

Tržní posouzení hodnoty nemovitosti

sp.zn. KSBR 59 INS 11299/2023



Typ:	Dům / Prodej
Adresa:	Červená hospoda 166, Stařeč, Česko
Užitná plocha:	96 m²
Kategorie:	Rodinný
Budova:	Zděná
Stav objektu:	Špatný

Popis nemovitosti

Jedná se o ocenění následujících nemovitostí v rámci INS dlužníka Marcely Šmudlové: Spoluvlastnický podíl dlužnice o velikosti id. 1/6 nemovitostí, a to: - pozemku St. p.č. 133/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Stařeč, č.p. 166, rod. dům stojí na pozemku p.č.: St. 133/2, - pozemku p.č. 977/2 - zahrada, zemědělský půdní fond, to vše v k.ú. Stařeč, obec Stařeč, okres Třebíč, zaps. u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč na LV č. 27. Rodinný dům o dispozici 4+kk s 1.NP a obytným podkrovím je ve špatném stavu, určený k rekonstrukci. Nutná oprava střešního pláště. RD je připojen na vodovodní řád, kanalizační síť a elektrickou síť. RD je špatně zakreslený v KÚ (nové zaměření + pasport). K zatížením v části C LV se při ocenění nepřihlíží, v případě prodeje budou tyto zatížení zanikat.



KLIENT

Mgr. Kateřina Širhalová, LL.M.

775 113 702

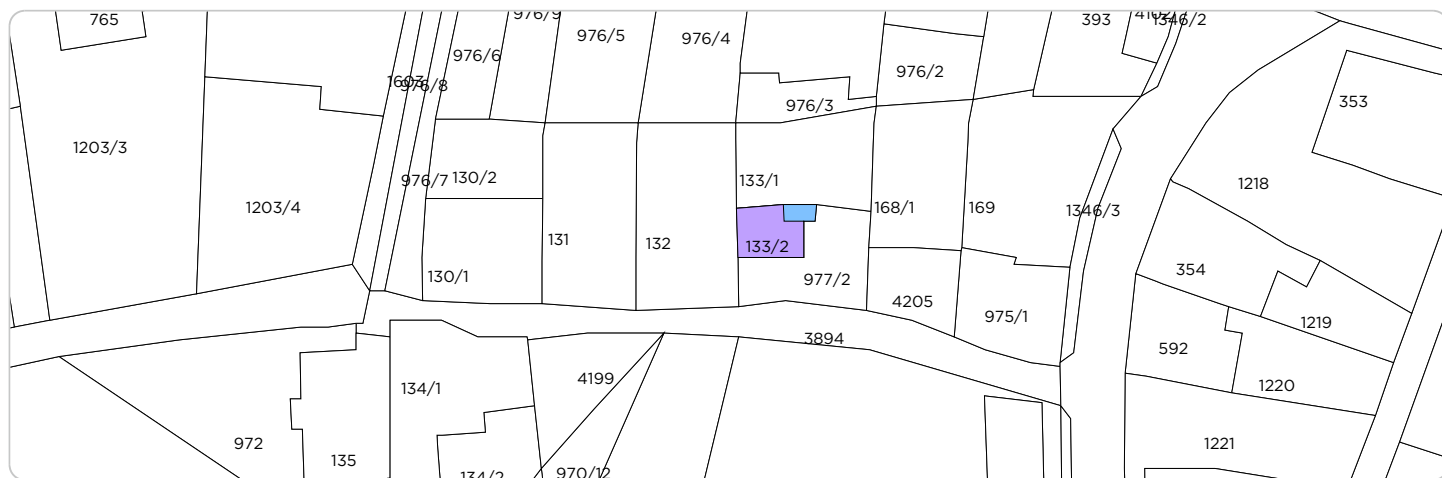
office@sirhalova.cz



OCEŇOVANÁ NEMOVITOST

Způsob využití	rodinný dům	č.p. / č.ev.	166
Parcela a kat. území	133/2 Stařeč	Typ	Budova s číslem popisným
Počet bytů:	1	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Zastavěná plocha:	52 m²	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Obestavěný prostor:	-	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Podlahová plocha:	-	Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Počet podlaží:	1	Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet vchodů:	-	Vybavení výtahem:	Bez výtahu

