

TRŽNÍ POSOUZENÍ VĚCÍ NEMOVITÝCH

RD č.p./č.o. 237/17, k.ú. Chrlice, LV 368



Typ:	Dům
Adresa:	Nad Nádražím 237(17)
Plocha užitná:	172 m ²
Plocha pozemku:	742 m ²
Kategorie:	Rodinný
Budova:	Smíšená (kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací)
Typ domu:	Přízemní
Stav objektu:	Špatný vhodný k rekonstrukci
Poloha domu:	Řadový

Objednavatel posudku: Růžena N

643 00 Brno - Chrlice

Účel posudku: zjištění ceny obvyklé nemovitostí za účelem dědického řízení po Bohuslavu N....., zemřelém dne, nar. v Brně dne naposledy trvalým pobytem Nad Nádražím 237/17, Chrlice, 643 00 Brno.

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

Ocenění provedeno dne 24.5.2022

Celkový popis nemovitosti:

Předmět ocenění:

- **pozemku parc.č. 1682**(zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 172 m² v k.ú.Chrlice, jehož součástí je stavba č.p. 237 (bydlení) v Brně, stojící na pozemku parc.č. St. 1682 v k.ú.Chrlice,
- **pozemku parc.č. 1683** (zahrada) o výměře 138 m² v k.ú.Chrlice,

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno- město, pro obec a kat. území Chrlice na LV č. 368 (dále také jen jako „předmět převodu“).

Rodinný dům - jedná se o jednopodlažní řadový rodinný dům s jednou bytovou jednotkou s dispozicí 3 pokojů, verandy a kuchyňky, koupelny a WC o UP 103m². Dům se sedlovou střechou, částečně podsklepen, garáž, postavený cca v roce 1930, 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 IS bez kanalizace (el. energie 230V/400V, plyn, voda obecní, septik). Topení je plynové WAF + el. radiátory, ohřev TUV el.bojlerem.

Na objektu nebyla provedena žádná rekonstrukce, pouze běžná údržba.

Dispozice domu: • Vstup do objektu je z ulice, chodba, která prochází celým domem až na zahradu, z chodby jsou vstupy do všech místností, dva pokoje orientované do ulice, jídelna oddělena kuchyňkou, soc. zařízení - koupelna s vanou, umyvadlem, samostatné WC, veranda.

Místní šetření: Po provedené technické prohlídce objektu byl zjištěn celkový stav objektu jako špatný, vhodný spíše k celkové rekonstrukci. Nosné zdivo v úrovni 1.n.p. je degradováno vztlínající zemní vlhkostí, která je způsobena absencí plnohodnotné hydroizolační systému objektu. Dřevěné nosné konstrukce krovu vykazují narušení technických vlastností nosných prvků u důvodů působení trvalé vlhkosti. S ohledem na celkový technický stav objektu je pro zajištění plnohodnotného bydlení v souladu s dnešními standardy a požadavky na bydlení výhodnější celková rekonstrukce domu. Nemovitost se nachází v jednosměrné ulici v lokalitě rodinných domů na ulici Nad Nádražím, Brno – Chrlice.

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 cena stanovena na hodnotu dle posouzení realitní kanceláře a stanovuje se takto:

Odhadní cena byla vypočtena ve výši 5 393 438 Kč.

(slovy: pět milionu tři sta devadesát tři tisíc čtyři sta třicet osm 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.

