

# TRŽNÍ POSOUZENÍ NEMOVITOSTI

## Prodej, dům Rodinný, 91 m<sup>2</sup>



|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Typ:            | Dům / Prodej       |
| Adresa:         | Holubice 114       |
| Plocha užitná:  | 91 m <sup>2</sup>  |
| Plocha pozemku: | 478 m <sup>2</sup> |
| Kategorie:      | Rodinný            |
| Budova:         | Smíšená            |
| Typ domu:       | Přízemní           |
| Stav objektu:   | Před rekonstrukcí  |
| Poloha domu:    | Rohový             |

### Popis objektu:

Rohový dům stojící na vlastním pozemku o CP 478 m<sup>2</sup> o užitné ploše 91 m<sup>2</sup>. Jedná se o nepodsklepený dům s dispozicí 4+1 s verandou. Po provedené technické prohlídce objektu byl zjištěn celkový stav objektu určený spíše k rekonstrukci vzhledem k dnešním požadavkům bydlení. Nosné zdivo v úrovni 1.NP do dvora je degradováno vztlínající zemní vlhkostí, která je způsobena absencí plnohodnotné hydroizolačního systému objektu. Objekt ze smíšeného zdiva z kameniva a cihel. Stávající podlahová konstrukce je provedena z dřevěných hranolů, struska na níž jsou původní dubové parkety, v kuchyni položena plovoucí podlaha, soc. zařízení dlažba. V domě provedena pouze částečná rekonstrukce během užívání (koupelna, částečná výměna oken). Střecha sedlová, dřevěné nosné konstrukce krovu odpovídají stáří, při rekonstrukci nutná výměna střešní krytiny vč. přelaťování. Nemovitost napojena na veškeré IS (voda obecní, plyn, kanalizace, el.energie 220V/380V). S ohledem na celkový technický stav objektu je pro zajištění bydlení v souladu s dnešními standardy a požadavky na bydlení výhodnější rekonstrukce domu.

