



PRVÝ DOMOV[®]

realitná kancelária

Stanovenie trhovej ceny nehnuteľnosti - ohodnotenie

Trnava, 11. 4. 2024

Vypracoval: **Bc. Petra Jasovská, majiteľ-konateľ realitnej kancelárie**

Zadávatel': [REDACTED]

Spracoval: Bc. Petra Jasovská, majiteľ-konateľ realitnej kancelárie

PREDMET CENOVEJ ANALÝZY

Vo veci: Stanovenie trhovej ceny uvedených nehnuteľností

1. Majetková podstata

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 8

| Parcelné číslo | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využitia pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|---|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 8380/9 | 1285 | Zastavaná plocha a nádvorie | 18 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 8380/62 | 1097 | Zastavaná plocha a nádvorie | 18 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 8380/63 | 747 | Zastavaná plocha a nádvorie | 15 | | 1 | 1 | |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9402 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8380/63 | | | | | | | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 8380/64 | 800 | Zastavaná plocha a nádvorie | 15 | | 1 | 1 | |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9402 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8380/64 | | | | | | | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 8380/65 | 208 | Zastavaná plocha a nádvorie | 15 | | 1 | 1 | |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9402 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8380/65 | | | | | | | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 8380/149 | 237 | Zastavaná plocha a nádvorie | 22 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------|----|-----------------------------|----|--|---|---|--|
| 8380/150 | 14 | Zastavaná plocha a nádvorie | 18 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 8380/152 | 68 | Zastavaná plocha a nádvorie | 18 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 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 |
|--------------------------|-------------------------------|-------------|---------------------------|------------------------------|--------------------|
| | 8380/65 8380/64 8380/63 | 9 | Bytový dom s polyfunkciou | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |

Legenda

Druh stavby

- 9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

2. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

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

| | | | |
|-----------------------------|--|--------------------------|--|
| Vchod (číslo) [REDACTED] | Poschodie [REDACTED] | Číslo bytu [REDACTED] | Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7103/1008472 |
| Súpisné číslo [REDACTED] | 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 |
| 24 | [REDACTED] | | 1/1 |
| | Titul nadobudnutia | | |
| | V 8262/2019 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu, vklad povolený dňa 10.01.2020 - 164/20 | | |
| | Iné údaje | | |
| | Podlahová plocha bytu č. [REDACTED] je 71,03 m ² . | | |
| | Poznámky | | |
| | Bez zápisu. | | |
| Správca | | | |
| Neevidovaní | | | |
| Iná oprávnená osoba | | | |
| Neevidovaní | | | |
| 236 | [REDACTED] | | 1/118 |
| | Titul nadobudnutia | | |
| | V 8262/2019 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu, vklad povolený dňa 10.01.2020 - 164/20 | | |
| | Iné údaje | | |
| | Bez zápisu. | | |
| | Poznámky | | K nehnuteľnosti |
| | právo užívania garážového stojiska č. [REDACTED] | | - |
| 237 | [REDACTED] | | 1/118 |
| | Titul nadobudnutia | | |
| | V 8262/2019 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu, vklad povolený dňa 10.01.2020 - 164/20 | | |
| | Iné údaje | | |
| | Bez zápisu. | | |
| | Poznámky | | K nehnuteľnosti |
| | právo užívania garážového stojiska č. [REDACTED] | | - |

| | | | |
|-----------------------------|--|----------------------------------|---|
| Vchod (číslo) [REDACTED] | Poschodie ■ | Číslo nebytového priestoru 39 | Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 112/1008472 |
| Súpisné číslo [REDACTED] | Miestna časť | Druh nebytového priestoru 8 | |
| 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 |
| 159 | [REDACTED] | | 1/1 |
| | Titul nadobudnutia | | |
| | V 8262/2019 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu, vklad povolený dňa 10.01.2020 - 164/20 | | |
| | Iné údaje | | |
| | Podlahová plocha pivničnej kobky č.39 je 1,12 m ² . | | |
| | Poznámky | | |
| | Bez zápisu. | | |
| Správca | | | |
| Neevidovaní | | | |
| Iná oprávnená osoba | | | |
| Neevidovaní | | | |

