

Porovnávací ocenění nemovitostí

Rodinný dům vč. samostatných pozemků - Dvorská 24, Český Těšín-Stanislavice

Popis porovnávaných nemovitostí

Nemovitost	Prodej rodinného domu Sovi, Český Těšín-Mistřovice	Prodej rodinného domu Hraniční, Havířov-Bludovice	Prodej rodinného domu Žukovská, Český Těšín	Prodej rodinného domu Na Polanech, Havířov-Zivotice
Fotografie				
Popis	Jedná se o prodej rodinného domu o podlahové ploše 200 m2 a pozemku o velikosti 1 642 m2. Dům se nachází v Sovi ulici, ve vesnici Mistřovice, místní části města Český Těšín.	Jedná se o prodej rodinného domu o podlahové ploše 170 m2 a pozemku o velikosti 697 m2. Dům se nachází v ulici Hraniční, ve městě Havířov, místní části Bludovice.	Jedná se o prodej rodinného domu o podlahové ploše 250 m2 a pozemku o velikosti 1 509 m2. Dům se nachází v ulici Žukovská, ve městě Český Těšín.	Jedná se o prodej rodinného domu o podlahové ploše 240 m2 a pozemku o velikosti 2 738 m2. Dům se nachází v ulici Na Polanech, ve městě Havířov, místní části Zivotice.
Zdroj informací	interní databáze, transakce z KN	www.sreality.cz, ID: N00067	www.sreality.cz, ID: 7370	www.sreality.cz, ID: N00342
Užitná plocha	200 m2	170 m2	250 m2	240 m2
Plocha pozemku	1 642 m2	697 m2	1 509 m2	2 738 m2
Nabídková cena	4 100 000 Kč	5 650 000 Kč	5 875 000 Kč	6 900 000 Kč
Jednotková cena	20 500 Kč/m2	33 235 Kč/m2	23 500 Kč/m2	28 750 Kč/m2

Výpočet upravené jednotkové ceny

Nemovitost	Prodej rodinného domu Sovi, Český Těšín-Mistřovice	Prodej rodinného domu Hraniční, Havířov-Bludovice	Prodej rodinného domu Žukovská, Český Těšín	Prodej rodinného domu Na Polanech, Havířov-Zivotice
Jednotková cena	20 500 Kč/m2	33 235 Kč/m2	23 500 Kč/m2	28 750 Kč/m2
Zdroj informací	transakční cena 2025	nabídková cena	nabídková cena	nabídková cena
Poloha vč. dopravní dostupnosti	obdobná	více atraktivní	více atraktivní	více atraktivní
Technický stav domu	horší	obdobný	obdobný	obdobný
Vybavenost	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Velikost domu	mírně menší	menší	obdobná	obdobná
Velikost pozemku	menší	menší	menší	obdobná
Čalkový koeficient úprav	1,13	0,88	0,89	0,81
Upravená jednotková cena	23 204 Kč/m2	29 411 Kč/m2	20 939 Kč/m2	23 288 Kč/m2

Výpočet jednotkové ceny RD

Průměrná upravená cena	24 210 Kč/m2
Minimální upravená cena	20 939 Kč/m2
Maximální upravená cena	29 411 Kč/m2
Výsledná jednotková cena	24 210 Kč/m2
Užitná plocha	257 m2
VÝSLEDNÁ HODNOTA RD	6 230 000 Kč

Výpočet hodnoty samostatné využitelných pozemků

Stavební pozemky	
Výměra	4 178 m2
Jednotková cena	200 Kč/m2
HODNOTA STAVEBNÍCH POZEMKŮ	836 000 Kč
Nezastavitelné pozemky	
Výměra	12 616 m2
Jednotková cena	30 Kč/m2
HODNOTA NEZASTAVITELNÝCH POZEMKŮ	378 000 Kč
CELKEM	7 444 000 Kč