

# TRŽNÍ POSOUZENÍ NEMOVITOSTI

Rodinný dům - 130 m<sup>2</sup>, pozemek 997 m<sup>2</sup>, obec Střeziměřice - Chvalkovice, okres Náchod



<b>Typ:</b>	Dům / Prodej
<b>Adresa:</b>	Střeziměřice
<b>Plocha užitná:</b>	130 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	997 m <sup>2</sup>
<b>Kategorie:</b>	Rodinný
<b>Budova:</b>	Cihlová
<b>Typ domu:</b>	Přízemní
<b>Stav objektu:</b>	Dobrý
<b>Poloha domu:</b>	Samostatný

## Popis objektu:

Jedná se o ocenění podílu 1/6 ve vlastnictví paní Zdenka Nýčová. Na pozemku p.č. 47 se nachází rodinný dům jehož užitná plocha činí 130 m<sup>2</sup>, bráno jako zemědělská usedlost, která tvoří uzavřený dvůr na kterém se nachází obytná budova. Dále na pozemku p.č. 47 se ještě nachází stodola o výměře 400 m<sup>2</sup>, která je vhodná pro kryté parkování a nebo jako prostory pro sklad. Na pozemku p.č. 48 se nachází ovocný sad o výměře 2690 m<sup>2</sup>, který je v těsné blízkosti s p.č. 47 a tvoří tak jeden funkční celek.

Posouzení vypracoval

Klient



**Marek  
Ondruška**

**Marek Ondruška**

734150490  
ondruska@okfrealty.cz

**OKF REALITY**  
Žerotínovo nám. 174/29  
75002 Přerov

**Zdenka Nýčová**

Špitálka 95/27  
60200 Brno

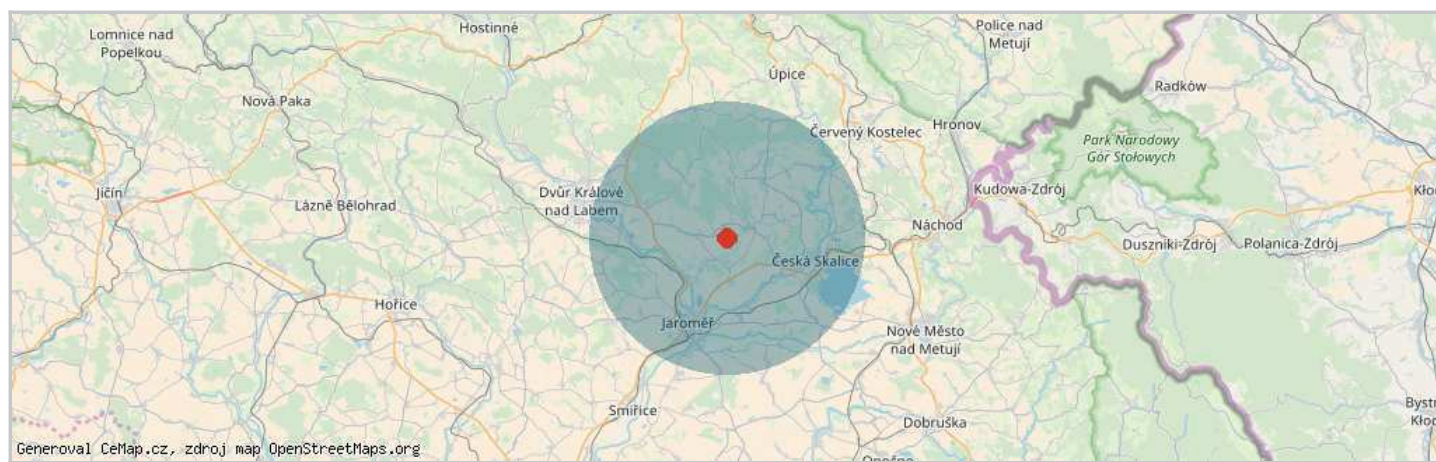
## Porovnávací kritéria

<b>Typ:</b>	Dům / Prodej
<b>V okolí:</b>	15 km od Střeziměřice
<b>Plocha užitná:</b>	od 104 m <sup>2</sup> do 500 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	od 2000 m <sup>2</sup> do 3228 m <sup>2</sup>
<b>Kategorie:</b>	Rodinný

<b>Budova:</b>	Cihlová
<b>Typ domu:</b>	Přízemní
<b>Stav objektu:</b>	Dobrý
<b>Poloha domu:</b>	Samostatný

