

URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

číslo položky: 100/2022/6572



Pozemek St.113/2 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 273 včetně příslušenství, v katastrálním území a obci Strání, okres Uherské Hradiště.

Zhotovitel:	JP Consult cz, s.r.o. - Ing. Petra Jechová		
Adresa:	Vondroušova 1209 163 00 Praha 6 telefon: +420602357697 e-mail: p.jechova@volny.cz		

Zadavatel:	CZECH-GERMAN s.r.o., IČO: 09854991		
Adresa:	Türkova 2319/5b 149 00 Praha 4		

TRŽNÍ HODNOTA

2 920 000 Kč

Počet stran: 18 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Počet stran:** 18 a 5 stran

příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 8.8.2022

Vyhotoveno: V Praze 8.8.2022



ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem znalce je navrhnout obvyklou cenu nemovitého majetku - stavební parcely č.113/2, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p.273 dle zápisu na listu vlastnictví č.2792 pro katastrální území a obec Strání, okres Uherské Hradiště. Posudek je vztažen k datu vydání výpisu z katastru nemovitostí. Prohlídka nemovitosti byla provedena v prosinci 2019, na základě požadavku objednatele bylo od nové prohlídky upuštěno.

Základní pojmy a metody ocenění

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

METODA VÝNOSOVÁ

Na nemovitost se díváme jako na investici, která jeho majiteli přináší pravidelný **výnos (nájemné)**. V této metodě ocenění nemovitosti se počítá s **čistým výnosem**, tj. výnosem upraveným o náklady na opravy a udržování nemovitosti, pojištění, daň z nemovitostí a ostatních nákladů souvisejících s provozem pronájmu nemovitosti. Tento čistý výnos se nakonec vydělí **mírou kapitalizace výnosů**. Ta se stanovuje podílem ze skutečných prodejů jednotlivých typů nemovitostí a jejich bývalých skutečných čistých výnosů (upravených nájmů).

Pro výpočet výnosové hodnoty se použije **metoda dočasné renty**, která jednak zohledňuje konečnou zbytkovou životnost staveb, jednak prakticky nekonečnou životnost pozemku, který je předmětem ocenění.

Nájemným pro účely výpočtu výnosové hodnoty se rozumí nájemné bez DPH a poplatků, které hradí nájemce nad rámec nájemného za různé služby - čisté nájemné.

Podkladem pro určení výše nájemného jsou zpravidla nájemní smlouvy, pokud je sjednané nájemné **v místě a čase obvyklé (tržní nájemné)**.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné

nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnávací metoda dává nej přesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. **Touto metodou se stanovuje cena obvyklá.**

Pokud nelze zjistit dostatečný vzorek realizovaných cen (cen sjednaných), ale pouze vzorky nabídkových cen, jedná se o stanovení **tržní hodnoty**.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:

- Polohu v lokalitě
- Konstrukční systémy
- Vybavenost
- Opatření fyzické, funkční a ekonomické
- Ekologické zatížení
- Věcná břemena
- Architektonické působení

NÁLEZ

Místopis

Obec Strání má podle údajů Českého statistického úřadu přibližně 3500 trvale žijících obyvatel, infrastruktura je na dobré úrovni. Ve městě jsou kompletní inženýrské sítě, základní síť obchodů a služeb, kulturní a sportovní zařízení, ordinace praktického lékaře, mateřská i základní škola. Ve městě je autobusová zastávka, dopravní spojení s okresním městem je dobré. Obec leží na silně frekventované silnici I.třídy č.54, východní okraj obce vyznačuje státní hranice se Slovenskem (Nové Mesto nad Váhom). Oceňovaný nemovitý majetek je umístěn ve vedlejší ulici Podsedky, která je součástí širšího centra obce, v místě jsou k dispozici kompletní inženýrské sítě, zástavbu tvoří výhradně rodinné domy, na protější straně ulice je koryto říčky Klanečnice, které je zahloubené a regulované, nehrozí nebezpečí rozvodnění nebo zaplavení staveb.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Strání, k.ú. Strání
Adresa nemovité věci: Podsedky 273, 687 65 Strání

Vlastnické a evidenční údaje

CZECH-GERMAN s.r.o., RČ/IČO: 28478134, Türkova 2319/5b, 149 00 Praha, podíl 1 / 1

Oceňovaný majetek je zapsán na listu vlastnictví č.2792 pro katastrální území a obec Strání jako výhradní vlastnictví obchodní společnosti CZECH-GERMAN s.r.o. (IČO 09854991) se sídlem Türkova 2319/5b, 118 00 Praha 4.