Posouzení vypracoval



Silviana Kölblová
774 489 500
kolblova@glancreal.cz

Glanc REAL Servis s.r.o.
Pěkná 55
Brno

Posouzení vpracoval



Silviana Köblová
774 489 500
kolblova@glancreal.cz

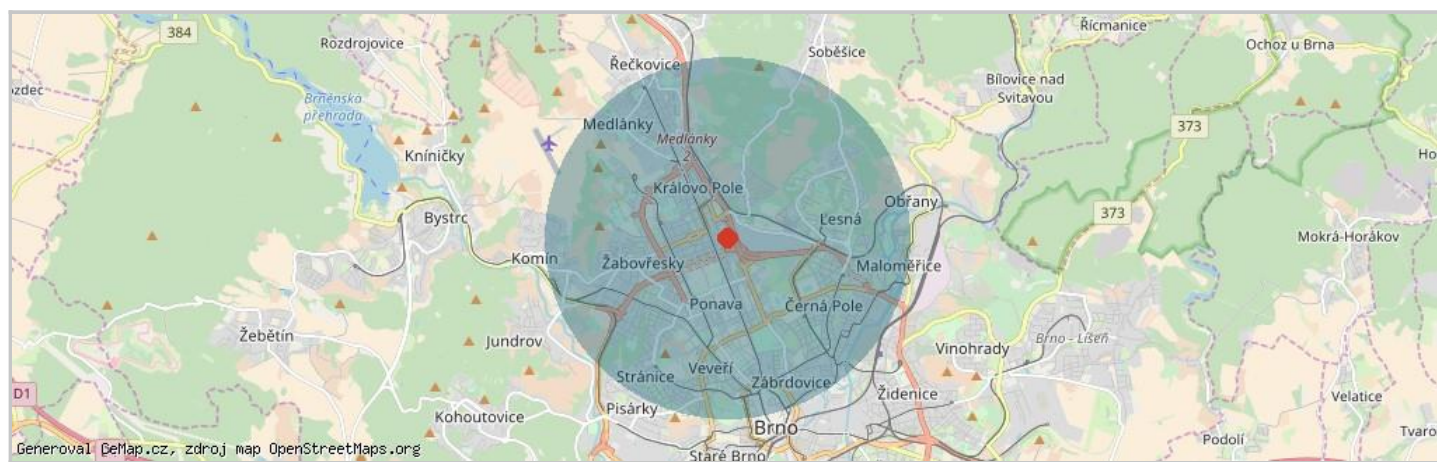
Glanc REAL Servis s.r.o.
Pěkná 55
Brno

Porovnávací kritéria

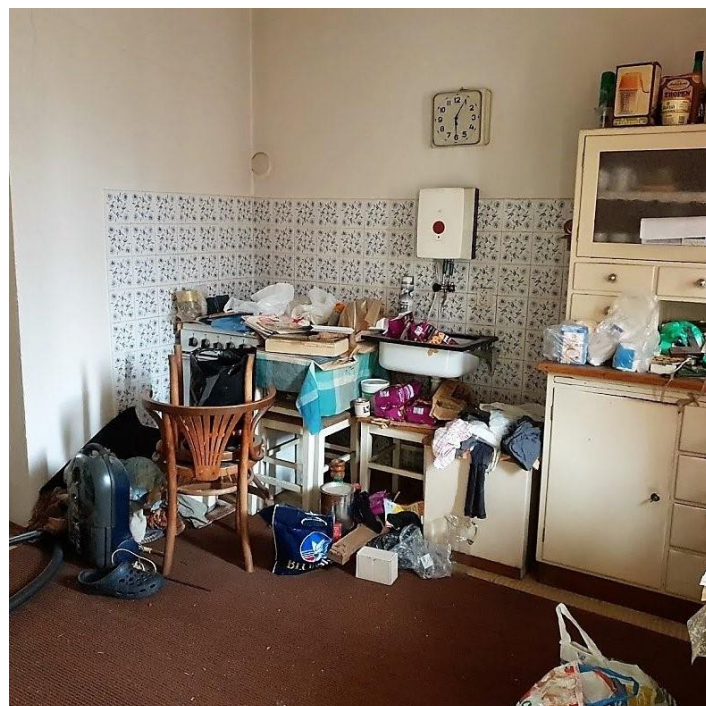
Typ:	Dům / Prodej	Budova:	Cihlová, Smíšená
V okolí:	5 km od Košínova 48	Typ domu:	Přízemní
Plocha užitná:	od 86 m ² do 140 m ²	Stav objektu:	Před rekonstrukcí, Špatný, K demolici
Plocha pozemku:	od 400 m ² do 900 m ²	Poloha domu:	Řadový, Samostatný, V bloku, Rohový

Lokalita

5000 m od Košínova 48



Fotografie nemovitosti



Kategorie:

Rodinný

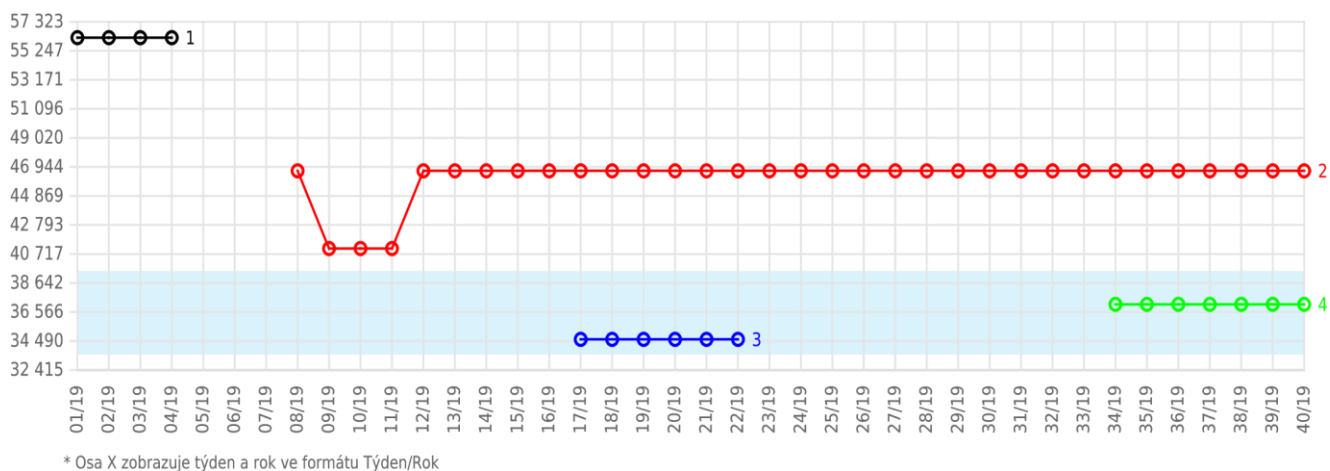
Graf vývoje cen

Data odpovídají období od 01/2019 do 10/2019

Nemovitost	Adresa	Cena	Cena/m ²	Plocha pozemku	Plocha užitná	Kategorie	Budova	Typ domu	Stav	Poloha	Změna nabí. ceny	Doba domu
1 Prodej	Rotalova rodinného domu 105 m ² , pozemek 486 m ² 1110/28, Brno	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 domu 90 m ² , Brno pozemek 419 m ² 409/19,	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 domu 130 m ² , pozemek 444 m ² 405/40, Brno	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 domu 120 m ² , pozemek 425 m ² 219/172, Brno	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.

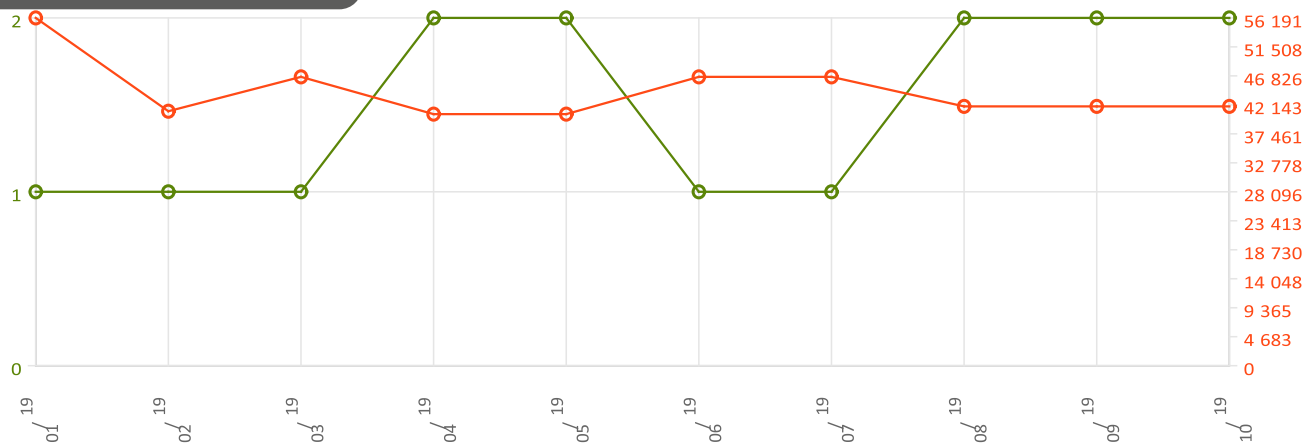


Graf zobrazuje trend změny ceny a počtu nabídek daného typu nemovitostí v dotazované lokalitě.

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 / m²

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: 5.10.2019

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.