## Lokalita

15000 m od Střeziměřice



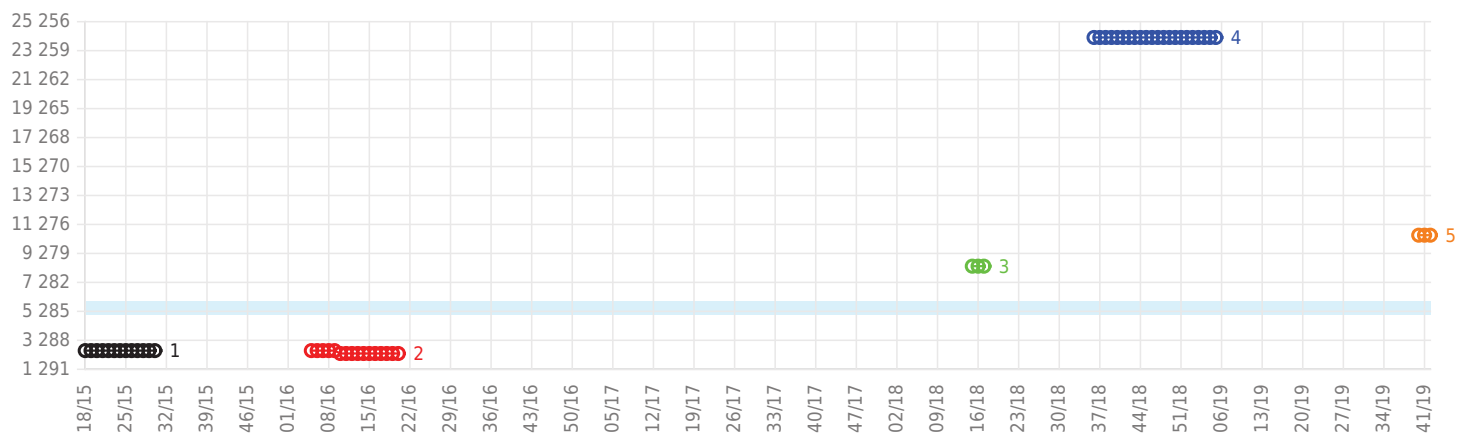
## Tržní data

Data odpovídají období od 05/2015 do 01/2020

Nemovitost	Adresa	Cena	Cena/m <sup>2</sup>	Plocha užitná	Plocha pozemku	Kategorie	Budova	Typ domu	Stav	Poloha domu
1 Prodej dům rodinný dům 500 m <sup>2</sup>	Verdek 49, Dvůr Králové nad Labem	1 290 000 Kč	2 580 Kč	500 m <sup>2</sup>	2 712 m <sup>2</sup>	Rodinný	Cihlová	Přízemní	Dobrý	Samostatný
2 Prodej rodinného domu 500 m <sup>2</sup> , pozemek 2 712 m <sup>2</sup>	Dvůr Králové nad Labem - Verdek	1 190 000 Kč	2 380 Kč	500 m <sup>2</sup>	2 712 m <sup>2</sup>	Rodinný	Cihlová	Přízemní	Dobrý	Samostatný
3 Prodej rodinného domu 150 m <sup>2</sup> , pozemek 2 200 m <sup>2</sup>	Vítězná - Kocléřov	1 260 000 Kč	8 400 Kč	150 m <sup>2</sup>	2 200 m <sup>2</sup>	Rodinný	Cihlová	Přízemní	Dobrý	Samostatný
4 Prodej rodinného domu 120 m <sup>2</sup> , pozemek 2 189 m <sup>2</sup>	Libotov 2, Libotov	2 900 000 Kč	24 167 Kč	120 m <sup>2</sup>	2 189 m <sup>2</sup>	Rodinný	Cihlová	Přízemní	Dobrý	Samostatný
5 Prodej rodinného domu 261 m <sup>2</sup> , pozemek 2 825 m <sup>2</sup>	Jasenná 64, Jasenná	2 750 000 Kč	10 536 Kč	261 m <sup>2</sup>	2 825 m <sup>2</sup>	Rodinný	Cihlová	Přízemní	Dobrý	Samostatný

## Graf vývoje cen

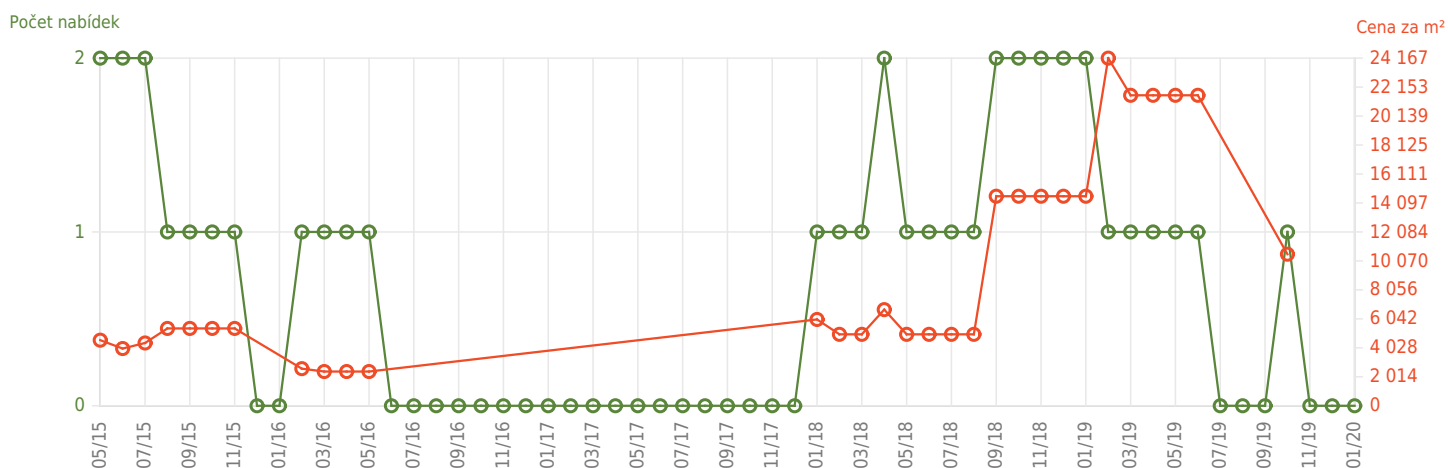
Graf zobrazuje změnu ceny jednotlivých nemovitostí v nabídce za dobu nabízení.



