

Znalecký posudek č. 4412/24/2022

O ceně nemovitostí na LV č. 8953 k.ú. Strážnice na Moravě a to p.č. 3122/6 - zastavěná plocha a nádvoří - 239 m², součástí je stavba č.p. 726, objekt občanského vybavení, p.č. 3122/2 - ostatní plocha, jiná plocha - 686 m², se všemi součástmi a příslušenstvím v obci Strážnice na Moravě, v okrese Hodonín.



Objednatel posudku:

AktivafinReality s.r.o.
1. máje 283/15
767 01 Kroměříž

Účel posudku:

stanovení ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb., podle stavu ke dni 16.3. 2022 posudek vypracoval:

Ing. Slavomír Černý
Cvrčovská 112
768 02 Zdounky

Posudek obsahuje 18 stran a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Zdounkách, 16.3. 2022

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovit cenu obvyklou.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Byla provedena identifikace objektů ocenění dne 16.3. 2022.

3. Podklady pro vypracování posudku

Informace z KN pro LV 8953 k.ú. Strážnice k datu 16.3. 2022.

Informace objednavatele.

4. Vlastnické a evidenční údaje

LV 8953

Oprávněné subjekty : Aktivafin s.r.o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž

Nemovitosti : p.č. 3122/6 - zastavěná plocha a nádvoří - 239 m², součástí je stavba č.p. 726, objekt občanského vybavení, p.č. 3122/2 - ostatní plocha, jiná plocha - 686 m²

5. Dokumentace a skutečnost

PD byla k dispozici z roku 1996.

6. Celkový popis nemovitosti

Strážnice (německy Strassnitz) je město v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, 15 km severovýchodně od Hodonína, na levém břehu říčky Veličky. Žije zde přibližně 5 700 obyvatel. Jeho historické jádro je městskou památkovou zónou.

Oceňované nemovitosti se nachází v zastavěné části obce v ulici Nádražní.

Jedná se o stavbu občanského vybavení.

V suterénu je garáž pro 2 auta, 3 sklepy a schodiště, v přízemí je zvětrání, zádveří, administrativní hala, 3 kanceláře, druhé zvětrání, kuchyňka, úklidová komora, WC muži, WC ženy, sprcha, terasa, hala, kolárna, schodiště, kadeřnictví, 2 x WC ženy, úklidová komora, ve 2. NP je schodiště, hala-chodba, pokoj rodičů, šatna, WC, koupelna, obytná hala, kuchyně, šatna, spíž, chodba, 2 pokoje, chodba, terasa a dva balkony. Stavba je z roku 1998.

Základy betonové s vodorovnou i svislou izolací, svislé konstrukce zděné, stropy s rovným podhledem, mansardová střecha, střešní krytina lepenkový šindel, konstrukce klempířské úplné, vnitřní omítky vápenné štukové, vnější úprava povrchů standardní (zateplení), vnitřní obklady standardní, schody betonové, dveře vnitřní hladké plné a prosklené, okna standardní zdvojená plastová, povrchy podlah standardní, vytápění elektrické, elektroinstalace standardní, bleskosvod je, vnitřní vodovod a kanalizace standardní, ohřev teplé vody el. bojler, kuchyň vybavena varnou deskou a linkou, vnitřní hygienické zařízení vč. WC standardní, výtah není, z ostatního vybavení klimatizace, domácí telefon, zvonek.

7. Obsah posudku

- 1) Objekty
 - a) Objekt občanského vybavení č.p. 726
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek p.č. 3122/6, p.č. 3122/2
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Pozemek ve „výběžku“ obklopen komunikací, blízkost železniční trati a sběrného dvora.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65

2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,08
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,05

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,696$$

Popisy objektů

1)

Objekty

a) Objekt občanského vybavení č.p. 726

Oceňované nemovitosti se nachází v zastavěné části obce v ulici Nádražní.

Jedná se o stavbu občanského vybavení.

V suterénu je garáž pro 2 auta, 3 sklepy a schodiště, v přízemí je zívětrí, zádveří, administrativní hala, 3 kanceláře, druhé zívětrí, kuchyňkaq, úklidová komora, WC muži, WC ženy, sprcha, terasa, hala, kolárna, schodiště, kadeřnictví, 2 x WC ženy, úklidová komora, ve 2. NP je schodiště, hala-chodba, pokoj rodičů, šatna, WC, koupelna, obytná hala, kuchyně, šatna, spíž, chodba, 2 pokoje, chodba, terasa a dva balkony. Stavba je z roku 1998.

Základy betonové s vodorovnou i svislou izolací, svislé konstrukce zděné, stropy s rovným podhledem, mansardová střecha, střešní krytina lepenkový šindel, konstrukce klempířské úplné, vnitřní omítky vápenné štukové, vnější úprava povrchů standardní (zateplení), vnitřní obklady standardní, schody betonové, dveře vnitřní hladké plné a prosklené, okna standardní zdvojená plastová, povrchy podlah standardní, vytápění elektrické, elektroinstalace standardní, bleskosvod je, vnitřní vodovod a kanalizace standardní, ohřev teplé vody el. bojler, kuchyň vybavena varnou deskou a linkou, vnitřní hygienické zařízení vč. WC standardní, výtah není, z ostatního vybavení klimatizace, domácí telefon, zvonek.

2)

Pozemky

a) Pozemek p.č. 3122/6, p.č. 3122/2

Pozemek p.č. 3122/6 - zastavěná plocha a nádvoří - 239 m², součástí je stavba č.p. 726, objekt občanského vybavení, p.č. 3122/2 - ostatní plocha, jiná plocha - 686 m².