Podklady

- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č.2792 pro k.ú. a obec Strání
- kopie katastrální mapy příslušné části k.ú. Strání
- mapové podklady
- dokumentace archivovaná stavebním odborem Obecního úřadu Strání
- informace a výměry zjištěné během místního šetření
- určení tržní hodnoty ze dne 18.1.2022 vypracované společností JP Consult cz, s.r.o.
- vlastní databáze zpracovatele

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne : bez prohlídky.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

6589/1

Obec Strání

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Zástavní právo smluvní není do návrhu tržní hodnoty zohledněno.

V současné době probíhá obnova katastrálního operátu mapováním na části k.ú.:00-1/2016-742, povinnost k pozemku parc.č. 113/2.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní vztah k nemovitosti nebyl zjištěn - nebyly předloženy žádné doklady.

Dokumentace a skutečnost

Dokumentace skutečného provedení stavby nebyla objednatelem předložena. Výměry a popisy konstrukcí a vybavení vycházejí z vnější prohlídky stavby, z dostupných listin a z informací dodaných objednatelem posudku.

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemek St. 113/2 jehož součástí je rodinný dům č.p.273 v k.ú. Strání. Rodinný dům je proveden jako řadový vnitřní a je umístěn bezprostředně u komunikace. Komunikace má zpevněný povrch, je dostatečně kapacitní, slabě frekventovaná, parkovací možnosti v bezprostředním okolí domu jsou poněkud omezené. Parcela St.113/2 je asi z jedné poloviny zastavěná objektem rodinného domu, nezastavěná plocha tvoří menší uzavřený dvorek přístupný průjezdem v přízemí domu.

Stáří domu nebylo dokladově zjištěno, podle údajů obecního úřadu pochází dům z dvacátých let minulého století. V roce 1977 bylo instalováno ústřední vytápění, v roce 1996 byl do domu zaveden plyn, osazen plynový kotel ÚT a kombinovaný sporák do kuchyně. Výměry a podlahové plochy jsou orientační, odvozené ze zastavěné plochy - měření nebylo umožněno.

URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek St. 113/2

Porovnávací metoda

Pozemek St. 113/5 je vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 374 m². Nacházejí se na něm běžné venkovní úpravy. V katastrálním území Strání aktuálně probíhá obnova katastrálního operátu, nelze vyloučit, že výměra pozemku bude po dokončení obnovy změněna.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Nabídka pozemků určených k zástavbě rodinnými domy je v blízkém okolí obce Strání omezená, v místě nejsou aktuálně k dispozici žádné parcely vhodné k zástavbě, ve srovnatelné poloze a infrastruktuře (Březová, Horní Němčí) jsou pozemky nabízeny za ceny v poměrně širokém rozmezí od 1.100,- do 2.000,- Kč/m². Oceňovaný pozemek je kvalitní, výměra a konfigurace jsou poněkud omezující, umístění atraktivní. Cenu odhaduji blízko průměru zjištěného rozmezí, konkrétně na 1.500 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.113/2	374	1 500,00		561 000
Celková výměra pozemků		374	Hodnota pozemků celkem		561 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 273

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům č.p.273 je provedený jako řadový vnitřní v rezidenční zástavbě podél severní strany ulice Podsedky. Stavba je pravděpodobně nepodsklepená, má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu s malou polovalbou na východním štítu. Nosné konstrukce jsou vyzdívané, střešní krytina tvořená taškami, klempířské konstrukce kompletní, bleskosvod je osazen. Fasáda vápenná cementová bez venkovních obkladů, okna plastová, vstup do domu a vjezd na pozemek je uzavřen plechovými vraty s vestavěnými dveřmi.

Popis vnitřního vybavení, dispozičního uspořádání a technického stavu vychází pouze z informací obecního úřadu, dokumentace dodané objednatelem a ze skutečností zjištěných během vnějšího ohledání stavby. Úroveň údržby se podle viditelných znaků zdá být uspokojivá - v domě jsou nová okna, komín má kovovou vložku, vytápění je pravděpodobně plynové, v domě je údajně nová elektroinstalace.

