

TRŽNÍ POSOUZENÍ VĚCÍ NEMOVITÝCH

RD 448/48 k.ú. Královo Pole, LV 321



Typ:	Dům / Prodej
Adresa:	Košínova 48
Plocha užitná:	108 m ²
Plocha pozemku:	742 m ²
Kategorie:	Rodinný
Budova:	Smíšená
Typ domu:	Přízemní
Stav objektu:	Špatný
Poloha domu:	Rohový

Zadavatel posudku:

██████████
██████████
██████ Olomouc
Tel.: ██████████

Účel posudku:

zjištění ceny obvyklé nemovitostí za účelem dědického řízení
po ██████████ zemřelém dne ██████████, nar. v Brně dne ██████████, naposledy trvalým
pobytem ██████████, Královo Pole, 612 00 Brno.

Posudek vypracoval:

Glanc REAL Servis s.r.o.
IČ: 293 52 746
Pěkná 699/55, 643 00 Brno – Chrlice
Silviana Kölblová
Jednatelka společnosti

Datum místního šetření:

3.10.2019

Prohlídka a místní šetření bylo provedeno na žádost zadavatele a za jeho přítomností dne 3.10.2019
v 11:00 hod..

Ocenění provedeno ke dni:

3.10.2019

Posudek obsahuje 6 stran textu a předává se ve dvou vyhotoveních.

Předmět ocenění:

- **pozemku parc.č. St. 448/48** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 466 m² v k.ú. Královo Pole, jehož součástí je stavba č.p. 448 (rodinný dům) v Brně, stojící na pozemku parc.č. St. 916 v k.ú. Královo Pole,
- **pozemku parc.č. 917** (zahrada) o výměře 276 m² v k.ú. Královo Pole,

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno- město, pro obec a kat. území Královo Pole na LV č. 321 (dále také jen jako „předmět převodu“).

Rodinný dům - jedná se o jednopodlažní rohový rodinný dům s jednou bytovou jednotkou s dispozicí 4+1 o OP 108 m². Dům bez podsklepení se sedlovou střechou postavený cca v roce 1927, postaven jako zděná stavba se smíšeného zdiva cihelného a kamene, základy z betonu a kamene, stropy původní trámové, střecha původní trámová, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, omítky vnitřní štukové, venkovní břizolitová, okna dřevěná.

Dům je napojen na veškeré IS (el. energie 230V/400V, plyn a kanalizace, voda obecní). Topení je plynové s vlastním plynovým kotlem, ohřev TV el.bojlerem.

Na objektu nebyla provedena žádná rekonstrukce, vyjma zavedení plynového topení a zbudování soc.zařízení v roce 1970.

Dispozice domu:

- Vstup do objektu je z ulice, vstup do obytné části domu s dispozicí 4+1 o OP 108 m² je z dvorního traktu, zádveří, chodba, kuchyně, soc.zařízení – koupelna s vanou, umyvadlem, společné WC, 3 x pokoj.
- Ve dvorní části domu se nachází přístavky (dílna, sklad apod.), které jsou ve velmi špatném technickém stavu, spíše k demolici.

Místní šetření:

Po provedené technické prohlídce objektu byl zjištěn celkový stav objektu jako nevyhovující pro bydlení. Nosné zdivo v úrovni 1.n.p. je degradováno vztlínající zemní vlhkostí, která je způsobena absencí plnohodnotného hydroizolačního systému objektu.

S ohledem na charakter smíšeného zdiva z kameniva a cihel a základového podloží není možné uvažovat s případnou nástavbou do 2.n.p.

Stávající podlahová konstrukce je provedena z dřevěných hranolů, je napadena vlhkostí a plísní.

Dřevěné nosné konstrukce krovu opět vykazují narušení technických vlastností nosných prvků u důvodů působení trvalé vlhkosti.

S ohledem na celkový technický stav objektu je pro zajištění bydlení v souladu s dnešními standardy a požadavky na bydlení výhodnější demolice objektu a výstavba nového rodinného domu.

Nemovitost se nachází v obousměrné rušné ulici v lokalitě rodinných domů a kom.nemovitostí na ulici Košínova, Brno – Královo Pole.

Stanovení ceny: Ke stanovení výše uvedené ceny byla použita metoda místního šetření, zkušenosti z praxe zprostředkování prodeje nemovitostí a bylo použito volně dostupných informací z aktuální nabídky realitních serverů. Byla také vzata v potaz momentální situace na realitním trhu a odhadnutou výši je třeba považovat za hodnotu, kterou lze při vědomí uvedených akceptů aktuálně akceptovat.