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 424/2021 Sb.

1.b) Objekt občanského vybavení č.p. 726 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: F. budovy pro administrativu

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu

Koeficient změny ceny stavby: 2,489

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1. NP	3,30 m	6,80×6,40+1,00×5,00/2+5,80×7,80+ 4,20×0,50/2+(1,70+2,40)/2×5,20+ 4,00×1,00/2+5,50×(10,20+14,50)/2+ 5,30×14,50	= 249,74 m ²
1. PP	2,70 m	6,80×6,40-(2,30+1,90)/2×0,50+ 5,80×7,80+4,20×0,50/2+(1,70+ 2,40)/2×5,20+5,00×0,50/2+5,50×8,30+ 5,30×14,50	= 223,17 m ²
2. NP + zastřešení	3,20 m	6,80×6,40+1,00×5,00/2+5,80×7,80+ 4,20×0,50/2+(1,70+2,40)/2×5,20+ 4,00×1,00/2+5,50×(10,20+14,50)/2+ 5,30×14,50	= 249,74 m ²
Součet:	9,20 m		= 722,66 m ²
Průměrná výška podlaží PVP:			= 3,08 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:			= 240,89 m ²

Obestavěný prostor OP:

1. NP	3,30 × (6,80×6,40+1,00×5,00/2+5,80×7,80+4,20×0,50/2 +(1,70+2,40)/2×5,20+4,00×1,00/2+5,50×(10,20+ 14,50)/2+5,30×14,50)	= 824,16 m ³
1. PP	2,70 × (6,80×6,40-(2,30+1,90)/2×0,50+5,80×7,80+ 4,20×0,50/2+(1,70+2,40)/2×5,20+5,00×0,50/2+ 5,50×8,30+5,30×14,50)	= 602,56 m ³
2. NP + zastřešení	3,20 × (6,80×6,40+1,00×5,00/2+5,80×7,80+4,20×0,50/2 +(1,70+2,40)/2×5,20+4,00×1,00/2+5,50×(10,20+ 14,50)/2+5,30×14,50)+(3,00+2,00)×1,00	= 804,18 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 2 230,90 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	8,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	17,40 %	Standardní
3. Stropy	9,30 %	Standardní
4. Krov, střecha	7,30 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,80 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,20 %	Standardní
15. Vytápění	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,70 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,20 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,00 %	Nadstandardní
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,90 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,20 %	- 0,0020
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,54 × 3,00 %	+ 0,0162
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,40 %	- 0,0140
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 1,0002

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 807,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9474
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9818
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,0002
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,4890
Základní jednotková cena upravená:	=	6 103,46 Kč/m³
Základní cena upravená: 2 230,90 m ³ × 6 103,46 Kč/m ³	=	13 616 208,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 77 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 77) = 23,000 \%$

Odpočet opotřebení: 13 616 208,91 Kč \times 23,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

	-	3 131 728,05 Kč
	=	<u>10 484 480,86 Kč</u>

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,060$

Index polohy: $I_P = 0,696$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 10 484 480,86 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

\times 0,738

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 7 737 546,87 Kč

Objekt občanského vybavení č.p. 726 – zjištěná cena:

7 737 546,87 Kč

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 424/2021 Sb.

2.a.1) Pozemek p.č. 3122/6, p.č. 3122/2 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Strážnice

Název okresu: Hodonín

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,181,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 794,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
-------------	-----------------	-------

1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I. Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	–0,01
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	II. Ochranné pásmo	–0,03
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$$

Index polohy: $I_P = 0,696$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,708$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 562,1520 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
3122/6	zastavěná plocha a nádvoří	239	134 354,33

Index trhu: $I_T = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I. Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	–0,01
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	II. Ochranné pásmo	–0,03
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$$

Index polohy: $I_P = 0,696$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,708$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 562,1520 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
3122/2	ostatní plocha, jiná plocha	686	385 636,27

Pozemek p.č. 3122/6, p.č. 3122/2 – zjištěná cena: 519 990,60 Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

Nabídka I

Prodej obchodu 1000 m² tř. Masarykova, Veselí nad Moravou (okres Hodonín)
13 000 000 Kč Konečná cena včetně provize a právních služeb

Základní údaje	Datum vložení	23. prosince 2021	ID nemovitosti	12067	Plocha celková	1 365 m ²	Plocha pozemku	1 365 m ²	Užitná plocha	1 000 m ²
Plocha zastavěná	565 m ²	Energetická náročnost	G - Mimořádně nevhodná (i)							
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Konstrukce	Jiná	Parkování	Parkoviště	Stav objektu	Bezvadný			

Popis nemovitosti Se souhlasem majitele Vám nabízím k prodeji komerční objekt v samém centru města Veselí nad Moravou.

Jedná se o částečně podsklepenou dvoupodlažní budovu, která se nachází přímo u nejfrekventovanější křižovatky ve městě. Je zde velmi vysoká frekvence pohybu lidí.

V přízemí se nacházejí prostory o výměře cca 650 m², v patře o výměře cca 350 m². Prostory jsou vhodné jak pro obchodní činnost, tak i pro různé jiné využití (kanceláře, ordinace, knihovna, fit centrum, restaurace, svatební salón apod.). Budova má ze strany od ulice dva samostatné vstupy a dvě velké prosklené výlohy. Přízemí a patro jsou propojeny hlavním širokým schodištěm, je zde rovněž také boční schodiště. Dům je ve velmi dobrém stavu. Je vytápěn plynem, každé podlaží má svůj vlastní kotel s měřením spotřeby. V případě potřeby je možno budovu po drobných úpravách rozdělit na dvě samostatné jednotky s vlastním vstupem. Za domem se nachází dvůr o výměře 365 m² s příjezdovou cestou i pro nákladní auta. Je zde rovněž nakládací rampa. Parkování je možné jak před domem, tak ve dvoře. Koupě domu je výhodná investice, v současné době je dlouhodobě pronajat.