### Posouzení vypracoval



**Silviana Kölblová**

774 489 500

kolblova@glancreal.cz

**Glanc REAL Servis s.r.o.**

Pěkná 55

Brno

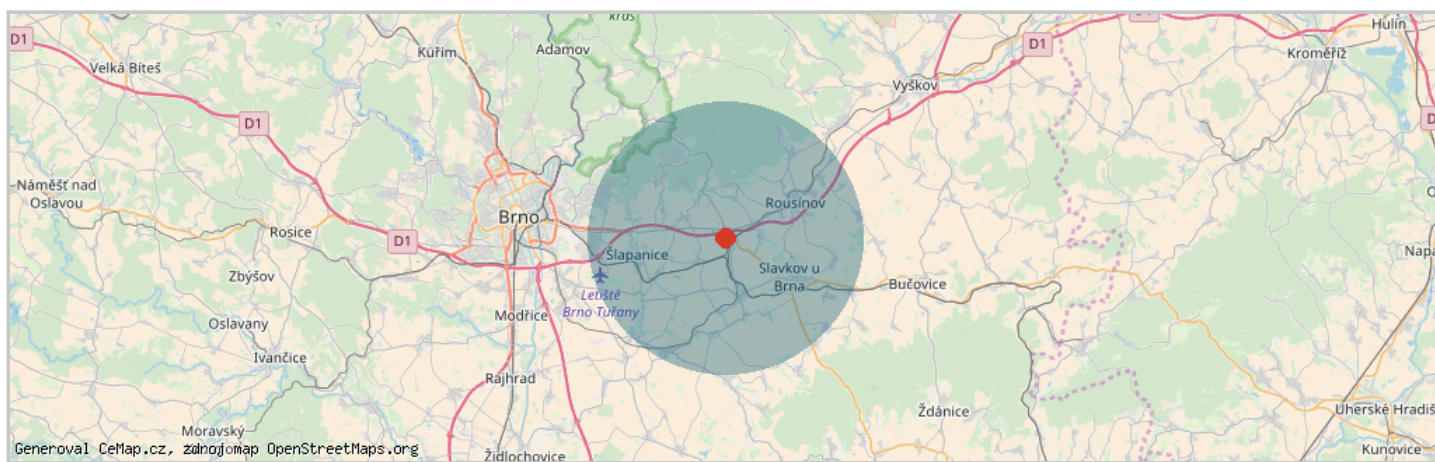
## Porovnávací kritéria

|                        |                                             |
|------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Typ:</b>            | Dům / Prodej                                |
| <b>V okolí:</b>        | 20 km od Holubice 114                       |
| <b>Plocha užitná:</b>  | od 80 m <sup>2</sup> do 120 m <sup>2</sup>  |
| <b>Plocha pozemku:</b> | od 400 m <sup>2</sup> do 700 m <sup>2</sup> |
| <b>Kategorie:</b>      | Rodinný                                     |

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| <b>Budova:</b>       | Cihlová, Smíšená         |
| <b>Typ domu:</b>     | Přízemní                 |
| <b>Stav objektu:</b> | Dobrý, Před rekonstrukcí |
| <b>Poloha domu:</b>  | Řadový, Rohový           |

