

Tržní posouzení hodnoty nemovitosti

Rodinný dům, Staříčská 161, Sviadnov

Typ:	Dům / Prodej
Adresa:	Staříčská 161, Sviadnov, Česko
Užitná plocha:	200 m²
Kategorie:	Rodinný
Budova:	Zděná
Stav objektu:	Velmi dobrý

POSOUZENÍ VYPRACOVAL



Filip HESS

+420 723 223 446
hess@kiwireality.cz

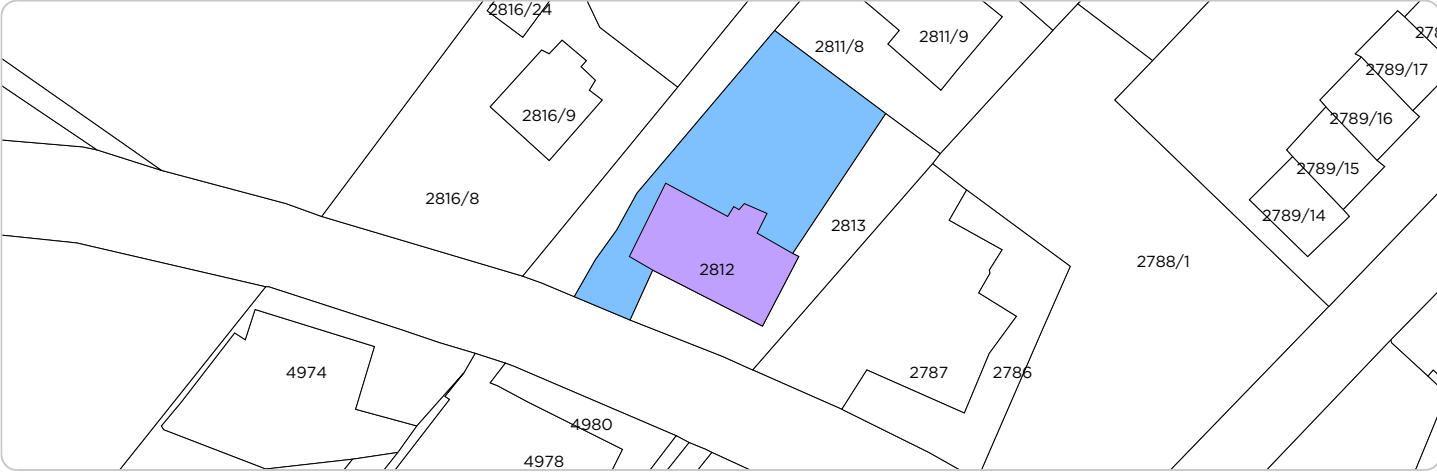
KIWI Reality

Těšínská 707
73934 Šenov

OCEŇOVANÁ NEMOVITOST

Způsob využití	rodinný dům	č.p. / č.ev.	161
Parcela a kat. území	2812 Sviadnov	Typ	Budova s číslem popisným
Počet bytů:	1	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Zastavěná plocha:	282 m²	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Obestavěný prostor:	1 130 m³	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Podlahová plocha:	-	Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Počet podlaží:	2	Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet vchodů:	-	Vybavení výtahem:	Bez výtahu