Nabídka II

Prodej obchodních prostor 148 m² Vracovská, Bzenec, okres Hodonín
3 490 000 Kč (23 581 Kč/m²)

Prodej obchodní prostory, 148 m², ul. Vracovská, Bzenec

Nabízíme k prodeji komerční cihlový dům o velikosti 148 m² s prodejnou, skladem a zázemím v obci Bzenec na ulici Vracovská. Dům se smíšeným využitím, jak komerčním, tak i s možností bydlení se nachází na hlavní ulici v blízkosti náměstí. Zázemí domu tvoří obchodní prostor, 2x hygienické zázemí, kancelář, sklad a prostorná chodba. Dům má malý vnitřní dvorek 28 m² se vstupem do sklepa. Vstup do domu je z obou stran, tudíž se dá rozdělit na část určenou k bydlení a část jako prodejna/provozovna. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem, elektřina a rozvod vody je po rekonstrukci. Objekt je vhodný např. jako showroom se zázemím, prodejna, provozovna. Nebo je možnost uvést k původnímu účelu, tj. rodinný dům. Kolaudace 2004.

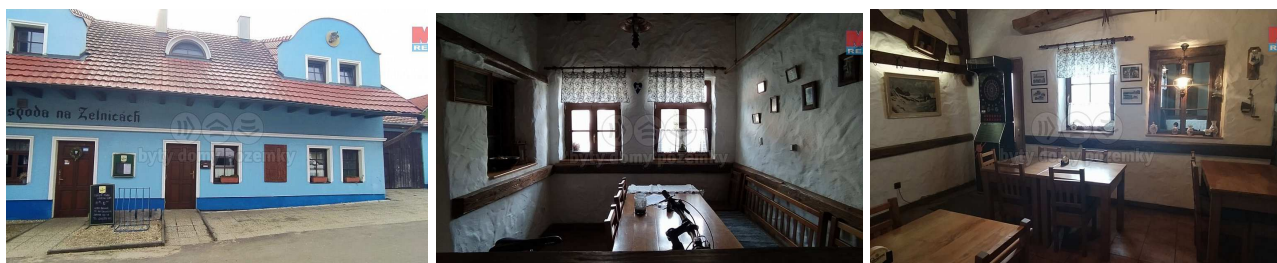


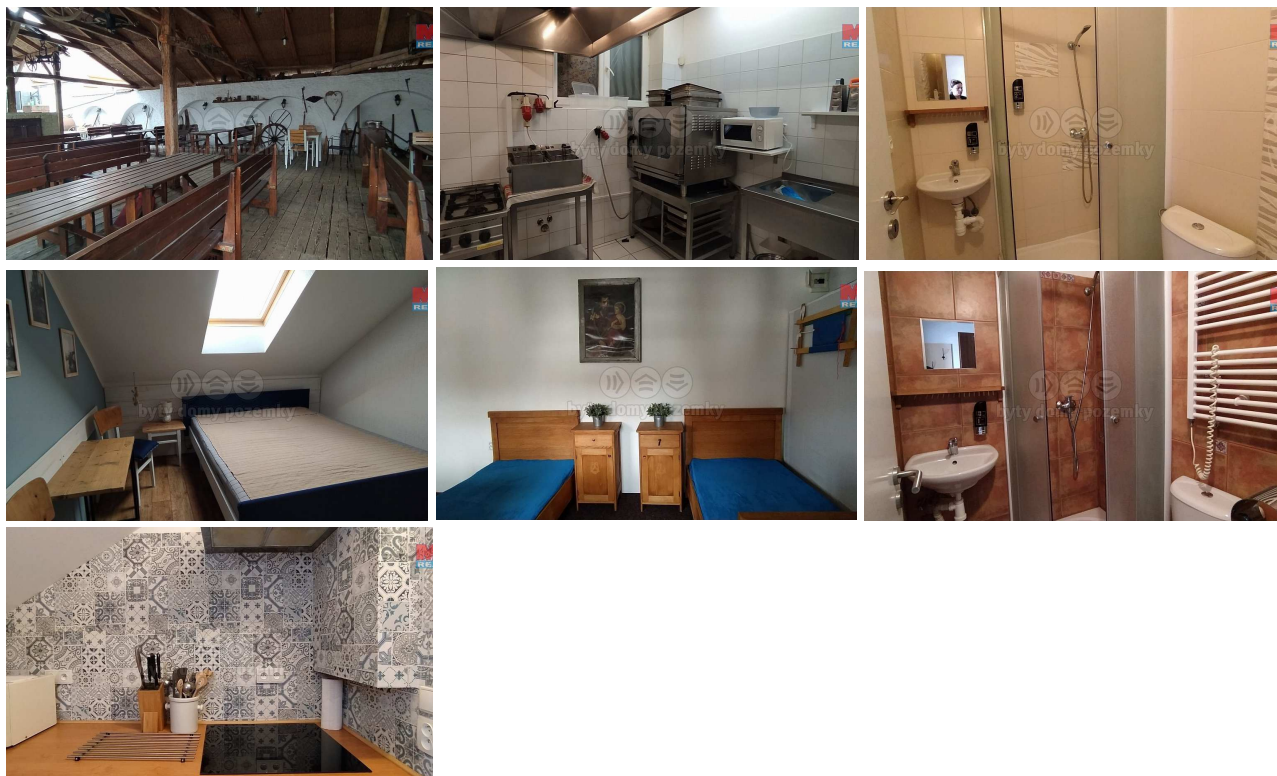
Nabídka III

Prodej ubytovacího objektu 760 m² Ratíškovice, okres Hodonín pův. 15 000 000 Kč
13 900 000 Kč (18 289 Kč/m²)