Předmětná nemovitost má aktuální potenciál prodejnosti v případě, že bude její tržní cena stanovena na hodnotu dle posouzení realitní kanceláře a stanovuje se takto:

Celková cena nemovitostí: 4.262 384,- Kč

(slovy: čtyři miliony dvě stě šedesát dva tisíc tři sta osmdesát čtyři korun českých)

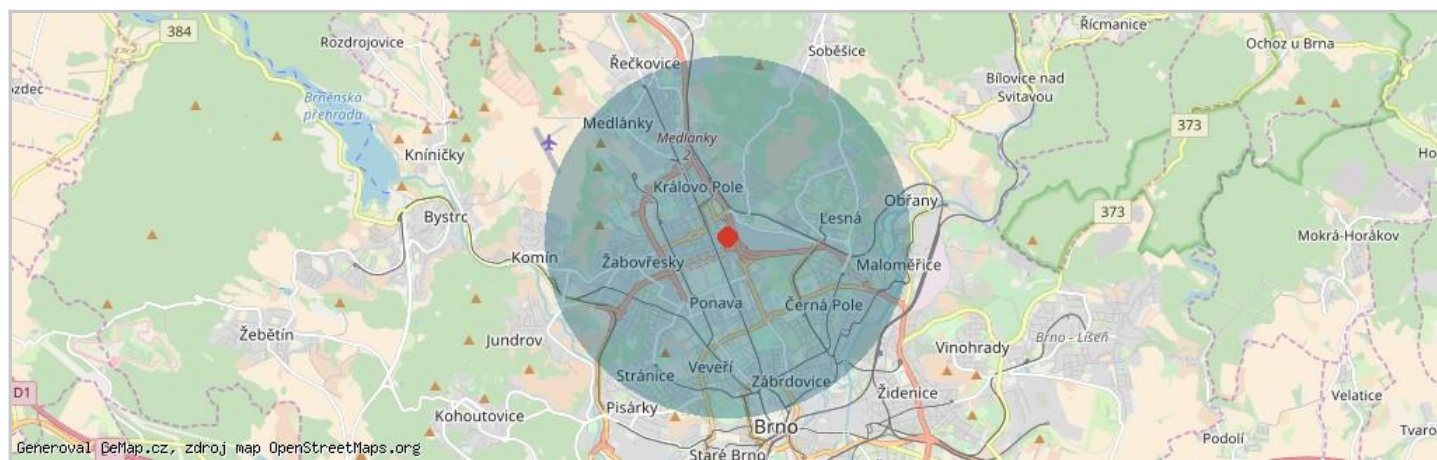
Spoluvlastnický podíl ve výši 7/8 činí 3.729 586,- Kč

(slovy: tři miliony sedm set dvacet devět tisíc pět set osmdesát šest korun českých)

Toto posouzení nenahrazuje znalecký posudek ceny nemovitostí a má orientační charakter. Odhadnutou cenu nemovitostí považujte za cenu, která byla obvyklá v čase zadání cenového posouzení a místě, kde se nemovitosti nachází.

Lokalita

5000 m od Košínova 48



Typ:	Dům / Prodej
V okolí:	5 km od Košínova 48
Plocha užitná:	od 86 m ² do 140 m ²
Plocha pozemku:	od 400 m ² do 900 m ²
Kategorie:	Rodinný

Budova:	Cihlová, Smišená
Typ domu:	Přízemní
Stav objektu:	Před rekonstrukcí, Špatný, K demolici
Poloha domu:	Řadový, Samostatný, V bloku, Rohový