UMÍSTĚNÍ OBJEKTU



POROVNÁVACÍ KRITÉRIA

Typ: **Dům / Prodej**

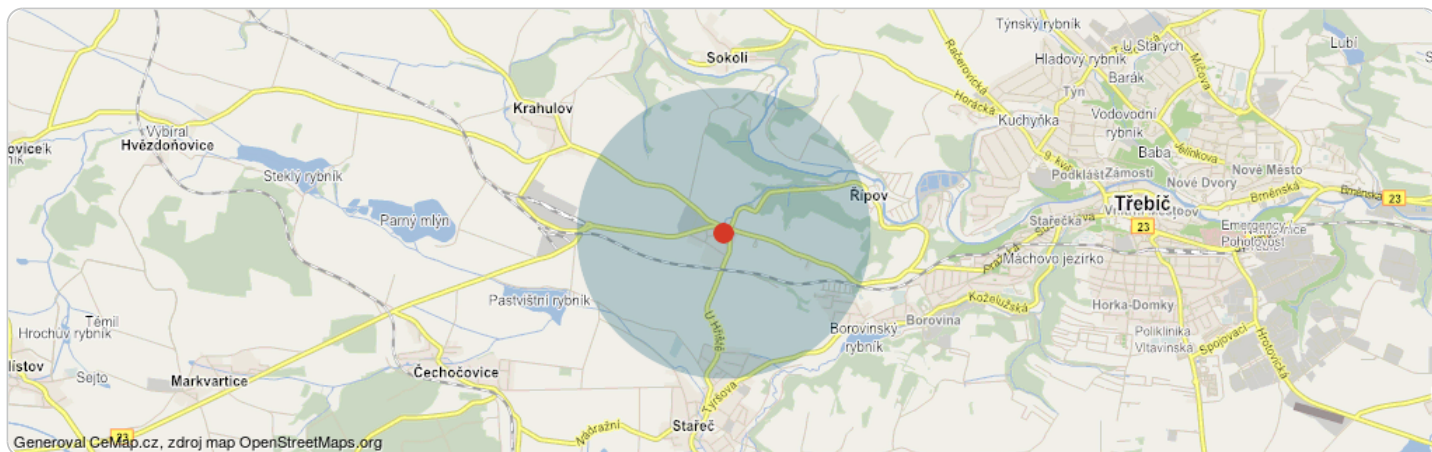
V okolí: **2 km od Červená hospoda 166, Stařeč, Česko**

Kategorie: **Rodinný**

Stav objektu: **Špatný, K demolici, Před rekonstrukcí**

OBLAST HLEDÁNÍ

2000 m od Červená hospoda 166, Stařeč, Česko



FOTOGRAFIE NEMOVITOSTI





TRŽNÍ DATA

SROVNATELNÉ NABÍDKY

Data odpovídají období od 07/2023 do 01/2025

#	Nemovitost	Adresa	Cena	Cena/m ²	Plocha užitná	Plocha pozemku	Kategorie	Budova	Typ domu	Poloha domu	Stav	Doba nabíz.	Změna ceny
1	Prodej rodinného domu 87 m ² , pozemek 365 m ²	Pikharta, Stařeč	2 280 000 Kč	26 207 Kč	87 m ²	365 m ²	Rodinný	Smíšená	Přízemní	Řadový	Před rekonstrukcí	● 510 dní	-28 %
2	Prodej rodinného domu 338 m ² , pozemek 338 m ²	Třebíč - Sokolí, okres Třebíč	3 000 000 Kč	8 876 Kč	338 m ²	338 m ²	Rodinný	Cihlová	Přízemní	Samostatný	Před rekonstrukcí	● 39 dní	0 %