Podle dokumentace dodané objednatelem posudku trpí stavba vlhkostí, na stěnách a střepech se objevuje plíseň, vnitřní vybavení je poněkud zastaralé a zašlé. Pro návrh obvyklé ceny zpracovatel předpokládá, že vnitřní vybavení je kompletní a funkční, provedení konstrukcí a prvků krátkodobé životnosti standardní.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	54,00 m ²
2.NP	76,00 m ²
	130,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	11,10*8,0 =	88,80	3,00 m
2.NP	11,10*8,0 =	88,80	3,00 m
		177,60 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	88,80*6,10 =	541,68
Z	2.NP	88,80*3,70/2 =	164,28
Obestavěný prostor - celkem:			705,96 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové bez izolace
2. Zdivo	smíšené
3. Stropy	trámové s rovnými podhledy
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	kompletní
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	vápenná omítka
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	neznámé provedení
12. Dveře	plechová vrata, vnitřní neznámé
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	neznámé provedení
15. Podlahy ostatních místností	neznámé provedení
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	pravděpodobně bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	do veřejného řadu
23. Vybavení kuchyně	nezjištěno
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC ?
25. Záchod	splachovací ?
26. Ostatní	venkovní úpravy

Jednotková cena	5 455 Kč/m ³
Množství	705,96 m ³
Reprodukční cena	3 851 012 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	273 422	273 422	7,15
2. Zdivo	22,30	858 776	858 776	22,46
3. Stropy	8,40	323 485	323 485	8,46
4. Střecha	5,20	200 253	200 253	5,24
5. Krytina	3,20	123 232	123 232	3,22
6. Klempířské konstrukce	0,80	30 808	30 808	0,81
7. Vnitřní omítky	6,20	238 763	238 763	6,24
8. Fasádní omítky	3,10	119 381	119 381	3,12
9. Vnější obklady	0,40	15 404	15 404	0,40
10. Vnitřní obklady	2,30	88 573	88 573	2,32
11. Schody	2,40	92 424	92 424	2,42
12. Dveře	3,30	127 083	127 083	3,32
13. Okna	5,20	200 253	200 253	5,24
14. Podlahy obytných místností	2,20	84 722	84 722	2,22
15. Podlahy ostatních místností	1,10	42 361	42 361	1,11
16. Vytápění	4,40	169 445	169 445	4,43
17. Elektroinstalace	4,10	157 891	157 891	4,13
18. Bleskosvod	0,60	23 106	23 106	0,60
19. Rozvod vody	3,00	115 530	115 530	3,02
20. Zdroj teplé vody	1,80	69 318	69 318	1,81
21. Instalace plynu	0,50	19 255	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	107 828	107 828	2,82
23. Vybavení kuchyně	0,50	19 255	11 059	0,29
24. Vnitřní vybavení	5,10	196 402	196 402	5,14
25. Záchod	0,40	15 404	15 404	0,40
26. Ostatní	3,60	138 636	138 636	3,63
Upravená reprodukční cena			3 823 560 Kč	
Množství			705,96 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 416 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	89
Užitná plocha (UP)	[m ²]	130
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	705,96
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 416
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 416
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 823 479
Stáří	roků	97
Další životnost	roků	43
Opotřebení	%	69,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 173 808

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	130,00 m ²
Obestavěný prostor:	705,96 m ³
Zastavěná plocha:	88,80 m ²
Plocha pozemku:	374,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům 3+1				
Lokalita:	Strání, ulice Na kopci				
Popis:	Ulice Na kopci je součástí centra obce, v bezprostřední blízkosti obecní úřad, obchody, zastávka autobusu. Řadový vnitřní dům s větším pozemkem, standardní vybavení, dobrý technický stav. Napojeno na kompletní síť, ústřední topení s kotlem na plyn, přistavěná garáž. Pozemek upravený, oplocený, zděná kůlna.				
Dispozice:	3+1				
Typ stavby:	řadový vnitřní				
Pozemek:	593,00 m ²				
Užitná plocha:	135,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90				
K2 Velikosti objektu - 3+1, 145 m ²	1,03				
K3 Poloha - Strání, Na kopci	1,00				
K4 Provedení a vybavení - řadový vnitřní, standard	1,10				
K5 Celkový stav - střední	1,10				
K6 Vliv pozemku - srovnatelný, kůlna, garáž	0,96				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nabídka	1,10				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]	
2 571 500	135,00	19 048	1,18	22 477	