UMÍSTĚNÍ OBJEKTU

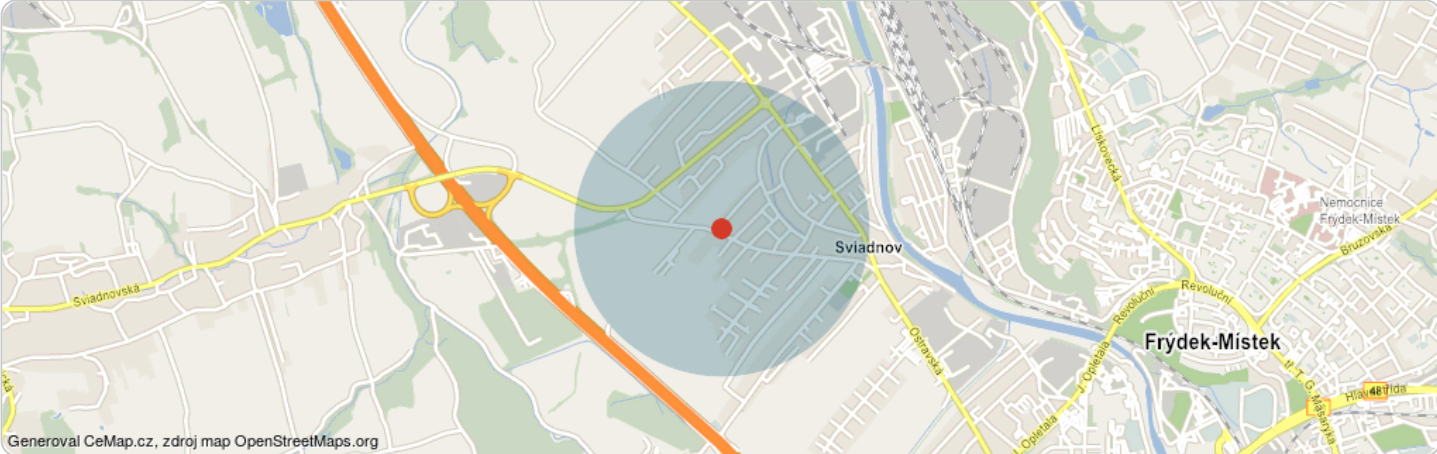


POROVNÁVACÍ KRITÉRIA

Typ:	Dům / Prodej	Plocha užitná:	od 120 m² do 280 m²
V okolí:	1 km od Staříčská 161, Sviadnov, Česko	Stav objektu:	Velmi dobrý
Kategorie:	Nízkoenergetické, Rodinný, Vily		

