

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

GOFAR s.r.o.
Košická 52/A, 82108 Bratislava
kontakt: +421948244031, e-mail: gofar@gofar.sk

I. Zadanie

Objednávateľ

Ján Skúšobný
Vymyslená 1/11, 00000 Bratislava
kontakt: +421900000000, e-mail: jan.skusobny@ggmm.sk

Spisová značka

SZ/001/25112019

Dátum objednávky

25.11.2019

Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti oceňujú

25.11.2019

Určenie oceňovaných nehnuteľností

Nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č. 1010, k.ú. Ružinov, obec Bratislava - Ružinov, okres Bratislava II:

- Stavba – rodinný dom so súpisným číslom 5898, ležiaca na parcelách Parc. č. 000/00 spolu s nádvorím

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 25.11.2019

b) získané realitnou kanceláriou

- 1) Ponuky realitných kancelárií: Rodinný dom, Ružinov

Použitá metodika ocenenia

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

Osobitné požiadavky objednávateľa

Zohľadniť betónový plot

Právny úkon, na ktorý sa má odborné vyjadrenie použiť

Dedičské konanie

II. Ocenenie nehnuteľností

Dom - so súpis. č. 222/23

Evidenčné údaje a popis nehnuteľnosti

Okres	Bratislava II
Obec	Bratislava - Ružinov
Katastrálne územie	Ružinov
List vlastníctva	1010
Súpisné číslo domu	222/23
Počet nadzemných podlaží	1
Počet podzemných podlaží	1
Celková výmera pozemkov hodnotených spolu s domom v m ²	400.00
Zastavaná plocha v m ²	160.00
Úžitková plocha v m ²	130.00
Obytná plocha v m ²	112.00
Pozemky hodnotené spolu s domom	Parc. č. 000/00 spolu s nádvorím
Ďalšie stavby hodnotené s domom	Letná kuchyňa so súpisným číslom 155 Altánok
Vlastníci a ich spoluvlastnícke podiely	Brat - Jozef Skúšobný
Ťarchy	Bez tiarch
Popis hodnotenej nehnuteľnosti a doplňujúce údaje	
Nehuteľnosť sa nachádza v lukratívnej lokalite s plnou občianskou vybavenosťou. Dostupnosť mestskou hromadnou dopravou.	

(Pozn. Konkrétny list vlastníctva tvorí prílohu ocenenia)

Údaje o miestnej obliadke

Nehuteľnosť je v zchovalom stave. Zahrada je vysadená stromami a krikmi, ktoré sú udržiavané. Celkový dojem zodpovedá stavu a veku stavby.

Technická dokumentácia

Geometrický plán
Projektová dokumentácia stavby z roku 2000
Znalecký posudok na rozostavaný dom z roku 2001

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 - DOMY
Porovnávaná nehnuteľnosť	Rodinný dom, Ružinov
Počet porovnávaných nehnuteľností	23
Priemerná cena porovnávaných nehnuteľností (m2)	2 469,14 EUR
Výsledná priemerná cena podľa CMA (130 m2)	320 987,92 EUR
Trh s nehnuteľnosťami	dopyt je výrazne vyšší ako ponuka
Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská
Súčasný technický stav nehnuteľnosti	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť
Prevládajúca zástavba v okolí	objekty na bývanie, rekreáciu, šport, parky
Príslušenstvo nehnuteľnosti	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menej ako 20%
Typ nehnuteľnosti a dispozičné riešenie stavby	veľmi priaznivý – samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom
Pracovné možnosti obyvateľstva	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy
Skladba obyvateľstva v mieste stavby	priemerná hustota obyvateľstva
Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	orientácia hlavných miestností k JZ - JV
Konfigurácia terénu	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%
Inžinierske siete v blízkosti stavby	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, internet, telefónny signál
Doprava v okolí nehnuteľnosti	železnica, autobus a miestna doprava
Občianska vybavenosť	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby
Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	bežný hluk a prašnosť od dopravy
Možnosti ďalšieho rozšírenia stavby	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu do trojnásobku súčasnej zástavby
Názor oceňujúceho na kvalitu stavby	výborná nehnuteľnosť
Vek stavby od kolaudácie	Od 5 rokov do 15 rokov
Druh stavby	Bežná stavba na bývanie
Vlastníctvo pozemku pod stavbou domu	Vlastník stavby je zároveň aj vlastníkom pozemku
Cena nehnuteľnosti (zohľadňujúca uvedené vplyvy a ceny podobných nehnuteľností podľa CMA)	342 718,80 EUR

(Pozn. CMA analýza tvorí prílohu ocenenia)

III. Záver

Celková cena nehnuteľností

Nehuteľnosť	EUR
Dom so súpis. č. 222/23	342 718,80
Spolu	342 718,80

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 25. 11. 2019

GOFAR s.r.o.