **Bratislava III**
Obec: **BA-m.č. NOVÉ MESTO**
Katastrálne územie: **Nové Mesto**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **24.06.2019**
Čas vyhotovenia: **14:11:00**

ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5078

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
11758/ 16	52	ostatná plocha	37	1		
11758/ 19	147	ostatná plocha	37	1		
11779/ 3	292	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11779/ 3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2679.						
11779/ 4	291	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11779/ 4 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2679.						

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
37		21 / 1000

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-8349/2019 zo dňa 18.04.2019

Ostatní vlastníci nevyžiadaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

37 Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s. IČO 31320155 na pozemky registra C KN parc. č. 11758/16, 11758/19, 11779/3, 11779/4 v podiele 21/1000, podľa V-8348/2019 zo dňa 18.04.2019

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.