Zdroj: Neuvedeno

Název:	Rodinný dům 3+1				
Lokalita:	Strání, U hlavní				
Popis:	Řadový vnitřní dům s bytem 3+1, v původním dobře udržovaném stavu. Napojeno na vodovod a kanalizaci, elektřinu i plyn. Nová okna a fasáda, plynový kotel a plynový bojler, upravená zahrada, studna s užitkovou vodou. Vedlejší stavby (původní hospodářské budovy) ve zhoršeném stavu.				
Dispozice:	3+1				
Typ stavby:	řadový vnitřní				
Pozemek:	640,00 m ²				
Užitná plocha:	120,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90				
K2 Velikosti objektu - 3+1, 120 m ²	1,00				
K3 Poloha - Strání, Hlavní ulice	1,00				
K4 Provedení a vybavení - řadový vnitřní, vybavení zastaralé	1,15				
K5 Celkový stav - střední	1,10				
K6 Vliv pozemku - větší pozemek, upravený	0,95				



Zdroj: Neuvedeno

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nabídka	1,10			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 250 000	120,00	18 750	1,19	22 313

Název:	Prodej rodinného domu 140 m², pozemek 256 m²			
Lokalita:	Dolní Němčí, okres Uherské Hradiště			
Popis:	Prodej dvoupodlažního domu s průjezdem a dvorem v řadové zástavbě v klidné části obce. Přízemí domu: vstup průjezdem na nádvoří a do bytového prostoru o dispozici 2+1 - kuchyně, spíž, obývací pokoj, ložnic, koupelna s vanou i sprch. koutem, WC a komora. V patře domu je další byt 2+1 s terasou, se vstupní chodbou, kuchyní, komorou, dvěma místnostmi a WC. Na pozemku jsou vedlejší stavby - dílna, sklep, kotelná (plynový kotel i kotel na tuhá paliva), nádvoří s možností posezení, malá oplocená zahrádka, studna, apod. IS kompletní. V obci je veškerá občanská vybavenost - škola, školka, pošta, lékárna, ordinace, kulturní dům, potraviny, cyklostezka, apod.			
Pozemek:	256,00 m ²			
Užitná plocha:	140,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,03	
K3 Poloha			0,97	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 500 000	140,00	25 000	0,90	22 500



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Nabídkové ceny za srovnatelné objekty se pohybují v relativně úzkém rozmezí kolem 22.000,-23.000,- Kč/m² užitné plochy hlavního objektu. Celková hladina cen nemovitostí v regionu se výrazně zvyšuje. Oceňovaný dům je průběžně udržován, vnitřní vybavení je předpokládáno kompletní, standardní a funkční, od minulé prohlídky byl zjevně proveden nátěr fasády a vjezdových vrat. Pozemek je poměrně malý, ale kvalitní, další rozvoj nemovitosti na dané ploše je možný. Lokalita je v rámci obce preferována. Porovnatelnou hodnotu odhaduji blízko průměru zjištěného rozmezí.

Minimální jednotková porovnávací cena	22 313 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 430 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	22 500 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	22 430 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	130,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 915 900 Kč

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	2 915 900 Kč
Věcná hodnota	1 734 808 Kč
z toho hodnota pozemku	561 000 Kč

Silné stránky

- dům v klidové zóně obce s dobrou infrastrukturou
- obecní úřad, obchody a služby v docházkové vzdálenosti
- v domě nová okna, upravená fasáda, zaveden plyn
- příznivá okolní zástavba
- růst cen nemovitých věcí

Slabé stránky

- pravděpodobné závady vyplývající ze špatné izolace proti vlhkosti
- pozemek malý, uzavřený

Tržní hodnota

2 920 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetdvacetisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota je navrhována na základě porovnávací metody, která vychází z nabídek realitních kanceláří. Nabídkové ceny byly upravovány korekčními koeficienty, jelikož se nejedná o skutečné prodejní ceny. Věcná hodnota nemovité věci zohledňuje její náklady na pořízení včetně stavebních prací, od kterých je odečteno opotřebení. Nelze ji zaměňovat s nabídkou a poptávkou po bydlení v dané lokalitě a s prodejními cenami podobných nemovitých věcí.