Prodej hotelu, penzionu v Ratíškovicích, ul. Baráky

Ve zastoupení majitele nabízíme k prodeji zavedený penzion v malebné vesnici Ratíškovice. Pozemek o výměře 400 m² je zastavěn venkovní zastřešenou terasou s kapacitou 100 osob a dětským hřištěm. Vlastní stavba penzionu o dvou podlažích na podlahové ploše 650 m² disponuje ubytovací kapacitou v druhém nadzemním podlaží. Gastronomická část provozu a společenské události jsou realizovány v selské jizbě o kapacitě 70 osob, dále jsou zde společenské místnosti se souvisejícím příslušenstvím v prvním nadzemním podlaží. Všechny pokoje jsou vybaveny sociálním zařízením. Celková ubytovací kapacita je 23 lůžek. Efektivitě ubytovacího provozu přispívají úklidové místnosti a sklady. Cyklistům slouží kolárna přístupná z parkoviště. Penzion poskytuje služby individuálním návštěvníkům, rodinám i větším společnostem a firmám v kompletním portfoliu ubytovacích služeb, gastronomických akcí, společenských i firemních událostí. Region je mimořádně bohatý na akce spojené s vinařskou tradicí.





Dům, Strážnice

Realitní server: Reality IDnes

<https://reality.idnes.cz>

Kód nabídky: IDNES-633522

MoniT-ID: 762059

Nabídková cena: 16 400 000,- Kč vč. DPH
34 745,76 Kč/m²

z 11.3. 2021

Adresa: Smetanova, Strážnice, okres Hodonín

Obec: Strážnice

Číslo obce: 586587

Počet obyvatel: 5 524

Okres: Hodonín

Kraj: Jihomoravský

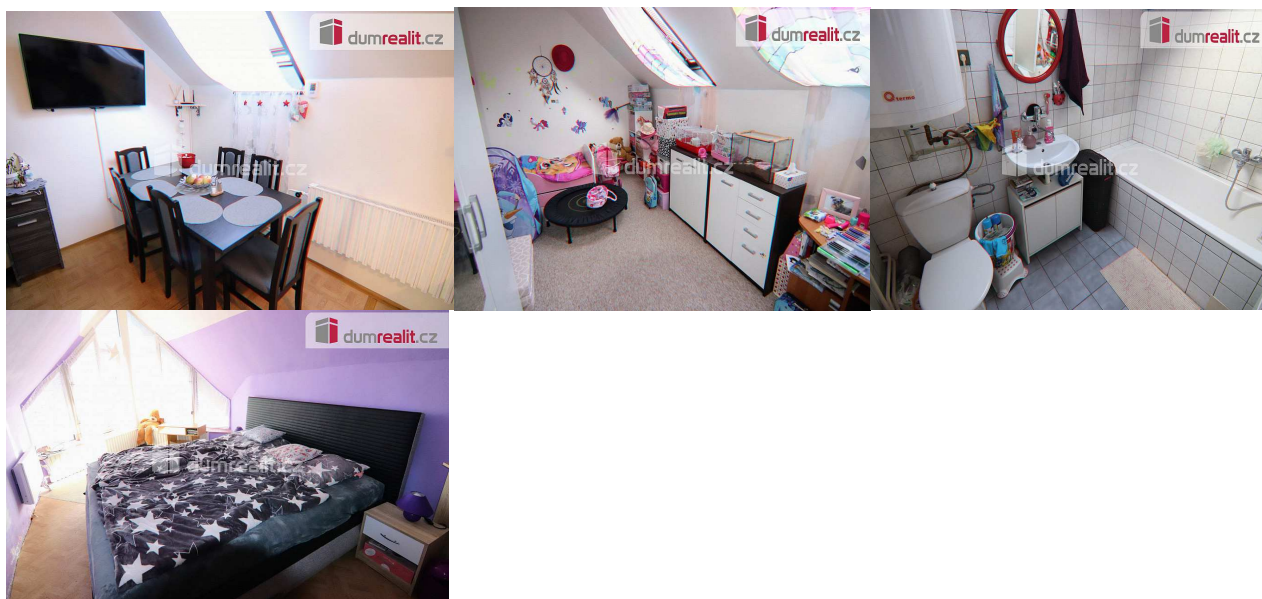
Popis:

Prodej nájemního domu, činžáku 472 m² Prodej bytového domu 12 jednotek ve Strážnici Dumrealit. cz Vám zprostředkuje ve výhradním zastoupení majitele prodej bytového domu ve městě Strážnice na Moravě. Dispozičně objekt obsahuje jedenáct bytů a jeden nebytový prostor (dispozice 1+kk, 2+kk, 3+kk). Stavba je postavena jako volně stojící, podsklepená, dvoupodlažní s využitým podkrovím, zastřešená valbovou střechou s taškovou krytinou. Stavba je užívaná od roku 1993 a v roce 2013 byla provedena částečná rekonstrukce a částečná změna dispozice v bytovém domě. Část prostor objektu je klimatizována. Vytápění všech prostor je řešené vlastní plynovou kotelnou přímo v objektu. Bytový dům je napojen na elektrickou přípojku NN, vodovodní řád, kanalizaci a plynovod. Přehled jednotek: - byt č.1 v 1. PP 1+kk 33,66 m² - byt č.2 v 1. PP 1+kk 37,71 m² - byt č.3 v 1. PP 2+kk 41,35 m² - byt č.4 v 1. NP 3+kk 50,80 m² - byt č.5 v 1. NP 2+kk 51 m² - byt č.6 v 1. NP 2+kk 43,27 m² - nebytový prostor č.7 v 1. NP 12,50 m² - byt č. 8 v 2. NP 1+kk 35,75 m² - byt č. 9 v 2. NP 2+kk 45,89 m² - byt č. 10 v 2. NP 2+kk 52,77 m² - byt č. 11 v 3. NP 3+kk 53,78 m² - byt č. 12 v 3. NP 1+kk 13,74 m² Celkem 472,22 m². Vše je plně a dlouhodobě obsazeno nájemníky (nájemní smlouvy na dobu určitou). Jedny z mnoha možností využití: - Nemovitost je možné dále pronajímat se stávajícími nájemníky, je možnost využít i stávajícího správce. - Jako další z možností je nechat byty a nebytový prostor vyměřit a rozdělit na samostatné jednotky a ty pak prodat dál. V městě Strážnice a nejbližším okolí je nedostatek bytů. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl majitelem předložen. V souladu s právní úpravou proto RK uvádí

energetickou třídu G. Pro více informací a případně osobní prohlídku kontaktujte realitního makléře. Ev. číslo: 633522.

Celková plocha: 472 m²
Druh nemovitosti: nájemní dům
Druh konstrukce: cihlová
Stav objektu: dobrý
Druh vlastnictví: osobní
Třída ENB: třída G – mimořádně nevhodná





Dům, Strážnice

Realitní server: Sreality.cz

<http://www.sreality.cz>

Nabídková cena: 7 950 000,- Kč vč. DPH

Adresa: náměstí Svobody

Obec: Strážnice

Počet obyvatel: 5 551

Okres: Hodonín

Popis:

Prodej unikátní nemovitosti na náměstí města Strážnice. Objekt s bohatou historií se nachází v horní části náměstí. V minulosti sloužil jako hotel s restaurací, postupem doby plnil různé účely, kompletně rekonstruován byl v 70 letech. Výhodou je jedinečná poloha ve městě s bohatým kulturním životem. Stavba je částečně podsklepená, čítá tři patra a podkroví. Skládá se ze dvou křídel, má tvar písmene L. Ve dvorní části nemovitosti se nachází nákladní výtah. Pozemek nemovitosti má plochu 613 m² a je přístupný i z dvorní strany - dá se tedy využít k parkování. Nemovitost byla obhlédnuta architektem, který je připraven zpracovat ideovou studii k rekonstrukci / přestavbě nemovitosti na hotel, naše stavební společnost předběžně vyčíslila náklady - vše k dispozici u nás v kanceláři či při prohlídce. Jedná se o výjimečnou investiční příležitost v lokalitě, která má již dnes silný cestovní ruch, bohatou kulturu a velký potenciál. Naše společnost je schopna zajistit kompletní inženýrskou a stavební činnost. Na nemovitost byl zpracován odborný posudek potvrzující cenu nemovitosti.

Zastavěná plocha: 453 m²

Užitná plocha: 1 443 m²

Plocha pozemku: 613 m²

Poloha v obci: centrum obce

Druh nemovitosti: historický objekt

Patrový/přízemní: patrový

Poloha v bloku: v bloku

Druh konstrukce: cihlová

Stav objektu: před rekonstrukcí

Objekt je zařízen: ne

Počet nadzemních podlaží:

Kód nabídky:

MoniT-ID: 6E5DAA

z 20.5.2020

Strážnice

Číslo obce: 586587

Kraj: Jihomoravský

Počet podzemních podlaží:	1
Voda:	dálkový vodovod
Parkování:	parkovací stání
Příslušenství:	sklep
Vybavení:	výtah



Dům, Strážnice

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>
Nabídková cena: 4 990 000,- Kč vč. DPH
35 140,85 Kč/m²

včetně provize
Adresa: Za Valy, Strážnice
Obec: Strážnice
Počet obyvatel: 5 477
Okres: Hodonín

Kód nabídky: N05875
MoniT-ID: 7E3E1F
z 11.11. 2021

Číslo obce: 586587

Kraj: Jihomoravský

Exkluzivně Vám nabízíme rodinný dům v obci Strážnice, ul. Za Valy, okres Hodonín. Dům byl postaven v roce 1993 a má dvě nadzemní podlaží a půdu. V prvním podlaží je předsíň s chodbou, jež odděluje kuchyň a obývací pokoj s krbem, dále koupelnu, u které je technická místnost s plynovým kotlem a samostatné WC. Betonovým schodištěm se dostaneme do druhého podlaží, kde jsou 3 ložnice (z jedné z nich je vstup na lodžii) a koupelna s vanou a wc. V centrální části chodby, z které je též přístupný menší balkon orientovaný směrem do zahrady, je přístupná i půda nabízející mnoho prostoru na vestavbu dalšího pokoje či bytu. Součástí prodeje je též dům přístupný z ul.