3. Ďarchy

| | |
|-----------------------------|--|
| Vlastník poradové číslo 24 | [REDACTED] na parcele registra C č. 8380/63, 8380/64, 8380/65 a na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7103/1008472 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na parcele registra C č. 8380/9, 8380/62, 8380/63, 8380/64, 8380/65, 8380/149, 8380/150, 8380/152 - Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, SR; V 6530/2022 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/312062/22-003/000, vklad povolený dňa 09. 12. 2022 - 9814/22 |
| Vlastník poradové číslo 236 | 2/ Na spoluvlastnícky podiel 1/118 na nebytovom priestore garáž číslo [REDACTED] na parcele registra C č. 8380/63, 8380/64, 8380/65 a na spoluvlastnícky podiel 271224/1008472 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcele registra C č. 8380/9, 8380/62, 8380/63, 8380/64, 8380/65, 8380/149, 8380/150, 8380/152 - Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, SR; V 6530/2022 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/312062/22-003/000, vklad povolený dňa 09. 12. 2022 - 9814/22 |
| Vlastník poradové číslo 237 | 2/ Na spoluvlastnícky podiel [REDACTED] číslo vchodu [REDACTED] na parcele registra C č. 8380/63, 8380/64, 8380/65 a na spoluvlastnícky podiel 271224/1008472 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcele registra C č. 8380/9, 8380/62, 8380/63, 8380/64, 8380/65, 8380/149, 8380/150, 8380/152 - Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, SR; V 6530/2022 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/312062/22-003/000, vklad povolený dňa 09. 12. 2022 - 9814/22 |
| Vlastník poradové číslo 159 | 1/ Na nebytový priestor skladový priestor č. [REDACTED] vchod [REDACTED] 1.p., súpisné číslo [REDACTED] na parcelách registra C č. 8380/63, 8380/64, 8380/65 a na spoluvlastnícky podiel 112/1008472 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcelách registra C č. 8380/9, 8380/62, 8380/63, 8380/64, 8380/65, 8380/149, 8380/150, 8380/152 - Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, SR; V 8501/2021 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č.: 001/312062/21-002/000, vklad povolený dňa 22.12.2021 - 8/22 |

Popis predmetu ohodnotenia:

- 3-izbový byt s balkónom nachádzajúci sa na 3. poschodí,
- podlahová plocha bytu č. [REDACTED] je 71,03 m²,
- bytový dom bol kolaudovaný v roku 2020 a postavený v roku 2017,
- bytový dom je zateplený s novým výťahom,
- v byte sú plastové okná (2-sklo), nové radiátory, nová dlažba, obklady..
- k bytu prislúcha pivnica a 2x parkovacie státie (č. [REDACTED]) v podzemnej garáži pod bytovým domom.

Pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti bola použitá porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, s prihliadnutím na aktuálnu ponuku nehnuteľností v predmetnej lokalite.

Porovnanie cien nehnuteľností podobnej povahy práve v ponuke

| Lokalita | Cena | Úžitková plocha (m ²) | Cena za m ² | Stav | Zdroj |
|----------|------|-----------------------------------|------------------------|------|-------|
|----------|------|-----------------------------------|------------------------|------|-------|

1. nehnuteľnosť



Atraktívny, priestranný 3 izbový byt 74 m²...

📍 Koniarekova, Trnava, okres Trnava

🏠 3 izbový byt • 74,3 m²

/ EXKLUZÍVNE IBA U NÁS / Ponúkame na predaj krásny, moderný,...

🏡 Territory 3 izbový byt Trnava predaj

240 000 €

3 230,15 €/m²

| | | | | | |
|-----------------------|-------------|---------------------|-------------------------|------------|---|
| Koniarekova Trnava | 240.000,- € | 74,3 m ² | 3230,15€/m ² | Novostavba | https://www.nehnutenosti.sk/5048694/atraktivny-priestranny-3-izbovy-byt-74-m2-s-2-balkonmi-parkovanim-pre-2-auta-v-podzemnej-garazi/ |
|-----------------------|-------------|---------------------|-------------------------|------------|---|

2. nehnuteľnosť



*EXKLUZÍVNE *BÝVAJTE PRIAMO V SRDC...