OBLAST HLEDÁNÍ

1000 m od Staříčská 161, Sviadnov, Česko



NABÍDKOVÉ CENY

SROVNATELNÉ NABÍDKY

Data odpovídají období od 04/2024 do 04/2025

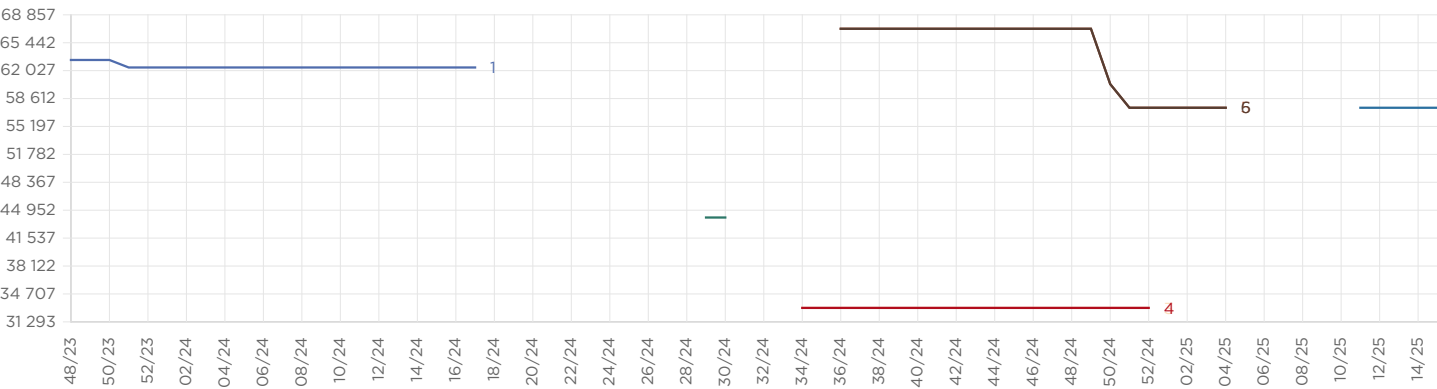
#	Nemovitost	Adresa	Cena	Cena/m ²	Plocha užitná	Plocha pozemku	Kategorie	Budova	Typ domu	Poloha domu	Stav	Doba nabíz.	Změna ceny	Váha
1	Prodej rodinného domu 120 m ² , pozemek 94 m ²	Horní, Sviadnov	7 490 000 Kč	62 417 Kč	120 m ²	94 m ²	Rodinný	Cihlová	Přízemní	Řadový	Velmi dobrý	● 147 dní	-1 %	1.0
2	Prodej rodinného domu 5+kk s garáží ve Sviadnově, okr. F-M	Sviadnov, Pod Šimlem	8 900 000 Kč	44 059 Kč	202 m ²	1 012 m ²	Rodinný	Cihlová	Přízemní	Samostatný	Velmi dobrý	● 12 dní	0 %	1.0
3	Kouzelný domeček pro pohodové bydlení ve FM	Frýdek-Místek, Frýdek, Skautská	4 290 000 Kč	33 000 Kč	130 m ²	309 m ²	Rodinný	Cihlová	Patrový	Samostatný	Velmi dobrý	● 130 dní	0 %	1.0
4	Prodej rodinného domu 130 m ² , - Frýdek pozemek 309 m ²	Skautská, Frýdek-Místek	4 290 000 Kč	33 000 Kč	130 m ²	309 m ²	Rodinný	Cihlová	Patrový	Samostatný	Velmi dobrý	● 130 dní	0 %	1.0
5	Prodej rodinný dům, 1021 m2 - Sviadnov	Sviadnov, Staříčská	11 900 000 Kč	57 488 Kč	207 m ²	1 021 m ²	Rodinný	Cihlová	Patrový	Samostatný	Velmi dobrý	● 189 dní	0 %	1.0
6	Prodej rodinného domu 207 m ² , pozemek 1 021 m ²	Staříčská, Sviadnov	11 900 000 Kč	57 488 Kč	207 m ²	1 021 m ²	Rodinný	Cihlová	Patrový	Samostatný	Velmi dobrý	● 140 dní	0 %	1.0
7	Prodej, rodinný dům, 1021 m2 , Sviadnov	Sviadnov, Staříčská	11 900 000 Kč	57 488 Kč	207 m ²	1 021 m ²	Rodinný	Cihlová	Patrový	Samostatný	Velmi dobrý	● 26 dní	0 %	1.0

