

Určení obvyklé tržní ceny nemovitosti

Objednatel posudku:

jméno: Šárka Ebrová

trvale bytem: Masarykovo náměstí 1/6, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

telefon: 775 625 755

Účel: Odborný názor na obvyklou tržní cenu nemovitosti určený pro dědické řízení

Zadání a popis nemovitosti:

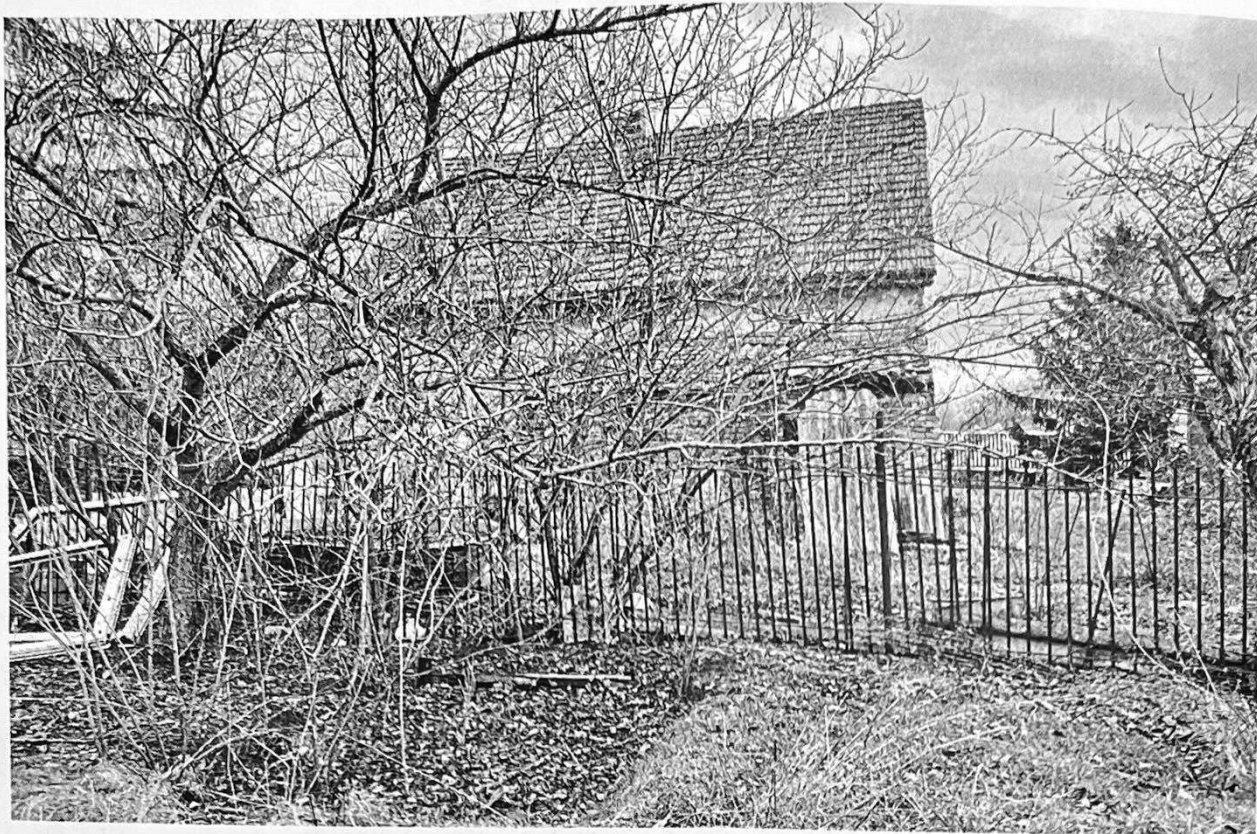
Zadavatel objednal u zhotovitele odborný názor na obvyklou tržní cenu nemovitosti, a to:

- rodinného domu č. p. 1560 na pozemku č. st. 1682 (104m²) zastavěná plocha a nádvoří a pozemku č. 297/9 (681m²) zahrada. Vše je zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrálním pracovištěm Praha - východ, obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, katastrální území Brandýs nad Labem, na listu vlastnictví 1909.

Vlastníkem bytu je aktuálně:

David Eugen, Karla Lípy 1560, Brandýs nad Labem, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
(dále jen „rodinný dům“).





Rodinný dům o dispozici 2+1 (85m²) je ve zcela původním dezolátním stavu. V domě byly demontovány kamna na tuhá paliva, je přivedena voda z řádu, na pozemku jímka. Dům je částečně podsklepen. Je nutná celková kompletní rekonstrukce domu. Dům je momentálně neobyvatelný.

Podklady:

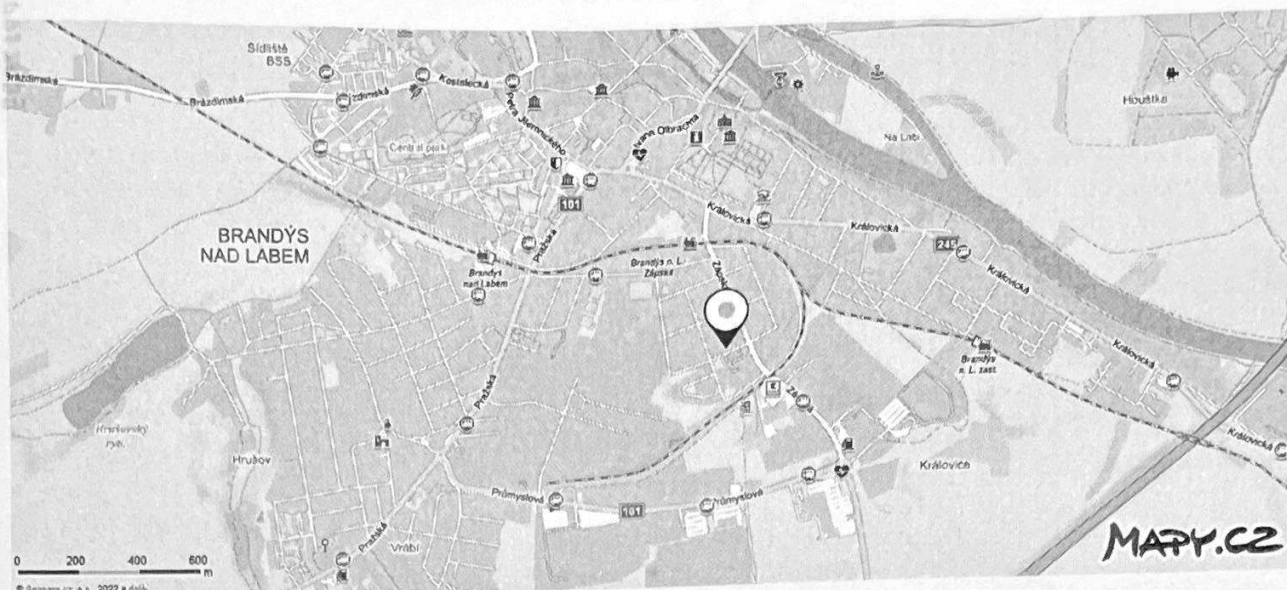
- Výpis z katastru nemovitostí
- Fotodokumentace objektu a komentář objednatele
- Databáze prodejmů realitní kanceláře
- Nabídky z inzertního portálu sreality.cz
- Databáze prodejmů z aplikace cenovamapa.cz

Rekapitulace oceňovaných věcí

- rodinný dům o dispozici 2+1 s užitnou plochou 85 m² na pozemku o celkové výměře 785m² na adrese Karla Lípy 1560, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

Vyhodnocení lokality:

Rodinný dům je umístěn do klidného bloku v ulici Karla Lípy v Brandýse nad Labem obklopené rodinnými domy. V okolí veškerá občanská vybavenost, centrum města je vzdáleno cca 15 minut chůzí. Nedaleko autobusová zastávka – přímé spojení busem č. 376 metro C – Letňany, č. 346 metro B – Černý Most.



Vyhodnocení atraktivity nemovitosti:

V současné době odpovídá poptávka v tomto segmentu po obdobných domech vyššímu zájmu. Ceny obdobných nemovitostí aktuálně stagnují nebo mírně rostou. Je otázkou, zda tento trend zvyšujících se cen stále poroste nebo zda tato realitní „bublina“ praskne a naopak půjde ceny nemovitostí ve Středočeském kraji dolů. S ohledem na tuto skutečnost lze hodnotit posuzovanou nemovitost z hlediska obchodovatelnosti jako standardní s obvyklou hodnotou v tomto období.

Vlastní posouzení hodnoty:

Při posouzení tržní hodnoty, resp. stanovení tzv. obvyklé ceny byly využity především odborné zkušenosti posuzovatele s obchodováním s obdobnými nemovitostmi a porovnávací metoda s obdobnými nabídkami na trhu.

Porovnání dle aplikace www.cenovamapa.cz:

V porovnávací metodě jsme u výběru obdobných nemovitostí vycházeli ze skutečných prodejů v této lokalitě za uplynulých 6 měsíců. www.cenovamapa.cz

Porovnání dle aktuální situace na trhu:

Dále jsme byt porovnávali s aktuální nabídkou na trhu z největšího inzertního portálu realit – sreality.cz: Kritéria pro výběr obdobných nabídek byl následující:

- Rodinné domy v původním stavu s užitnou plochou do 100m² a velikostí pozemku do 1000m²
- Rodinné domy v Brandýse nad Labem a okolí 5 km

Inzerované domy na realitních portálech jsou pouze nabídkové a výsledná cena je v mnoha případech úplně odlišná. Rozdíl je patrný v porovnání aktuálně nabízených nemovitostí a nemovitostí prodaných z databáze KN v aplikaci cenovamapa.cz.

Edox reality s.r.o., sídlo Praha 1, Senovážné náměstí 978/23, PSČ 110 00, IČ: 241 44 801, DIČ: CZ 241 44 801
www.edoxreality.cz, tel.: 800 503 305, email: info@edoxreality.cz

Edox reality s.r.o.
Senovážné nám. 23, 110 00 Praha 1
IČ: 241 44 801, DIČ: CZ24144801

Finální cena dle dvou porovnávacích metod:

Finální odhadovaná tržní cena vycházela z dvou porovnávacích metod a to z reálných prodejů dle aplikace cenovamapa.cz, kde bereme v potaz pouze skutečně prodané nemovitosti, dle údajů z katastru nemovitostí. A aktuální stav na trhu, který jsme sledovali na největším inzertním portálu v ČR s realitami.

Výsledná cena je ovlivněna hlavně úplně původním stavem nemovitosti se značným opotřebením.

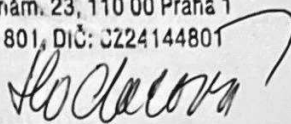
Odhad obvyklé tržní ceny posuzované nemovitosti pro dědické řízení činí:

7.945.000,- Kč

V Praze dne 10. 1. 2022

Edox reality s.r.o.

Senovážné nám. 23, 110 00 Praha 1
IČ: 241 44 801, DIČ: CZ24144801



Pavla Hodačová
realitní specialista