Chaloupky, vedle kterého je garáž. Tento dům je před rekonstrukcí, může být využit na vícegenerační bydlení, komerční využití či obě nemovitosti zcela oddělit a používat nezávisle (mezi oběma domy je menší dvůr/zahrada). Dům je ve velmi dobrém stavu – osazeny plastová okna, nová krbová kamna a je zateplen. Vytápění zajišťuje plynový kotel, teplou vodu bojler. Celková podlahová plocha domu činí 132m² (bez půdy), plochu balkonu a lodžie je 10m², plocha pozemku činí 260m². PENB nedodán (dle spotřeby zadáno D). Movité věci mohou zůstat dle dohody. Jedná se o klidné místo v obci, přitom velmi dobře dostupné na vlak či BUS (cca 500m od domu). V obci nalezneme několik restaurací, obchodů, poštu atp. Volné ihned.

Celková plocha:	142 m ²
Zastavěná plocha:	103 m ²
Plocha pozemku:	260 m ²
Druh nemovitosti:	rodinný dům
Patrový/přízemní:	patrový
Poloha v bloku:	řadový
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	velmi dobrý
Objekt je zařízen:	ano
Třída ENB:	třída D – méně úsporná
Voda:	dálkový vodovod
Elektřina:	400V
Plyn:	plynovod
Kanalizace:	veřejná kanalizace
Parkování:	parkovací stání





Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{poloha}	$K_{stáří}$ (nabídky)	$K_{rozdlil}$ ve využití, vybavenost	$K_{pozemku}$	K_{znalce}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Dům, Strážnice					16 400 000,- Kč	472,00 m ²
1,00	1,08	0,64	1,30	1,00	31 221,15 Kč	1,0
Dům, Strážnice					7 950 000,- Kč	1 443,00 m ²
1,00	1,16	1,07	1,25	1,25	10 684,71 Kč	1,0
Dům, Strážnice					4 990 000,- Kč	142,00 m ²
1,00	1,04	0,57	1,50	1,00	31 247,24 Kč	1,0
Nabídka I					13 000 000,- Kč	1 000,00 m ²
0,90	1,00	0,78	0,80	1,30	9 491,04 Kč	1,0
Nabídka II					3 490 000,- Kč	148,00 m ²
1,10	1,00	0,85	1,25	1,15	31 694,45 Kč	1,0
Nabídka III					13 900 001,89 Kč	760,00 m ²
1,15	1,00	0,85	1,20	0,90	19 308,20 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{poloha} \times K_{stáří} (nabídky) \times K_{rozdlil} \text{ ve využití, vybavenost} \times K_{pozemku} \times K_{znalce})$

Minimální jednotková cena za m²:

9 491,04 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

22 274,47 Kč

Maximální jednotková cena za m²:

31 694,45 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		22 274,47 Kč
Jednotkové množství:	×	604,90 m ²
Porovnávací hodnota:	=	13 473 826,90 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 13 473 830,- Kč

C. Rekapitulace

V obci Strážnice a okolí byla a je nabídka srovnatelných nemovitostí pohybující se v relacích od 7 301,- do 31 247,- Kč/m² užitné plochy v závislosti na poloze v lokalitě, času nabídky, v závislosti na druhu využití, vybavenosti a technickém stavu objektů, též velikosti pozemků a posouzení znalce (koef. na zdroj nabídky, rozdíl v nabídce oproti skutečné realizaci apod.).

Srovnávací hodnota domu vč. příslušenství a pozemků byla stanovena na základě výše uvedených kritérií a na základě odborného posouzení znalce při průměrné ceně 22 274,47 Kč/m² užitné plochy na 13 473 827,- Kč. Cena dle cenového předpisu nebyly požadována, pro orientaci 8 257 537,- Kč.

Výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí, příslušenství nemovitých věcí, práv a závad uvedených určujeme na základě získaných informací, popsanych parametrů, výsledků získaných použitím srovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů (růst hypotečních úroků, opatrnější politika bank příp. nižší realizované ceny oproti nabídce) a přesto přes stálý růst cen; podle stavu ke dni 16.3. 2022 ve výši 13 400 000,- Kč.

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	7 737 550,- Kč
Cena pozemků	519 990,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	8 257 540,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	13 473 830,- Kč

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
13 400 000,- Kč**

Cena slovy: třináctmilionůčtyřistatisíc Kč

Ve Zdounkách 16.3. 2022

Ing. Slavomír Černý
Cvrčovská 112
768 02 Zdounky

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 23.5.1994 č.j. Spr. 3 024/93 pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4412/24/2022 znaleckého deníku.

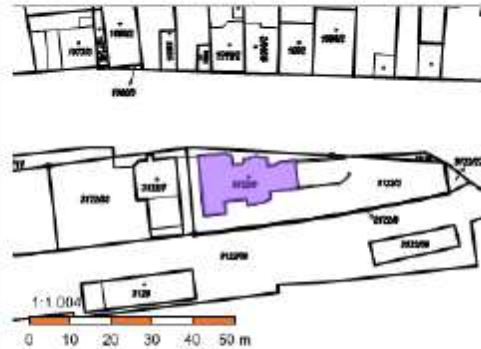
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4412/24/2022 podle připojené likvidace.