TRANSAKČNÍ CENY Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

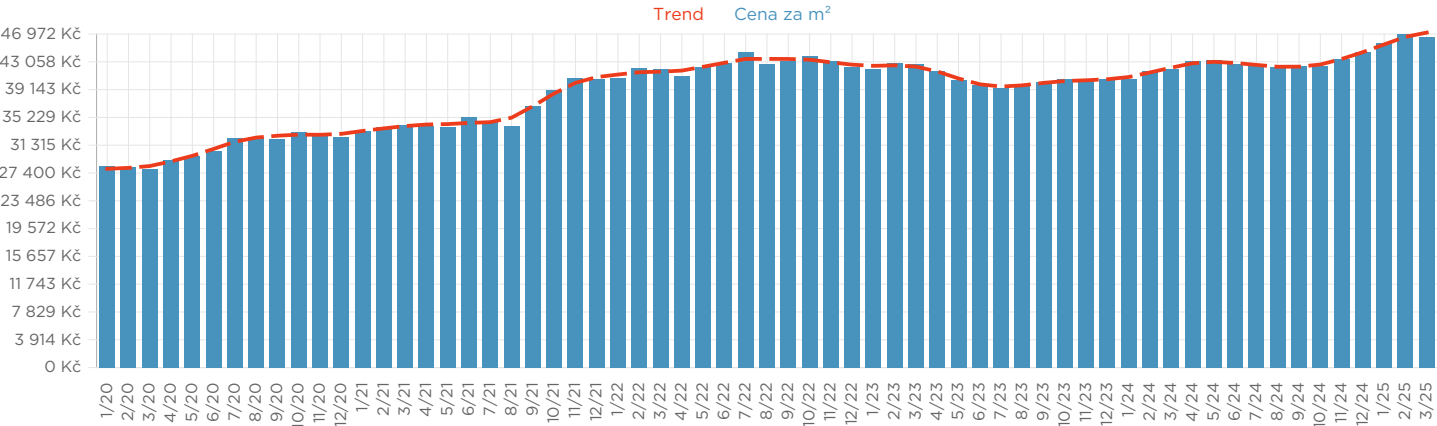
Zavkládováno	Název a adresa	Zastav. plocha	Podlah. plocha	Plocha pozemků	Plocha podlaží	Ostatní stavby	Cena
1.10.2024	rodinný dům, č.p. 724 Horní 724, Sviadnov	94 m ²	78 m ²	268 m ²	1	ne	5 620 000 - 6 220 000 Kč
21.11.2024	rodinný dům, č.p. 2671 Skautská 2671, Frýdek-Místek	60 m ²	81 m ²	309 m ²	2	ano	4 070 000 - 4 510 000 Kč
4.12.2024	rodinný dům, č.p. 33 Staříčská 33, Sviadnov	142 m ²	112 m ²	1 071 m ²	1	ne	2 510 000 - 2 790 000 Kč
15.1.2025	rodinný dům, bez čp/če	-	-	703 m ²	-	ano	5 510 000 - 6 090 000 Kč
21.1.2025	rodinný dům, č.p. 129 Ostravská 129, Sviadnov	165 m ²	222 m ²	1 171 m ²	2	ne	4 370 000 - 4 830 000 Kč

GRAF VÝVOJE CEN

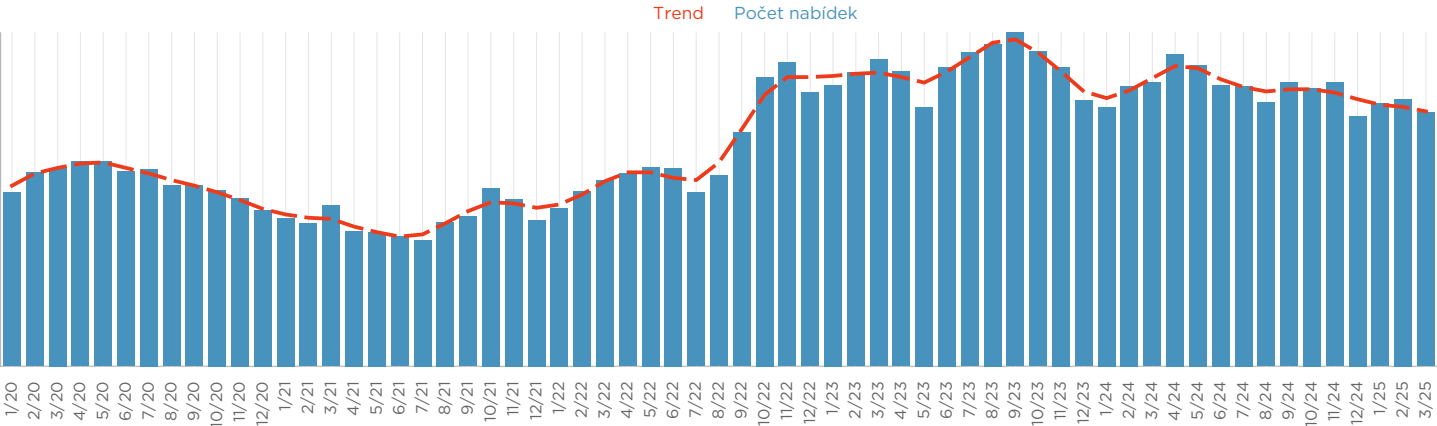
Graf zobrazuje změnu ceny jednotlivých nemovitostí v nabídce za dobu nabízení. Osa X zobrazuje týden a rok ve formátu Týden/Rok.