Závěr

Po vyhodnocení specifík oceňovaného majetku se domnívám, že oceňovaná nemovitá věc s uvedeným pozemkem je prodejná v horizontu 6 až 12 měsíců. Postavení na trhu je pozitivní, poptávka po rodinném bydlení v místě je trvalá, dům pravděpodobně poskytuje běžný uživatelský komfort, ale nutno předpokládat investice do další modernizace nebo odstranění závad.

KONCESNÍ LISTINA

Oceňování majetku pro věci nemovité, č.j.ŽIO-28/0703/01/Re, ev.č.310028-2873791 ze dne 9.5.2001

V Praze 8.8.2022



RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Petra Jechová
Vondroušova 1209
163 00 Praha 6

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace dodaná objednatelem	1
Mapa lokality	1
Ortofotomapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2022 07:55:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592617 Strání
 Kat.území: 756113 Strání List vlastnictví: 2792
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo CZECH-GERMAN s.r.o., Türkova 2319/5b, Chodov, 14900 Praha 4	09854991	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Epůsob využití	Způsob ochrany
St. 113/2		374	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Strání, č.p. 273, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 113/2					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávky do výše 30.000.000,- Kč
- k zajištění budoucích pohledávek, které vzniknou do 20 let od uzavření zástavní smlouvy a nepřekročí částku ve výši 60.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrětova 490/12,
 Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Povinnost k

Parcela: St. 113/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatižení
 č.2021-0092/4 ze dne 04.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2022
 09:20:00. Zápis proveden dne 28.01.2022; uloženo na prac. Uherský Brod
 V-54/2022-742

Pořadí k 07.01.2022 09:20

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatižení
 č.2021-0092/4 ze dne 04.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2022
 09:20:00. Zápis proveden dne 28.01.2022; uloženo na prac. Uherský Brod
 V-54/2022-742

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatižení
 č.2021-0092/4 ze dne 04.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2022
 09:20:00. Zápis proveden dne 28.01.2022; uloženo na prac. Uherský Brod
 V-54/2022-742

o Zákaz zcizení a zatižení

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrětova 490/12,
 Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Povinnost k

Parcela: St. 113/2

Nemovitosti jsou v hranicích obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2022 07:55:02