📍 Hlavná, Trnava, okres Trnava

🏠 3 izbový byt • 89 m²

Realitná kancelária PRVÝ DOMOV Vám vo výhradnom zastúpení...



3 izbový byt Trnava predaj

257 500 €

2 893,26 €/m²

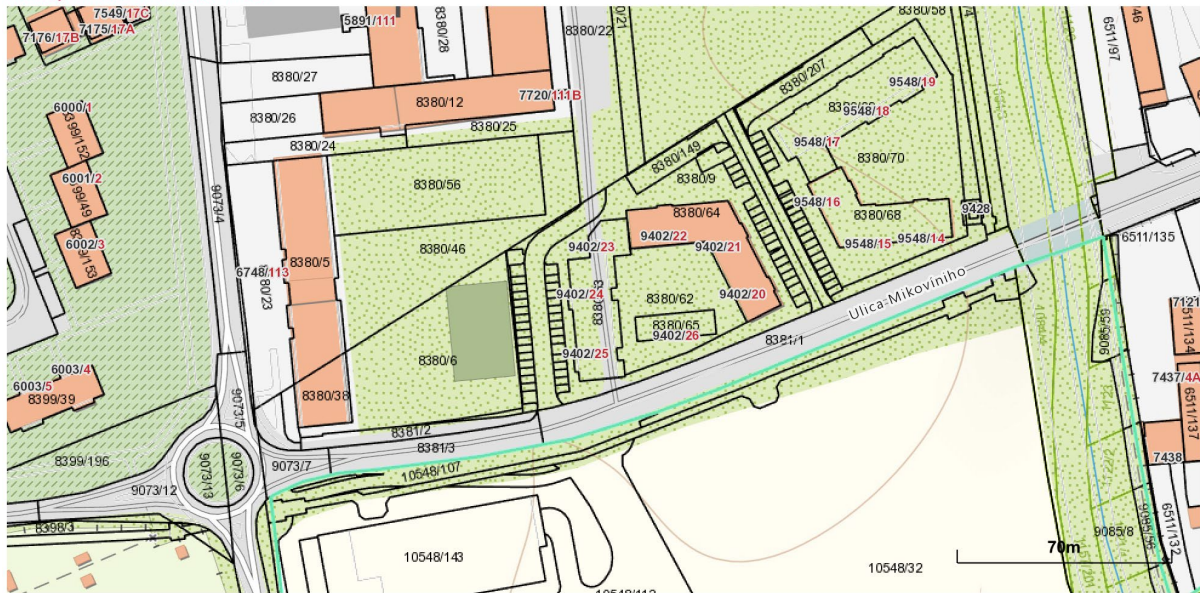
| | | | | | |
|------------------|-------------|-------------------|-------------------------|----------------------------|---|
| Hlavná Trnava | 257.500,- € | 89 m ² | 2893,26€/m ² | Čiastočná rekonštrukcia | https://www.nehnutenosti.sk/4904333/exkluzivne-byvajte-priamo-v-srdci-mesta-parkovacie-statie-v-oplotenom-areali/ |
|------------------|-------------|-------------------|-------------------------|----------------------------|---|

Trnavský > Trnava > Trnava > k.ú. Trnava



Obrázok 1. katastrálna mapa Trnava, k.ú.: Trnava

Trnavský > Trnava > Trnava > k.ú. Trnava



Obrázok 2. katastrálna mapa Trnava, k.ú.: Trnava

Záver:

Pri tvorbe ceny sme čerpali z predajných cien nehnuteľností v danej lokalite a na základe analýzy trhových hodnôt nehnuteľností približného charakteru s prihliadnutím na ich umiestnenie, výmeru, stav, druh a spoluvlastníctvo sme dospeli k záveru, že nehnuteľnosť evidovaná na liste vlastníctva č. [REDACTED] katastrálne územie Trnava má trhovú hodnotu **246.670,- €**.

V Trnave, dňa 11.04.2024

.....
Prvý domov s. r. o.
Bc. Petra Jasovská