## Lokalita

20000 m od Holubice 114



## Fotografie nemovitosti

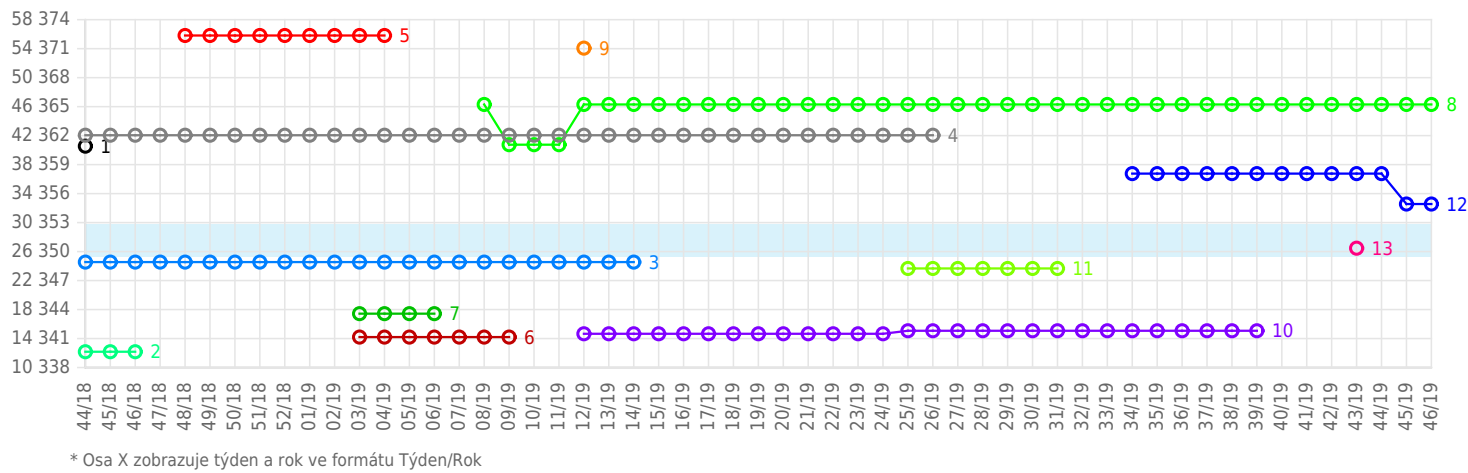


|    | Nemovitost                                               | Adresa                                  | Cena         | Cena/m²   | Plocha<br>užitná | Plocha<br>pozemku | Kategorie | Budova  | Typ<br>domu | Stav                 | Poloha<br>domu | Doba<br>nabíz.          | Změna<br>ceny |
|----|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|-----------|------------------|-------------------|-----------|---------|-------------|----------------------|----------------|-------------------------|---------------|
| 1  | Prodej<br>rodinného<br>domu 110<br>m², pozemek<br>604 m² | Masarykova 37,<br>Rajhrad               | 4 500 000 Kč | 40 909 Kč | 110 m²           | 604 m²            | Rodinný   | Cihlová | Přízemní    | Dobrý                | Řadový         | 107<br>dní              | 0%            |
| 2  | Prodej<br>rodinného<br>domu 119<br>m², pozemek<br>410 m² | Habrovany 114,<br>Habrovany             | 1 490 000 Kč | 12 521 Kč | 119 m²           | 410 m²            | Rodinný   | Cihlová | Přízemní    | Dobrý                | Řadový         | 78 dní                  | -6%           |
| 3  | Prodej<br>rodinného<br>domu 100<br>m², pozemek<br>443 m² | Drnovice 410,<br>Drnovice               | 2 490 000 Kč | 24 900 Kč | 100 m²           | 443 m²            | Rodinný   | Cihlová | Přízemní    | Dobrý                | Řadový         | 204<br>dní              | -13%          |
| 4  | Prodej<br>rodinného<br>domu 90 m²,<br>pozemek 463<br>m²  | Opatovice 81,<br>Vyškov                 | 3 817 800 Kč | 42 420 Kč | 90 m²            | 463 m²            | Rodinný   | Cihlová | Přízemní    | Dobrý                | Rohový         | 240<br>dní              | 0%            |
| 5  | Prodej<br>rodinného<br>domu 105<br>m², pozemek<br>486 m² | Rotalova<br>1110/28, Brno               | 5 900 000 Kč | 56 190 Kč | 105 m²           | 486 m²            | Rodinný   | Cihlová | Přízemní    | Před<br>rekonstrukcí | Řadový         | 56 dní                  | 0%            |
| 6  | Prodej<br>rodinného<br>domu 110<br>m², pozemek<br>694 m² | Moravské Prusy<br>14,<br>Prusy-Boškůvky | 1 600 000 Kč | 14 545 Kč | 110 m²           | 694 m²            | Rodinný   | Smíšená | Přízemní    | Dobrý                | Rohový         | 39 dní                  | 0%            |
| 7  | Prodej<br>rodinného<br>domu 90 m²,<br>pozemek 694<br>m²  | Moravské Prusy<br>14,<br>Prusy-Boškůvky | 1 600 000 Kč | 17 778 Kč | 90 m²            | 694 m²            | Rodinný   | Smíšená | Přízemní    | Dobrý                | Rohový         | 17 dní                  | 0%            |
| 8  | Prodej<br>rodinného<br>domu 90 m²,<br>pozemek 419<br>m²  | Elgartova<br>409/19, Brno               | 4 200 000 Kč | 46 667 Kč | 90 m²            | 419 m²            | Rodinný   | Cihlová | Přízemní    | Před<br>rekonstrukcí | Řadový         | 265<br>dní <sup>1</sup> | 0%            |
| 9  | Prodej<br>rodinného<br>domu 90 m²,<br>pozemek 443<br>m²  | Černovice 608,<br>Brno                  | 4 900 000 Kč | 54 444 Kč | 90 m²            | 443 m²            | Rodinný   | Cihlová | Přízemní    | Před<br>rekonstrukcí | Řadový         | 6 dní                   | 0%            |
| 10 | Prodej<br>rodinného<br>domu 120<br>m², pozemek<br>657 m² | Drnovice 111,<br>Drnovice               | 1 850 000 Kč | 15 417 Kč | 120 m²           | 657 m²            | Rodinný   | Smíšená | Přízemní    | Dobrý                | Řadový         | 186<br>dní              | 3%            |
| 11 | Prodej<br>rodinného<br>domu 102<br>m², pozemek<br>564 m² | Milešovice 28,<br>Milešovice            | 2 450 000 Kč | 24 020 Kč | 102 m²           | 564 m²            | Rodinný   | Cihlová | Přízemní    | Před<br>rekonstrukcí | Řadový         | 43 dní                  | 0%            |
| 12 | Prodej<br>rodinného<br>domu 120<br>m², pozemek<br>425 m² | Táborská<br>219/172, Brno               | 3 950 000 Kč | 32 917 Kč | 120 m²           | 425 m²            | Rodinný   | Smíšená | Přízemní    | Před<br>rekonstrukcí | Řadový         | 86 dní<br><sup>1</sup>  | -11%          |