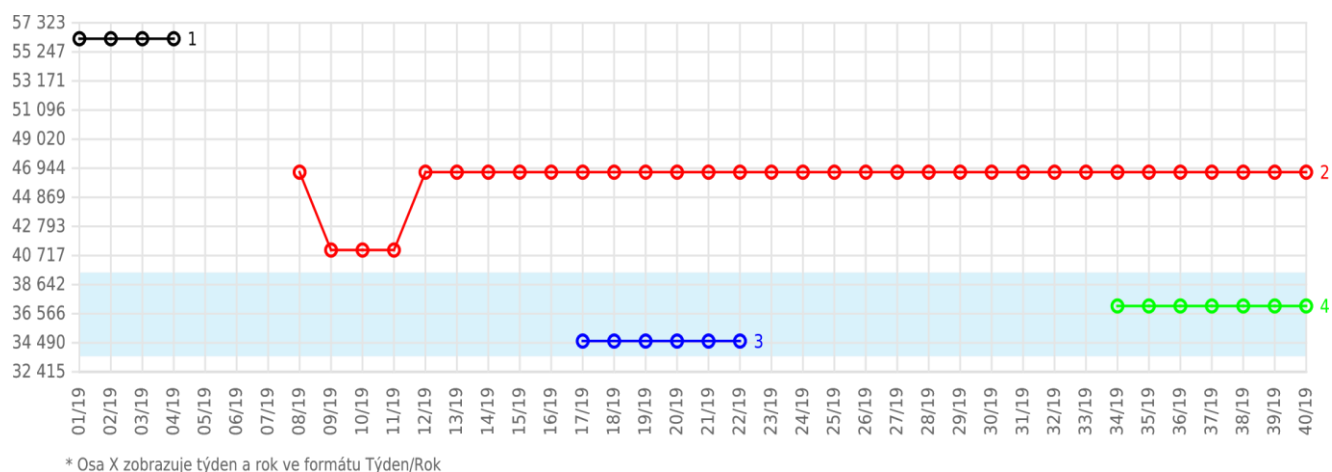
Graf vývoje cen

Data odpovídají období od 01/2019 do 10/2019

Nemovitost	Adresa	Cena	Cena/m ²		Kategorie	Budova	Typ domu	Stav	Poloha	Změna	Doba	
										nabíz. ceny	domu	
1 Prodej	Rotalova rodinného 1110/28, domu 105 Brno m ² , pozemek 486 m ²	5 900 000 Kč	56 190 Kč	105 m ²	486 m ²	Rodinný	Cihlová	Přízemní	Před rekonstrukcí	Řadový	56 dní	0%
2 Prodej	Elgartova rodinného 409/19, domu 90 m ² , Brno pozemek 419 m ²	4 200 000 Kč	46 667 Kč	90 m ²	419 m ²	Rodinný	Cihlová	Přízemní	Před rekonstrukcí	Řadový	225 dní ¹	0%
3 Prodej	Rokycanova rodinného 405/40, domu 130 Brno m ² , pozemek 444 m ²	4 500 000 Kč	34 615 Kč	130 m ²	444 m ²	Rodinný	Cihlová	Přízemní	Před rekonstrukcí	Řadový	35 dní	0%
4 Prodej	Táborská rodinného 219/172, domu 120 Brno m ² , pozemek 425 m ²	4 454 100 Kč	37 118 Kč	120 m ²	425 m ²	Rodinný	Smíšená	Přízemní	Před rekonstrukcí	Řadový	46 dní ¹	0%

¹ Takto označená nemovitost je stále v nabídce

Graf zobrazuje změnu ceny jednotlivých nemovitostí v nabídce za dobu nabízení.

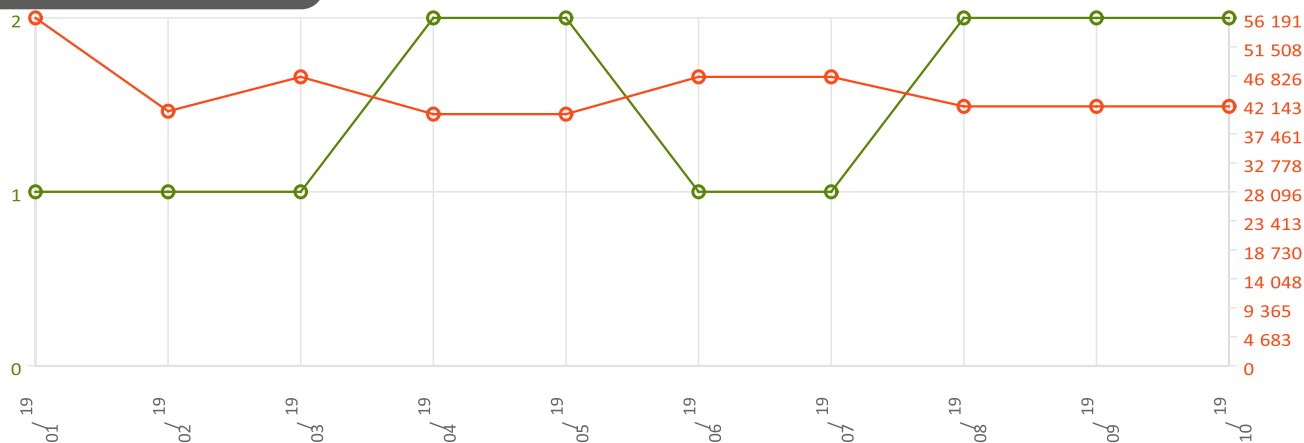


Graf zobrazuje trend změny ceny a počtu nabídek daného typu nemovitostí v dotazované lokalitě.

Počet nabídek

Cena za m²

Výpočtová část



Pozorované období	01/2019 - 10/2019
Změna počtu nabídek v období	+ 100 %
Změna ceny v období	- 25 %
Průměrná cena ke konci období	41 893,- Kč / m ²

Průměrná cena za m²: **39 467 Kč**

Opravný koeficient nadhodnocení: -10 %

Upravená hodnota: **35 520 Kč**

Opravný koeficient nadhodnocení: -15 %

Upravená hodnota: **33 547 Kč**

Ostatní koeficienty:

Vypočtená hodnota, před korekcí

Minimum 623 026 Kč

Optimum 836 145 Kč

Maximum 262 384 Kč

Konečná vypočtená hodnota

Minimum 3 623 026 Kč

Optimum 3 836 145 Kč

Maximum 4 262 384 Kč

Vytvořeno dne: 9.10.2019

Posouzení vypracoval



Silviana Kölblová

774 489 500

kolblova@glancreal.cz

Glanc REAL Servis s.r.o.

Pěkná 55

Brno

Upozornění:

Cenové posouzení nemovitosti bylo zhotoveno aplikací CeMAP. Jedná se o tržní posouzení nemovitosti na základě srovnávací metody vypracované z aktuálních dostupných informací a v žádném případě nemá váhu znaleckého posudku.