

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

Renami
Ulica Svornosti 43, 821 06 Bratislava
kontakt: +421907787808, e-mail: marek.murko@finami.sk

I. Zadanie

Objednávateľ

Vzor
Vzor, 84107 Bratislava
kontakt: 0907787808, e-mail: marek.murko@renami.sk

Dátum objednávky

14.06.2021

Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti oceňujú

14.06.2021

Určenie oceňovaných nehnuteľností

Nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č. 3399, k.ú. Devínska Nová Ves, obec Bratislava - Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV:

- Byt č. 26 na 5. posch. v bytovom dome so súpisným číslom 4, vchod 4, ležiaceho na parcelách vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 1

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 14.06.2021

b) získané realitnou kanceláriou

- 1) Ponuky realitných kancelárií: 3 izbový byt, Devínska Nová Ves

Použitá metodika ocenenia

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

II. Ocenenie nehnuteľností

3 izbový byt - č. 26

Evidenčné údaje a popis nehnuteľnosti

Okres	Bratislava IV
Obec	Bratislava - Devínska Nová Ves
Katastrálne územie	Devínska Nová Ves
List vlastníctva	3399

Súpisné číslo bytového domu	4
Číslo bytu/nebytového priestoru	26
Poschodie	5. p.
Vchod	4
Výmera bytu/nebytového priestoru	63
Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu	1

(Pozn. Konkrétny list vlastníctva tvorí prílohu ocenenia)

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, Devínska Nová Ves
Počet porovnávaných nehnuteľností	3
Priemerná cena porovnávaných nehnuteľností (m ²)	2 422,71 EUR
Výsledná priemerná cena podľa CMA (63 m ²)	152 630,58 EUR
Trh s bytmi a nebytovými priestormi v lokalite	dopyt je výrazne vyšší ako ponuka
Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách
Súčasný technický stav bytu/nebytového priestoru a bytového domu	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť
Príslušenstvo bytového domu	kočíkáraň alebo iný spoločný priestor, výťah
Vybavenosť a príslušenstvo bytu resp. nebytového priestoru	komplexne rekonštruovaný byt/nebyt pr. s nadštandardným vybavením, alebo byt/nebyt pr. v novostavbe s nadštandardným vybavením
Pracovné možnosti obyvateľstva	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste
Umiestnenie bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome	byt v stredovej sekcii, ktorý nie je na najvyššom alebo najnižšom podlaží, nebytový priestor na prízemí so samostatným prístupom z verejného priestranstva
Počet bytov v byt. dome alebo bloku / charakteristika nebyt. priestoru	do 20 bytov / obchodné priestory
Doprava v okolí bytového domu	železnica, autobus, MHD - v dosahu do 10 minút
Občianska vybavenosť v blízkosti bytového domu alebo v dosahu	pošta, škola, škôlka, poliklinika, kultúrne zariadenie, kompletná sieť obchodov a základné služby
Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu	bežný hluk a prašnosť od dopravy
Vek bytového domu (od kolaudácie)	Vek bytového domu od 16 do 35 rokov

Atraktivita možného prenájmu bytu alebo nebytového priestoru	bežný záujem o prenájom bytu alebo nebytového priestoru
Názor oceňujúceho na kvalitu bytu alebo nebyt. priestoru	priemerný byt alebo nebytový priestor
Možnosti parkovania	bežný záujem o verejné parkovanie v okolí
Cena nehnuteľnosti (zohľadňujúca uvedené vplyvy a ceny podobných nehnuteľností podľa CMA)	157 560,54 EUR

(Pozn. CMA analýza tvorí prílohu ocenenia)

III. Záver

Celková cena nehnuteľností

Nehnuteľnosť	EUR
3 izbový byt č. 26	157 560,54
Spolu	157 560,54

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 14. 06. 2021

Renami

Marek Murko – konateľ

Ulica Svornosti 43

82106 Bratislava

CMA analýza konkurenčných ponúk

Maklér: Marek
Murko

tel. +421907787808,
marek.murko@renami.sk

Spracované
14.6.2021 13:45

PRÍLOHA K ODBORNÉMU VYJADRENIU REALITNEJ KANCELÁRIE

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

PREDAJ - BYTY	3 izbový byt Devínska Nová Ves
	kompletná rekonštrukcia
Index prepočtu reálnej ceny: -3 %	
	Výsledná priemerná cena (63 m ²): 152 630,55 EUR

	Počet inzerátov	Priemerná cena	Priemerná cena za m ²
Všetky	3	164 832,10 EUR	2 422,71 EUR
Kompletná rekonštrukcia	3	164 832,10 EUR	2 422,71 EUR

Č.	Inzerát	Stav	Lokalita	Celková cena (Inzerovaná)	Cena za m ² (Inzerovaná)
1	REZERVOVANÉ - REALITNÝ PROFÍK vám ponúka úplne nový, krásny a priestranný 3 – izbový byt v Devínskej	kompletná rekonštrukcia	Štefana kráľika	169 740,30 (169 740,30)	2 233,43 (2 233,43)
	Úžit. plocha: 76,0 m ²			Úpr. ceny oceňovateľom: 0,00 %	
2	3. IZB.BYT, NOVÁ KOMPLET. REK., BALKÓN, PIVNICA, J.SMREKA, BRATISLAVA	kompletná rekonštrukcia	Jána smreka	159 953,00 (159 953,00)	2 499,27 (2 499,26)
	Úžit. plocha: 64,0 m ²			Úpr. ceny oceňovateľom: 0,00 %	
3	Predáme kompletne vkusne prerobný 3-izbový byt – J. Smreka ul., Bratislava-Devínska Nová Ves	kompletná rekonštrukcia	Jána smreka	164 803,00 (164 803,00)	2 535,43 (2 535,43)
	Úžit. plocha: 65,0 m ²			Úpr. ceny oceňovateľom: 0,00 %	

FOTODOKUMENTÁCIA

