

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18303-520/2023

**Zadavatel znaleckého posudku:** Ing. Peter Režnický  
insolvenční správce dlužníka Ing. Petr  
Duchoň, Bohumínská 788/61, Ostrava 710 00

**Číslo jednací:** KSPL 27 INS 19390 / 2022

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

**Obor, odvětví, specializace:** Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** Jižní č.p. 170/13, Plzeň, okres Plzeň-město

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 23.03.2023

**Zpracováno ke dni:** 23.03.2023

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru  
Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 26.03.2023

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 170/13 a pozemku parc. č. 271/40 a 271/82; součástí pozemku je stavba v obci Plzeň, okres Plzeň-město, katastrální území Červený Hrádek u Plzně.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, Kolaudační rozhodnutí Úřad městského obvodu Plzeň 4 z 5.12.2012, částečná stavební dokumentace, informace realitních kanceláří

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 170/13
Adresa předmětu ocenění:	Jižní č.p. 170/13, Plzeň, okres Plzeň-město
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Plzeň-město
Obec:	Plzeň
Ulice:	Jižní
Katastrální území:	Červený Hrádek u Plzně

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 23.03.2023. Byla provedena pouze částečná prohlídka - zpracovatel nebyl vpuštěn do 2. NP. Přítomná osoba prohlídce - paní Duchoňová a bratr dlužníka pan Duchoň Pavel.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

Baxová Eva MUDr., Rozkvetlá 926/12, Černice, 32600 Plzeň	1/12
Duchoň Pavel, Jižní 170/13, Červený Hrádek, 31200 Plzeň	7/12
Duchoň Petr Ing., Dělostřelců 1375, Nové Město, 33701 Rokycany	1/12
Duchoňová Irena, Jižní 170/13, Červený Hrádek, 31200 Plzeň	1/4

### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 170/13 a pozemek parc. č. 271/40 a 271/82; součástí pozemku je stavba v obci Plzeň, okres Plzeň-město, katastrální území Červený Hrádek u Plzně.

## 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je podsklepený celkově. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 30 cm. Stropy jsou keramickobetonové, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou strukturová omítka s nátěrem a plášť je částečně zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven dle kolaudačního rozhodnutí v roce 1981.

Vady rodinného domu:

podlahy: bez vad

střecha: bez vad

okna: bez vad

vybavení: bez vad

rozvody: bez vad

zdivo: v části narušené zdivo

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Dispozice rodinného domu je dvougenerační.

1 PP		
Příslušenství	Sklep	17,94 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklep	8,39 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklep	10,53 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklep	2,76 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Místnost	14,35 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Kotelna	4,18 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklep	4,88 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklep	33,82 m <sup>2</sup>
1 NP		
Kuchyně	Kuchyně	18,52 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj	26,17 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj	15,53 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	7,68 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Spíž	1,98 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	4,40 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Zádveří	3,74 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Garáž	18,15 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Lodžie	5,85 m <sup>2</sup>
2 NP		
Pokoj	Pokoj	17,74 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	22,21 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	15,53 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	13,86 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Lodžie	5,69 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	9,96 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	5,72 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	2,34 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	4,42 m <sup>2</sup>

Podlahová plocha	173,98 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství	296,34 m <sup>2</sup>

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie v části objektu. Obytné místnosti jsou orientované na sever, jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: keramická dlažba

chodba: koberce

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: koberce

místnosti: koberce

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, digestoř.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

#### **Popis pozemku a lokality**

Celková výměra pozemku činí 815 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je oplocený dřevěným plotem s podezdívkou. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - bazén, přístřešek, venkovní sklep pro uskladnění potravin, skalka, posezení, skleník

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V dosahu se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Další informace – v roce 2012 - kolaudační rozhodnutí stavební úpravy - venkovní schodiště, 2. NP, zádveří, chodba, pokoj.