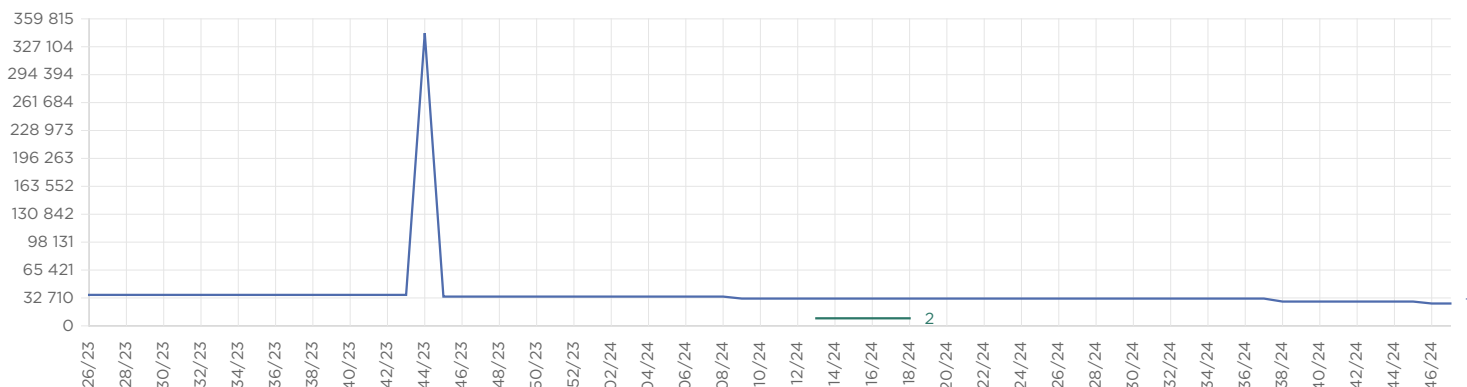
TRANSAKČNÍ DATA

Nemovitost	Datum	Cena
stavební č. 2072/2 Třebíč (součástí je stavba č.p. 752, část obce Borovina), č. 1964/173 Třebíč (*)	26.4.2024	2 940 000 - 3 260 000 Kč
stavební č. 1866 Třebíč (součástí je stavba č.p. 691, část obce Horka-Domky), č. 570/87 Třebíč, č. 2034 Třebíč	30.4.2024	2 280 000 - 2 520 000 Kč

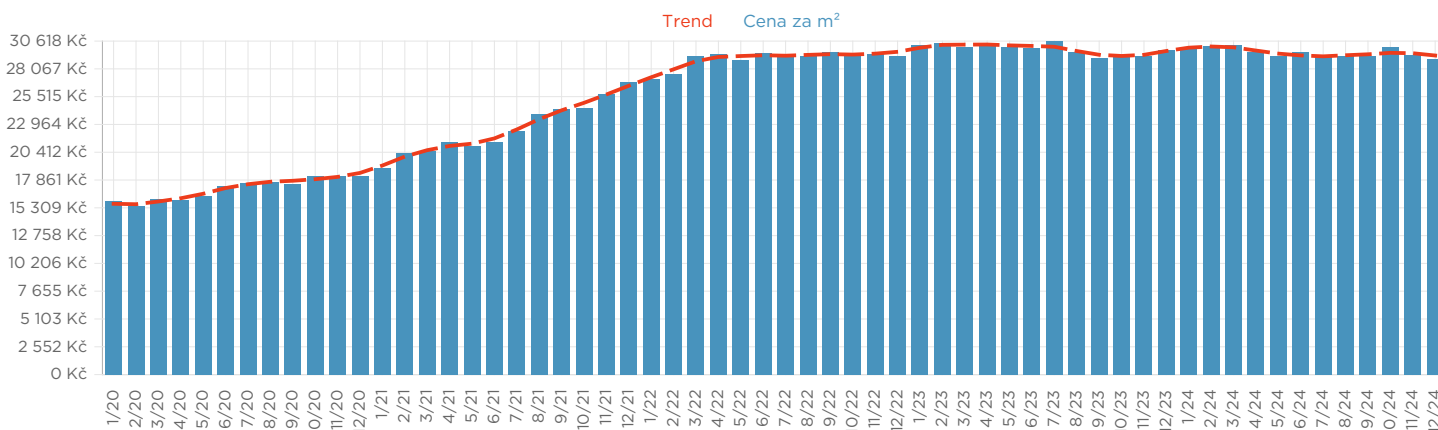


GRAF VÝVOJE CEN

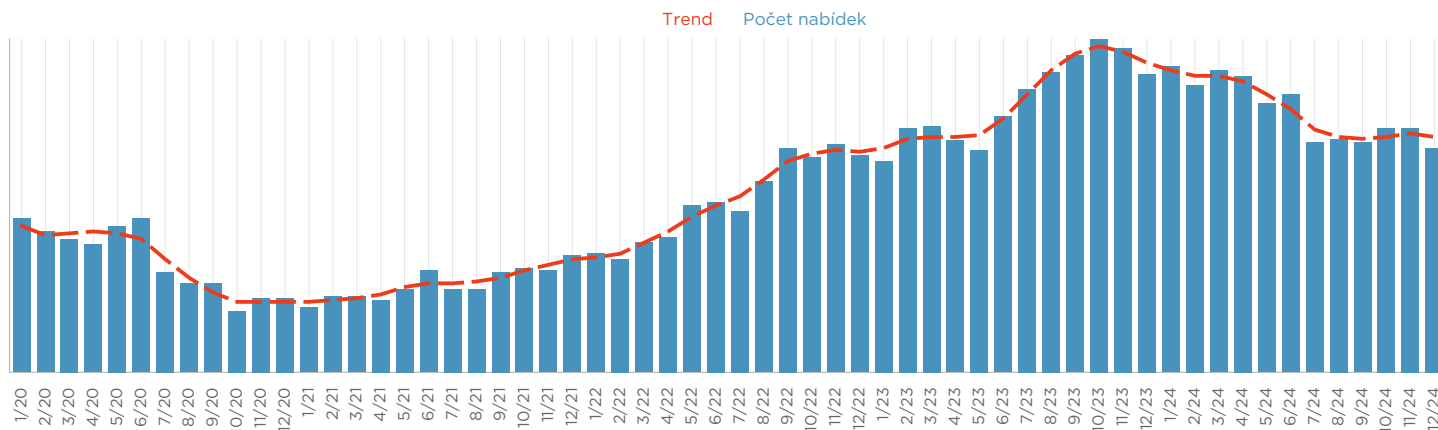
Graf zobrazuje změnu ceny jednotlivých nemovitostí v nabídce za dobu nabízení. Osa X zobrazuje týden a rok ve formátu Týden/Rok.