Typ vztahu

Pořadí k 07.01.2022 09:20

Typ vztahu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

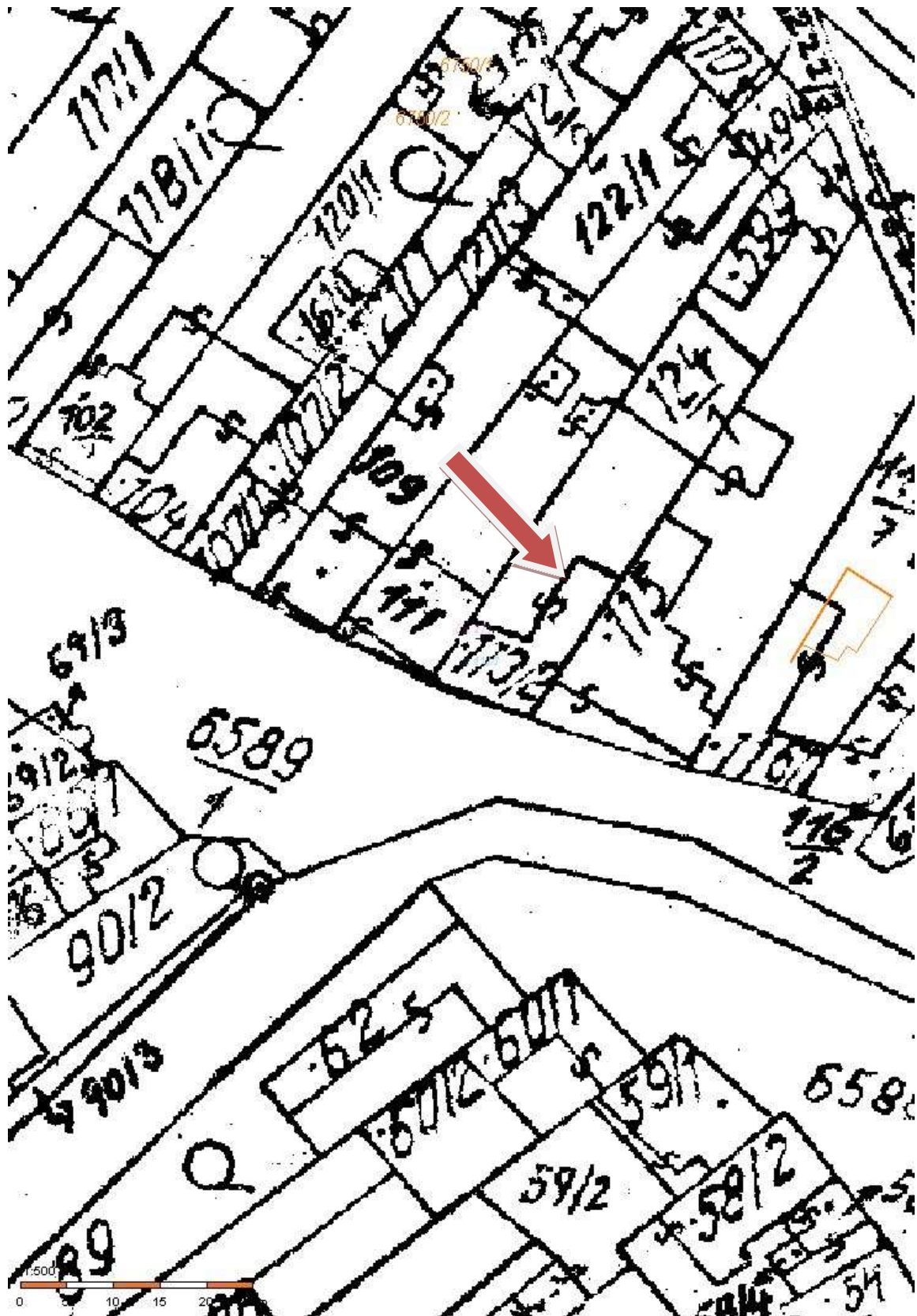
Listina

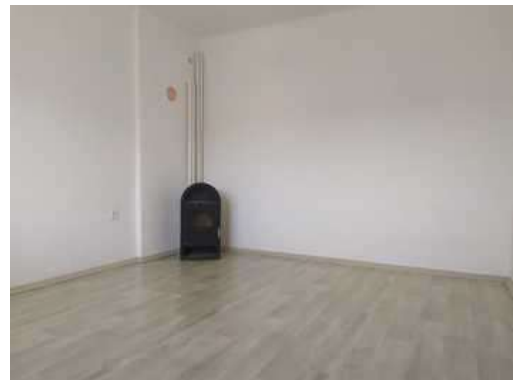
Pro: CZECH-GERMAN s.r.o., Türkova 2319/5b, Chodov, 14900 Praha 4