#### **Tabulkový popis rodinného domu**

Typ rodinného domu	samostatný objekt
Počet nadzemních podlaží	2
Podsklepení	celkové
Dům byl postaven v roce	1981

## Rozsah rekonstrukce domu

Základy	železobetonové izolované
Konstrukce	cihlová
Tloušťka obvodové konstrukce	30 cm
Stropy	keramickobetonové
Střecha	rovná
Krytina střechy	živičná lepenka
Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	strukturová omítka s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné
Vady domu	podlahy: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad vybavení: bez vad rozvody: bez vad zdivo: narušený prvek v části

## Popis vnitřních prostor

Dispozice	dvougenerační
Typ oken	plastová s dvojsklem
Příslušenství oken	žaluzie v části objektu
Orientace oken obytných místností	sever, jih
Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo
Toaleta(y)	klasická toaleta
Vstupní dveře	plastové
Typ zárubní	ocelové
Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
Osvětlovací technika	lustry

## Popis místností a rozměry v m<sup>2</sup>

1 PP		
Příslušenství	Sklep	17,94 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklep	8,39 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklep	10,53 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklep	2,76 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Místnost	14,35 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Kotelna	4,18 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklep	4,88 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklep	33,82 m <sup>2</sup>

1 NP		
Kuchyně	Kuchyně	18,52 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj	26,17 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj	15,53 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	7,68 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Spíž	1,98 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	4,40 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Zádveří	3,74 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Garáž	18,15 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Lodžie	5,85 m <sup>2</sup>
2 NP		
Pokoj	Pokoj	17,74 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	22,21 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	15,53 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	13,86 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Lodžie	5,69 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	9,96 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	5,72 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	2,34 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	4,42 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		173,98 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		296,34 m <sup>2</sup>

Elektrina	230V a 400V
Vodovod	vodovod
Svod splašek	veřejná kanalizace
Plynovod	ano
Řešení vytápění v domě	plynový kotel
Topná tělesa	závěsné radiátory
Řešení ohřevu vody v domě	bojler
Podlahy v domě	ostatní: keramická dlažba chodba: koberce koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: koberce místnosti: koberce
Popis stavu	velmi dobrý

### **Tabulkový popis pozemku rodinného domu**

Velikost pozemku	815 m <sup>2</sup>
Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
Vedlejší stavby	bazén, přístřešek, venkovní sklep pro uskladnění potravin, skalka, posezení, skleník

Sklon pozemku	mírně svažité
Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

### **Tabulkový popis okolí**

Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	východní část obce
Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

### **Tabulkový popis ostatní**

Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace	2012 - kolaudační rozhodnutí stavební úpravy - venkovní schodiště, 2. NP, zádveří, chodba, pokoj



## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 23.03.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 trhu 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Plzeňský  
Okres: Plzeň-město  
Obec: Plzeň  
Katastrální území: Červený Hrádek u Plzně  
Počet obyvatel: 168 733

**Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 4 101,00  
Kč/m<sup>2</sup>**

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantiční zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,236}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,950}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,174}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,950}$$

## 1. RD č. p. 170

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeň – oblast 2
Stáří stavby:	42 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 414,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 PP:	$6,1*3,9+10*4,8+11,1*3,65+1,3*4,5$	=	118,15 m <sup>2</sup>
1 NP:	$10*4,2+3,9*5,8+3,6*11,4+1,6*4,5$	=	112,86 m <sup>2</sup>
2 NP:	$10*4,2+3,9*5,8+3,6*11,4+1,6*4,5$	=	112,86 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

1 PP:	$(6,1*3,9+10*4,8+11,1*3,65+1,3*4,5)*(2,80)$	=	330,83 m <sup>3</sup>
1 NP:	$(10*4,2+3,9*5,8+3,6*11,4+1,6*4,5)*(2,80)$	=	316,01 m <sup>3</sup>
2 NP:	$(10*4,2+3,9*5,8+3,6*11,4+1,6*4,5)*(2,80)$	=	316,01 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>962,85 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	112,86 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	343,88 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,05	

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - s plochou střechou	IV	typ D
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstand. provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 42 let:

$$s = 1 - 0,005 * 42 = \mathbf{0,790}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{13} * 0,790 = \mathbf{0,972}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,950}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 4\,414,- \text{ Kč/m}^3 * 0,972 = 4\,290,41 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 962,85 \text{ m}^3 * 4\,290,41 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,950 = 3\,924\,470,21 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 924 470,21 Kč**