17.03.22 10:29

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3122/6
Obec:	Strážnice [586587]
Katastrální území:	Strážnice na Moravě [756652]
Číslo LV:	8953
Výměra [m ²]:	239
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Strážnice [412295] ; č. p. 726; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3122/6
Stavební objekt:	č. p. 726
Ulice:	Nádražní
Adresní místa:	Nádražní č. p. 726

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Aktivařin s.r.o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

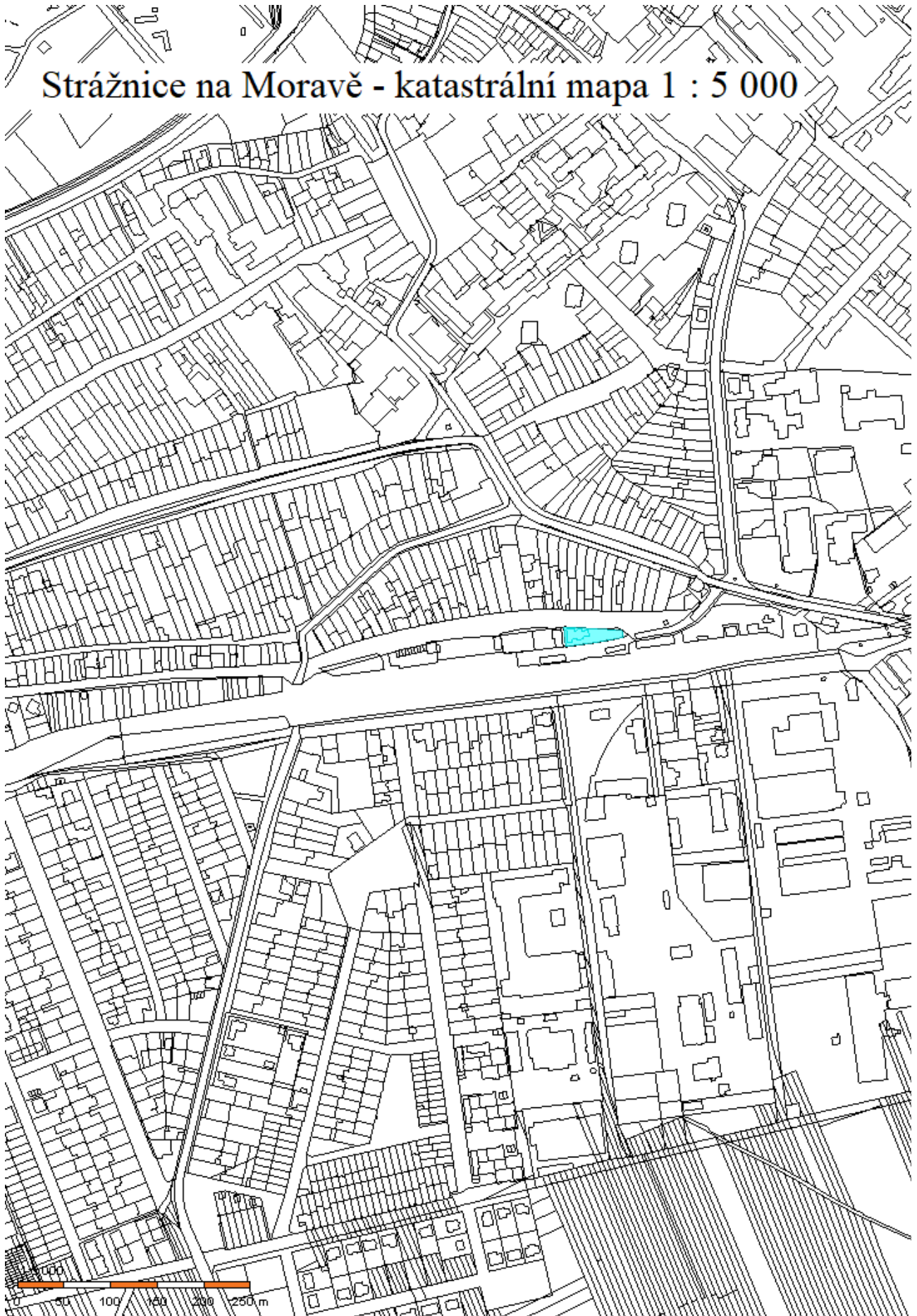
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

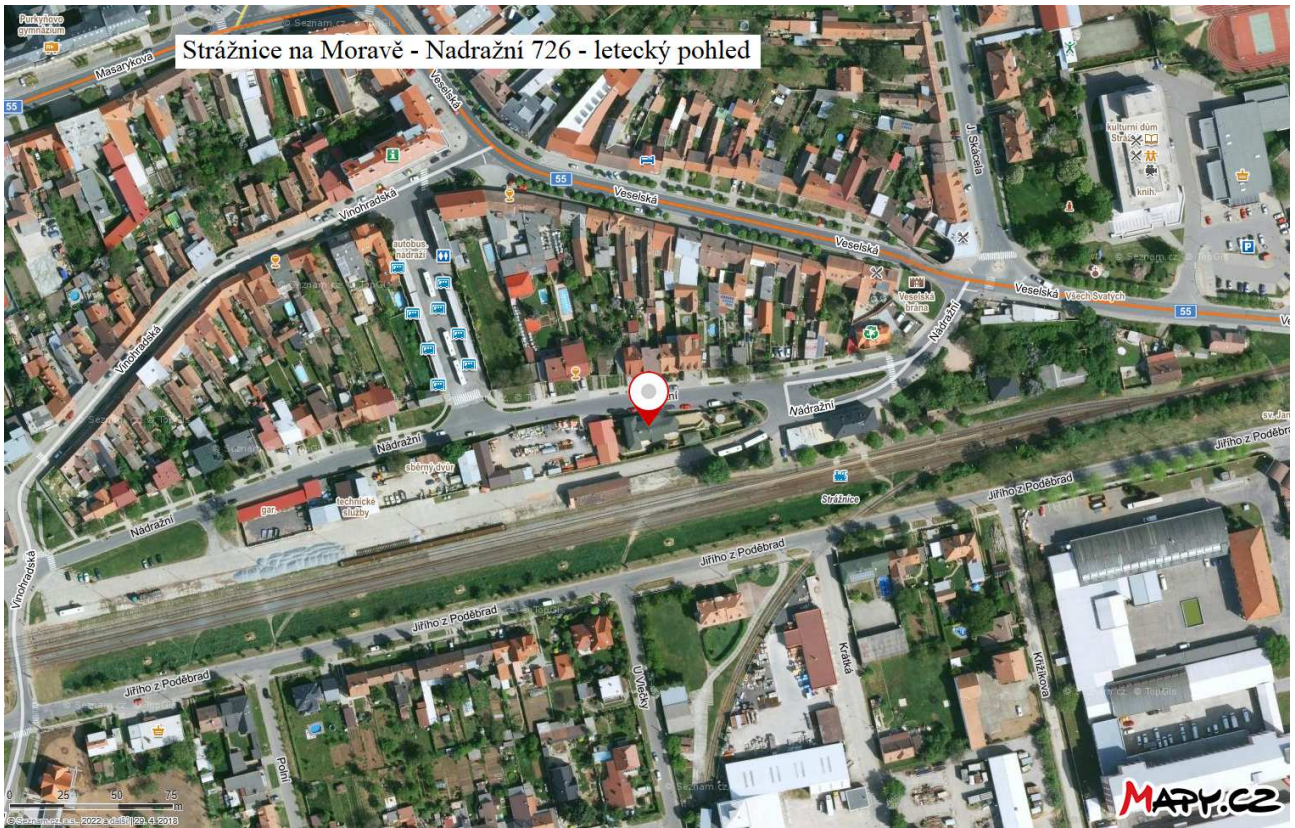
➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-1436/2022](#); [V-1452/2022](#)