\* Osa X zobrazuje týden a rok ve formátu Týden/Rok

## Graf trendu

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



<b>Pozorované období</b>	05/2015 - 01/2020
<b>Změna počtu nabídek v období</b>	<b>- 50 %</b>
<b>Změna ceny v období</b>	<b>+ 131 %</b>
<b>Průměrná cena ke konci období</b>	10 537,- Kč / m <sup>2</sup>

## Výpočtová část

**Průměrná cena za m<sup>2</sup>:** **5 974 Kč**

Opravný koeficient nadhodnocení: -10 %

**Upravená hodnota:** **5 377 Kč**

Opravný koeficient nadhodnocení: -15 %

**Upravená hodnota:** **5 078 Kč**

### Ostatní koeficienty:

Ocenění dle porovnání v místě a čase +2 407 562 Kč

Ovocný sad +349 700 Kč

### Vypočtená hodnota, před korekcí

Minimum **660 138 Kč**

Optimum **698 970 Kč**

Maximum **776 633 Kč**

### Konečná vypočtená hodnota

Minimum **3 417 400 Kč**

Optimum **3 456 232 Kč**

Maximum **3 533 895 Kč**

## Poznámka

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena) Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována tržní hodnota - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku." Stanovení tržní hodnoty Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje. Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Vytvořeno dne: 21.5.2020

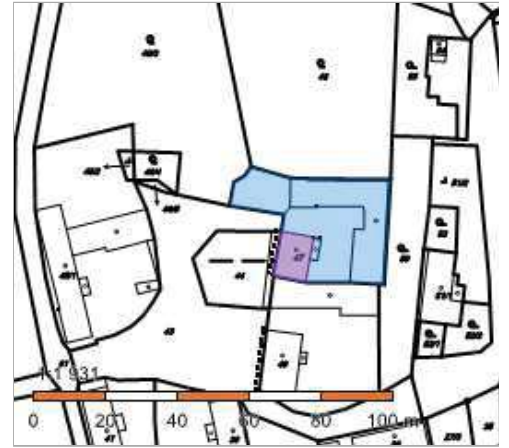
### Upozornění:

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.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">47</a>
Obec:	<a href="#">Chvalkovice [574112]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Střeziměřice [655147]</a>
Číslo LV:	<a href="#">64</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	997
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Střeziměřice [55140]</a> ; č. p. 19; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">47</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 19</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 19</a>

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nýč Jiří, Střeziměřice 19, 55204 Chvalkovice	4/6
Nýč Josef, K Belnici 146, Osnice, 25242 Jesenice	1/6
Nýčová Zdenka, Špitálka 95/27, Trnitá, 60200 Brno	1/6

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Nýčová Zdenka
Omezení převodu nemovitosti (§ 58 zákona č. 40/1964 Sb.)
Zahájení exekuce - Nýčová Zdenka
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

---

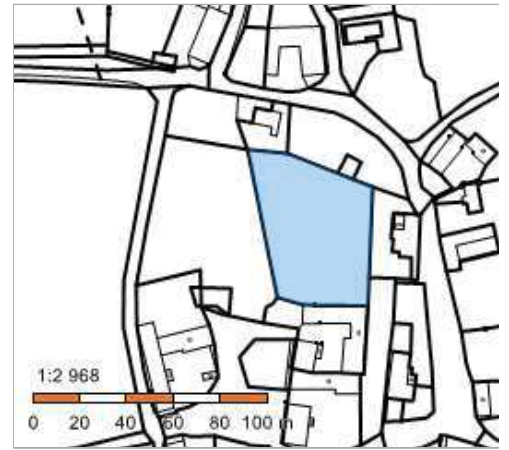
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.01.2020 08:00:00.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), [Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8](#)  
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.6.0 build 0

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">48</a>
Obec:	<a href="#">Chvalkovice [574112]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Střeziměřice [655147]</a>
Číslo LV:	<a href="#">64</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2690
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	ovocný sad



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nýč Jiří, Střeziměřice 19, 55204 Chvalkovice	4/6
Nýč Josef, K Belnici 146, Osnice, 25242 Jesenice	1/6
Nýčová Zdenka, Špitálka 95/27, Trnitá, 60200 Brno	1/6

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">51400</a>	2690

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Nýčová Zdenka
Omezení převodu nemovitosti (§ 58 zákona č. 40/1964 Sb.)
Zahájení exekuce - Nýčová Zdenka
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