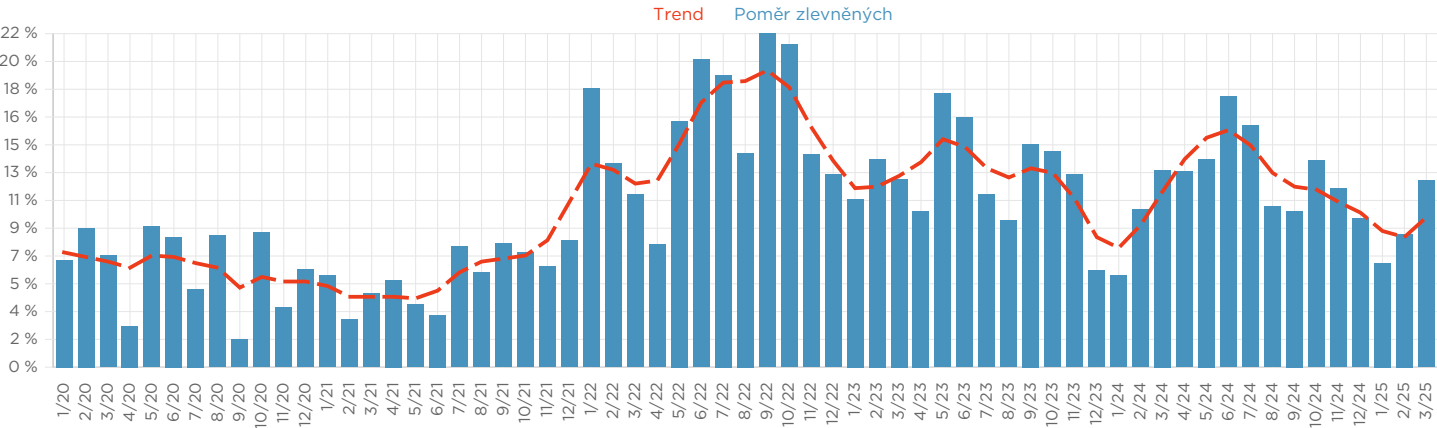
VÝVOJ CENY



VELIKOST NABÍDKY



POMĚR ZLEVNĚNÝCH NABÍDEK



VÝPOČTOVÁ ČÁST

HODNOTA NEMOVITOSTI DLE NABÍDKOVÝCH CEN

	POZEMEK		STAVBA			CELKEM
	CENA/M ²	CENA	CENA/M ²	CENA STAVBY	KOREKCE DLE STAVU	VÝSLEDNÁ CENA
OPTIMUM	2 921 Kč	2 982 341 Kč	39 373 Kč	7 874 781 Kč	750 000 Kč 9.52 %	11 607 122 Kč

KOEFICIENTY KOREKCE CENY

FVE	+450 000 Kč
Bazén	+300 000 Kč

VÝSLEDNÁ CENA PO KOREKCI

Optimum	11 607 122 Kč
---------	---------------

HODNOTA NEMOVITOSTI DLE TRANSAKČNÍCH CEN Z KATASTRU

	POZEMEK		STAVBA			CELKEM
	CENA/M ²	CENA	CENA/M ²	CENA STAVBY	KOREKCE DLE STAVU	VÝSLEDNÁ CENA
OPTIMUM	2 921 Kč	2 982 341 Kč	44 810 Kč	8 962 144 Kč	750 000 Kč 8.37 %	12 694 485 Kč

KOEFICIENTY KOREKCE CENY

FVE	+450 000 Kč
Bazén	+300 000 Kč

VÝSLEDNÁ CENA PO KOREKCI

Optimum	12 694 485 Kč
---------	---------------

Vytvořeno dne: 11.4.2025

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.