## 2. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,950}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,000 \* 1,000 \* 0,950 = 0,950**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	4 101,-	0,950		3 895,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	271/82	130	3 895,95	506 473,50
§ 4 odst. 1	zahrad	271/40	685	3 895,95	2 668 725,75
Stavební pozemky - celkem			815		<b>3 175 199,25</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 3 175 199,25 Kč**

### 3. Trvalé porosty

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	3 175 199,25
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	815,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	815,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	3 175 199,25
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<b>206 387,95</b>

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 206 387,95 Kč**

### Výsledky analýzy dat

1. RD č. p. 170	3 924 470,- Kč
2. Pozemky	3 175 199,- Kč
3. Trvalé porosty	206 388,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 7 306 057,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 7 306 060,- Kč**

slovy: Sedmmilionůtřistašesttisícšedesát Kč

### Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Rodinný dům Jižní č.p. 170/13, Plzeň, okres Plzeň-město

Jižní č.p. 170/13, Plzeň, okres Plzeň-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jižní č.p. 170/13, Plzeň, okres Plzeň-město	296.34 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	815 m <sup>2</sup>	bazén, přístřešek, venkovní sklep na potraviny, skalka, posezení, skleník	/
1	Zábělská č.p. 304/98, Plzeň, okres Plzeň-město	212 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	756 m <sup>2</sup>	garáž	/
2	Na Lukách, Plzeň, okres Plzeň-město	185 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	221 m <sup>2</sup>	okrasná zahrada	/
3	Lísková č.p. 1487/24, Plzeň, okres Plzeň-město	234 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	406 m <sup>2</sup>	bazén, přístřešek, dílna, okrasná zahrada	/
4	Partyzánská č.p. 219/24, Plzeň, okres Plzeň-město	231 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	379 m <sup>2</sup>	krytá terasa	/
5	U Světovaru č.p. 827/36, Plzeň, okres Plzeň-město	122 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	568 m <sup>2</sup>	skleník, dílna	/
6	Jakuba Jana Ryby č.p. 938/23, Plzeň, okres Plzeň-město	250 m <sup>2</sup>	dobrý	658 m <sup>2</sup>	autodílna - pronajata	/

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	37 735,85 Kč	1	37 735,85 Kč	1.05	1.04	0.8	0.97	0.98	1	0.83044416	45 440,56 Kč
2	51 351,35 Kč	0.8	41 081,08 Kč	1	1.06	1.1	0.7	0.95	1	0.77539	52 981,18 Kč
3	50 427,35 Kč	1	50 427,35 Kč	1.05	1.03	1.2	0.77	1.03	1	1.02928518	48 992,59 Kč
4	46 753,25 Kč	1	46 753,25 Kč	1.1	1.03	1.15	0.76	0.96	1	0.95063232	49 181,21 Kč
5	61 885,25 Kč	1	61 885,25 Kč	1.1	1.09	0.95	0.86	0.96	1	0.94039968	65 807,39 Kč
6	43 600,00 Kč	1	43 600,00 Kč	1.05	1.02	0.85	0.91	1.05	1	0.869839425	50 124,19 Kč
Celkem průměr											52 087,85 Kč
Minimum											45 440,56 Kč
Maximum											65 807,39 Kč
Směrodatná odchylka - s											7 142,76 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											44 945,09 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											59 230,62 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{aligned}
 & 52\,087,85 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad * 296 \text{ m}^2 \\
 \hline
 & = 15\,418\,005 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**15 418 000 Kč**



## Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Jižní č.p. 170/13, Plzeň, okres Plzeň-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jižní č.p. 170/13, Plzeň, okres Plzeň-město	296.34 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	815 m <sup>2</sup>	bazén, přístřešek, venkovní sklep na potraviny, skalka, posezení, skleník	/
1	Zábělská č.p. 304/98, Plzeň, okres Plzeň-město	212 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	756 m <sup>2</sup>	garáž	/
2	Na Lukách, Plzeň, okres Plzeň-město	185 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	221 m <sup>2</sup>	okrasná zahrada	/
3	Lísková č.p. 1487/24, Plzeň, okres Plzeň-město	234 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	406 m <sup>2</sup>	bazén, přístřešek, dílna, okrasná zahrada	/
4	Partyzánská č.p. 219/24, Plzeň, okres Plzeň-město	231 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	379 m <sup>2</sup>	krytá terasa	/
5	U Světovaru č.p. 827/36, Plzeň, okres Plzeň-město	122 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	568 m <sup>2</sup>	skleník, dílna	/
6	Jakuba Jana Ryby č.p. 938/23, Plzeň, okres Plzeň-město	250 m <sup>2</sup>	dobrý	658 m <sup>2</sup>	autodílna - pronajata	/