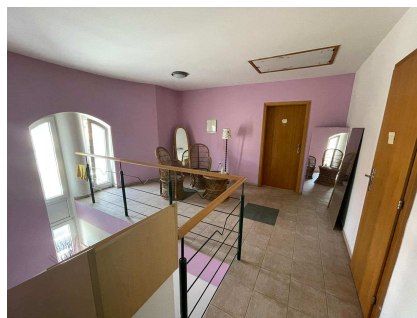
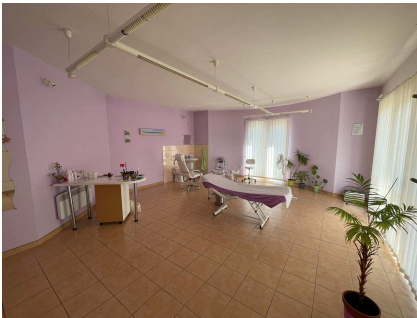
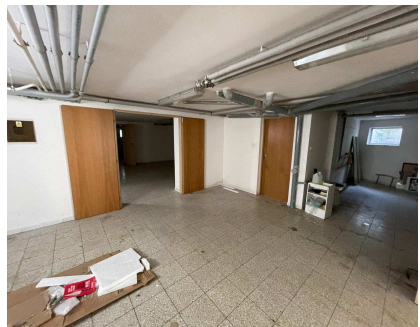
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihoomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín](#)

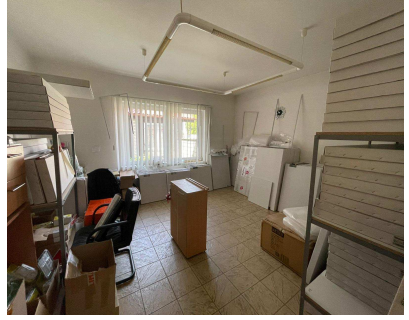
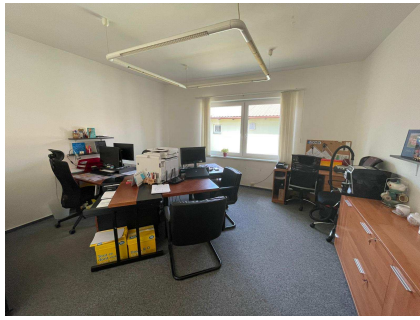
Strážnice na Moravě - katastrální mapa 1 : 5 000





Foto





Vyúčtování – doklad č. 4412/24/2022

Na základě § 29 vyhl.č. 37/67 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění vyhl.č. 11/1985 Sb., č. 184/1990 Sb., č. 77/1993 Sb., č. 432/2002 Sb., a s přihlédnutím k metodice Ústředního sdružení znalců ČR je stanovena odměna za znalecký posudek :

Cena je stanovena z % sazeb ze základní ceny upravené (včetně odpočtu za opotřebení stářím) :

Rekapitulace cen :

Objekt občanského vybavení č.p. 726	7 737 546,90 Kč
1) Pozemek p.č. 3122/6, p.č. 3122/2	519 990,60 Kč
Výsledná cena činí celkem:	8 257 537,50 Kč

Výše odměny

5 000 000,00 Kč	0,117 %	5 850,00 Kč
10 000 000,00 Kč	0,111 %	11 100,00 Kč
8 257 537,50 Kč		9 270,40 Kč

Sleva 50 % 4 635,20 Kč

Celkem odměna 4 635,20 Kč, zaokr. 4 635,- Kč

Náhrada nákladů

Materiál 143,- Kč

Režie 5 % z odměny 231,80 Kč

Celkem náklady 374,80 Kč, zaokr. 375,- Kč

Celkem vyúčtováno 5 010,- Kč

Částku uhradte hotově nebo na účet KB Kroměříž, č.ú. 8312480257/0100.

Ve Zdounkách 16.3. 2022

Ing. Černý Slavomír
Cvrčovská 112
768 02 Zdounky