VÝVOJ CENY

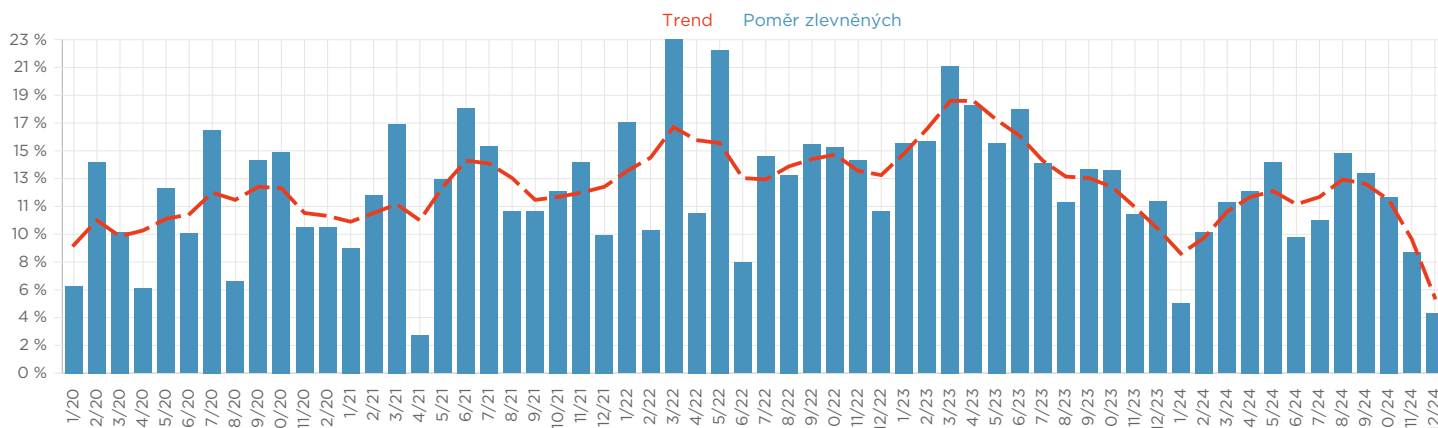


VELIKOST NABÍDKY





POMĚR ZLEVNĚNÝCH NABÍDEK



VÝPOČTOVÁ ČÁST

	CENA PŘED KOREKCI	KOREKCE DLE STAVU	KOREKCE DLE DOBY PRODEJE	CENA PO KOREKCI
Maximum	1 891 775 Kč	-1 683 679 Kč	0 Kč	208 096 Kč
	19 705 Kč/m ²	-89 %	0 %	2 167 Kč/m ²
Optimum	1 727 190 Kč	-1 537 199 Kč	0 Kč	189 991 Kč
	17 991 Kč/m ²	-89 %	0 %	1 979 Kč/m ²
Minimum	1 562 606 Kč	-1 390 719 Kč	0 Kč	171 887 Kč
	16 277 Kč/m ²	-89 %	0 %	1 790 Kč/m ²

KOEFICIENTY KOREKCE CENY

Podíl 1/6 + obchodovatelnost podílu 1/6 + stav **-89 %**

VÝSLEDNÁ CENA PO KOREKCI

Maximum	208 096 Kč
Optimum	189 991 Kč
Minimum	171 887 Kč

ODŮVODNĚNÍ OCENĚNÍ

Ocenění je zpracováno k datu 14. ledna 2025. Jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu 1/6, nemovitě věci jsou popsány v Popisu nemovitosti. V případě ocenění celku, se tržní cena nemovitých pohybuje v rozmezí 1.350.000 - 1.450.000,- Kč.

Vytvořeno dne: 14.1.2025



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.