



VIP
reality
Amigo Real, s.r.o.
Cikkerova 13
962 31 Sliač
IČO 47723297

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

ViPReality.eu
Cikkerova 780, 96231 Sliač
kontakt: +421948224424, e-mail: info@vipreality.eu



Amigo Real, s.r.o.
Cikkerova 13
962 31 Sliač
IČO 47723297

I. Zadanie

Objednávateľ

X Y

..... 97401 Banská Bystrica

Spisová značka

Id

Dátum objednávky

04.06.2020

Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti oceňujú

04.06.2020

Určenie oceňovaných nehnuteľností

Nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č. k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica:

- Byt č. na ... posch. v bytovom dome so súpisným číslom, vchod ..., ležiaceho na parcele m², zastavaná plocha a nádvorie, umiestnený v zastavanom území obce, m², zastavaná plocha a nádvorie, umiestnený v zastavanom území obce, m², zastavaná plocha a nádvorie, umiestnený v zastavanom území obce m², zastavaná plocha a nádvorie, umiestnený v zastavanom území obcevrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti /371291

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 04.06.2020

b) získané realitnou kanceláriou

- 1) Ponuky realitných kancelárií: 2 izbový byt, Banská Bystrica

Použitá metodika ocenenia

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

Právny úkon, na ktorý sa má odborné vyjadrenie použiť

Ocenenie pre banku

II. Ocenenie nehnuteľností

2 izbový byt - č.

Evidenčné údaje a popis nehnuteľnosti

Okres	Banská Bystrica
Obec	Banská Bystrica
Katastrálne územie	
List vlastníctva	
Súpisné číslo bytového domu	
Číslo bytu/nebytového priestoru	
Poschodie	
Vchod	
Výmera bytu/nebytového priestoru	
Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu	/371291
Pozemky	1, m2, zastavaná plocha a nádvorie , umiestnený v zastavanom území obce 2, m2, zastavaná plocha a nádvorie , umiestnený v zastavanom území obce 3, m2, zastavaná plocha a nádvorie , umiestnený v zastavanom území obce 4, m2, zastavaná plocha a nádvorie , umiestnený v zastavanom území obce
Stavby	Bytový dom so súpisným číslom , na ulici
Vlastníci a ich spoluvlastnícke podiely	podiel 1/1
Ťarchy	Záložné právo v zmysle § 15 Zák. č. 182/93 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov domu s.č. 150 Na byt č. poschodie, vhod a podiel /371291

(Pozn. Konkrétny list vlastníctva tvorí prílohu ocenenia)

Použitá metóda ocenenia

Porovnávacía 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	2 izbový byt, Banská Bystrica
Počet porovnávaných nehnuteľností	10
Priemerná cena porovnávaných nehnuteľností (m2)	1 761,04 EUR
Výsledná priemerná cena podľa CMA (57 m2)	100 379,41 EUR
Trh s bytmi a nebytovými priestormi v lokalite	dopyt a ponuka sú vyrovnané

Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce	časti obce , mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk
Súčasný technický stav bytu/nebytového priestoru a bytového domu	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť
Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)
Príslušenstvo bytového domu	kočíkareň alebo iný spoločný priestor, bez výťahu
Vybavenosť a príslušenstvo bytu resp. nebytového priestoru	komplexne rekonštruovaný byt/nebyt pr. so štandardným vybavením, alebo byt/nebyt.pr v novostavbe so štandardným vybavením
Pracovné možnosti obyvateľstva	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy
Skladba obyvateľstva v okolí bytového domu	priemerná hustota obyvateľstva - bytový dom do 40 bytov
Orientácia miestností k svetovým stranám	orientácia obytných miestností bytu nad 65 % JZ - JV alebo výklad nebytového priestoru do ulice ale vstup z pasáže s napojením na ulicu
Umiestnenie bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome	byt na štvrtom a vyššom podlaží bez výťahu, nebytový priestor v podzemí
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, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby
Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí domu
Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu	bežný hluk a prašnosť od dopravy
Vek bytového domu (od kolaudácie)	Vek bytového domu od 36 do 50 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	komplikovanejšie zaparkovanie max. do 150m
Cena nehnuteľnosti (zohľadňujúca uvedené vplyvy a ceny podobných nehnuteľností podľa CMA)	98 181,11 EUR

(Pozn. CMA analýza tvorí prílohu ocenenia)

III. Záver

Celková cena nehnuteľností

Nehnuteľnosť	EUR
2 izbový byt č.	98 181,11

Nehnutelnosť	EUR
Spolu	98 181,11

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 objednávatelom 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 04. 06. 2020

ViPReality.eu



[Handwritten signature in blue ink]