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

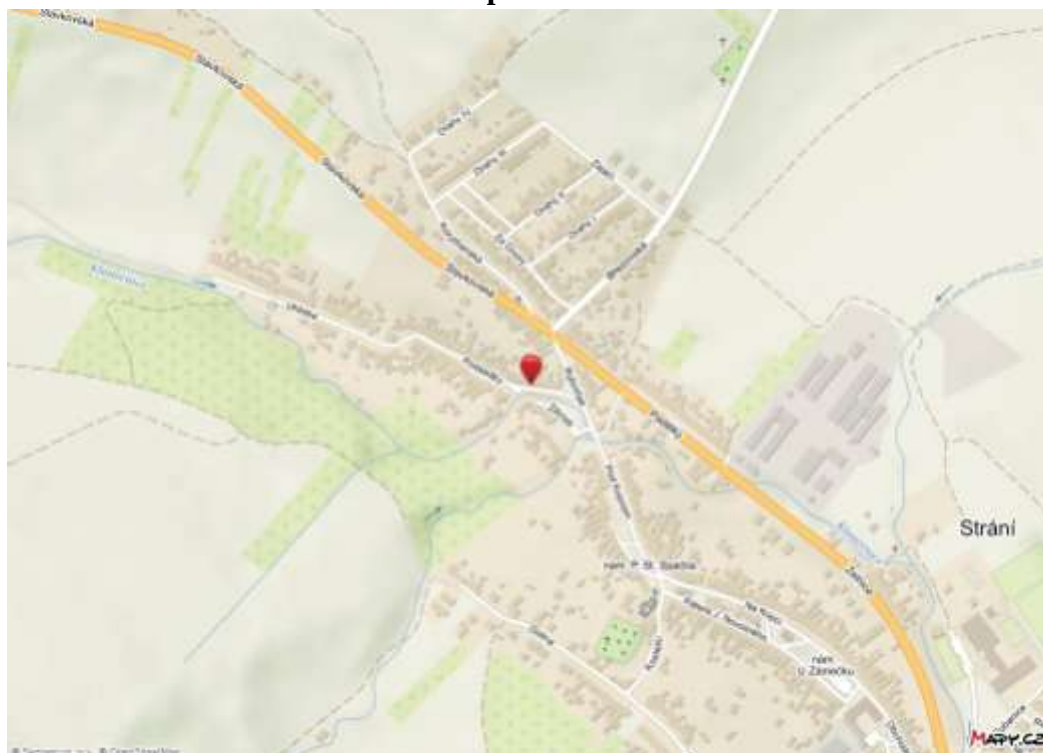
Rizeni PÜ:

Nemovitosti jsou v zemiřině obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.
strana 2

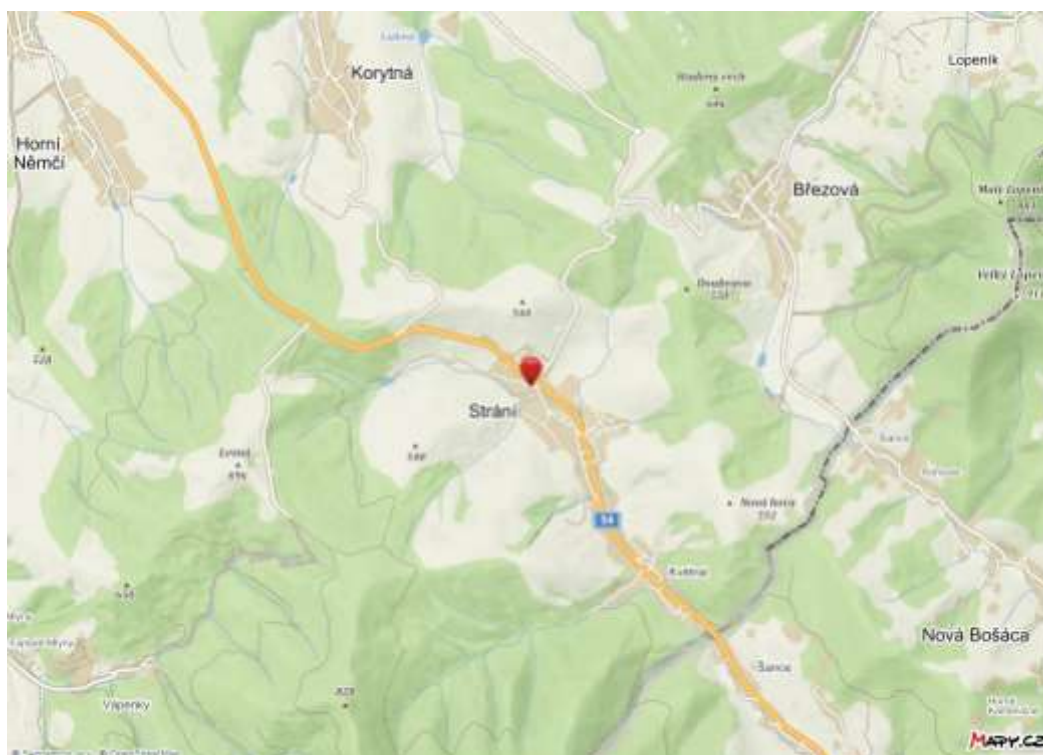




Mapa oblasti



Detail umístění v lokalitě



Širší souvislosti umístění

Mapa oblasti