<sup>1</sup> Takto označená nemovitost je stále v nabídce

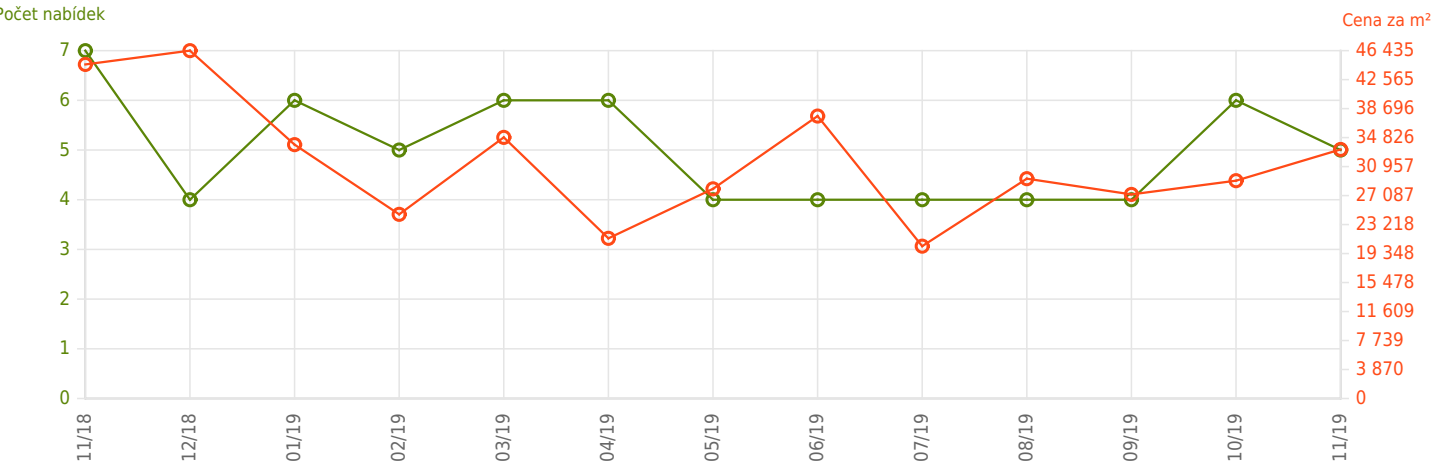
## Graf vývoje cen

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



## Graf trendu

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



|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Pozorované období             | 11/2018 - 11/2019 |
| Změna počtu nabídek v období  | - 29 %            |
| Změna ceny v období           | - 25 %            |
| Průměrná cena ke konci období | 33 245,- Kč / m²  |

## Výpočtová část

**Průměrná cena za m<sup>2</sup>:** **30 205 Kč**

Opravný koeficient nadhodnocení: -10 %

**Upravená hodnota:** **27 184 Kč**

Opravný koeficient nadhodnocení: -15 %

**Upravená hodnota:** **25 674 Kč**

### Konečná vypočtená hodnota

Minimum **2 336 354 Kč**

Optimum **2 473 786 Kč**

Maximum **2 748 652 Kč**

Vytvořeno dne: 14.11.2019

#### 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.