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	37 735,85 Kč	1	37 735,85 Kč
2	51 351,35 Kč	0.8	41 081,08 Kč
3	50 427,35 Kč	1	50 427,35 Kč
4	46 753,25 Kč	1	46 753,25 Kč
5	61 885,25 Kč	1	61 885,25 Kč
6	43 600,00 Kč	1	43 600,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	37 735,85 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	61 885,25 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.64
Střední hodnota			46 913,80 Kč
Medián			45 176,63 Kč
Rozdíl max-min			24 149,40 Kč

Základní cena: 46 913,80 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny (zohlednění velikosti pozemků ve funkčním celku):

$46\,913,80\text{ Kč} * 1,1000 = 51\,605,18\text{ Kč/m}^2$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

$51\,605,18\text{ Kč/m}^2$

$* 296\text{ m}^2$

---

= 15 275 133 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**15 275 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

Jižní č.p. 170/13, Plzeň, okres Plzeň-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
	Oceňovaný objekt	Jižní č.p. 170/13, Plzeň, okres Plzeň-město	296.34 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	815 m <sup>2</sup>	bazén, přístřešek, venkovní sklep na potraviny, skalka, posezení, skleník /
1	Zábělská č.p. 304/98, Plzeň, okres Plzeň-město	212 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	756 m <sup>2</sup>	garáž	/
2	Na Lukách, Plzeň, okres Plzeň-město	185 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	221 m <sup>2</sup>	okrasná zahrada	/
3	Lísková č.p. 1487/24, Plzeň, okres Plzeň-město	234 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	406 m <sup>2</sup>	bazén, přístřešek, dílna, okrasná zahrada	/
4	Partyzánská č.p. 219/24, Plzeň, okres Plzeň-město	231 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	379 m <sup>2</sup>	krytá terasa	/
5	U Světovaru č.p. 827/36, Plzeň, okres Plzeň-město	122 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	568 m <sup>2</sup>	skleník, dílna	/
6	Jakuba Jana Ryby č.p. 938/23, Plzeň, okres Plzeň-město	250 m <sup>2</sup>	dobrý	658 m <sup>2</sup>	autodílna - pronajata	/

### Vyloučení extrémní hodnoty

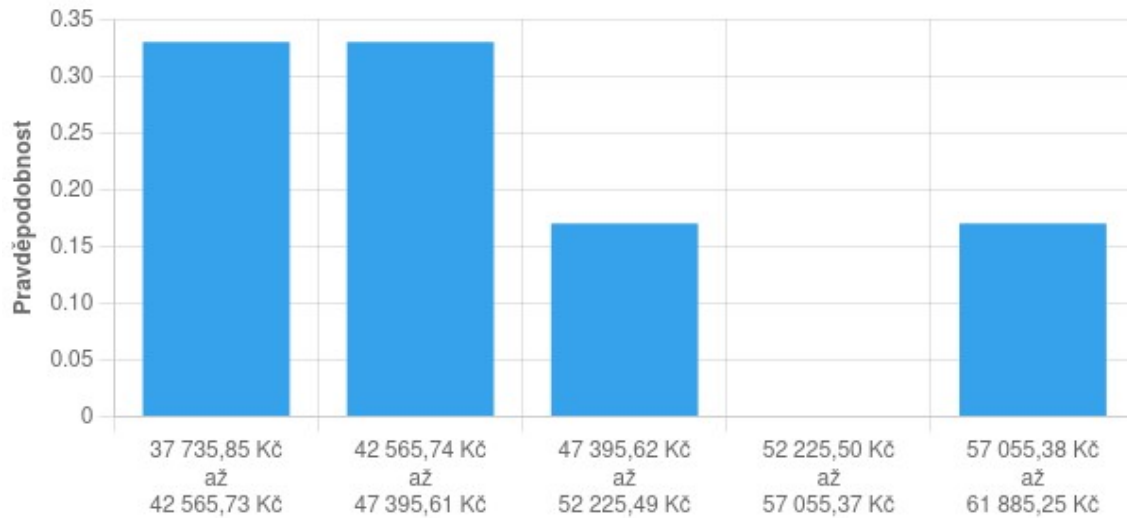
#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	37 735,85 Kč	1	37 735,85 Kč
2	51 351,35 Kč	0.8	41 081,08 Kč
3	50 427,35 Kč	1	50 427,35 Kč
4	46 753,25 Kč	1	46 753,25 Kč
5	61 885,25 Kč	1	61 885,25 Kč
6	43 600,00 Kč	1	43 600,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	37 735,85 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	61 885,25 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.64
<b>Aritmetický průměr</b>			<b>46 913,80 Kč</b>

## Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
37 735,85 Kč	až	42 565,73 Kč	2	0.33
42 565,74 Kč	až	47 395,61 Kč	2	0.33
47 395,62 Kč	až	52 225,49 Kč	1	0.17
52 225,50 Kč	až	57 055,37 Kč	0	0
57 055,38 Kč	až	61 885,25 Kč	1	0.17

## Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 37 735,85 Kč/m<sup>2</sup> do 47 395,61 Kč/m<sup>2</sup>  
\* 296 m<sup>2</sup>  
od 11 169 812,00 Kč do 14 029 101,00 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**od 11 170 000 Kč do 14 029 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

**Výsledek dle cenového předpisu - celek**

7 306 060,- Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

15 418 000 Kč

**Cena podílu id. 1/12**

1 280 000 Kč

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

15 275 000 Kč

**Cena podílu id. 1/12**

1 268 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 11 170 000 Kč do 14 029 000 Kč

**Cena podílu id. 1/12**

od 927 000 Kč do 1 164 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %. Odůvodnění: horší prodejnost minoritního podílu na realitním trhu.

**Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

1 024 000 Kč

**Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM**

1 014 000 Kč

**Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR**

od 742 000 Kč do 932 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Na cenu zjištěnou dále není brán zřetel.

## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 170/13 a pozemku parc. č. 271/40 a 271/82; součástí pozemku je stavba v obci Plzeň, okres Plzeň-město, katastrální území Červený Hrádek u Plzně.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

1.020.000,- Kč

Slovy: Jedenmiliondvacetisíc korun českých

### Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti  
Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz  
V Praze, dne 26.03.2023



.....  
Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.  
Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 18303-520/2023 znaleckého deníku.

# H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, fotodokumentace předmětu ocenění

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">271/82</a>
Obec:	<a href="#">Plzeň [554791]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Červený Hrádek u Plzně [621081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">285</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	130
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Červený Hrádek [21083]</a> ; č. p. 170; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">271/82</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 170</a>
Ulice:	<a href="#">Jižní</a>
Adresní místa:	<a href="#">Jižní 170/13</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Baxová Eva MUDr., Rozkvetlá 926/12, Černice, 32600 Plzeň	1/12
Duchoň Pavel, Jižní 170/13, Červený Hrádek, 31200 Plzeň	7/12
Duchoň Petr Ing., Dělostřelců 1375, Nové Město, 33701 Rokycany	1/12
Duchoňová Irena, Jižní 170/13, Červený Hrádek, 31200 Plzeň	1/4

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

Typ

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">271/40</a>
Obec:	<a href="#">Plzeň [554791]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Červený Hrádek u Plzně [621081]</a>
Číslo LV:	285
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	685
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Baxová Eva MUDr., Rozkvetlá 926/12, Černice, 32600 Plzeň	1/12
Duchoň Pavel, Jižní 170/13, Červený Hrádek, 31200 Plzeň	7/12
Duchoň Petr Ing., Dělostřelců 1375, Nové Město, 33701 Rokycany	1/12
Duchoňová Irena, Jižní 170/13, Červený Hrádek, 31200 Plzeň	1/4

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">42641</a>	685

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

## Jiné zápisy

Typ
-----



## Fotodokumentace předmětu ocenění







## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

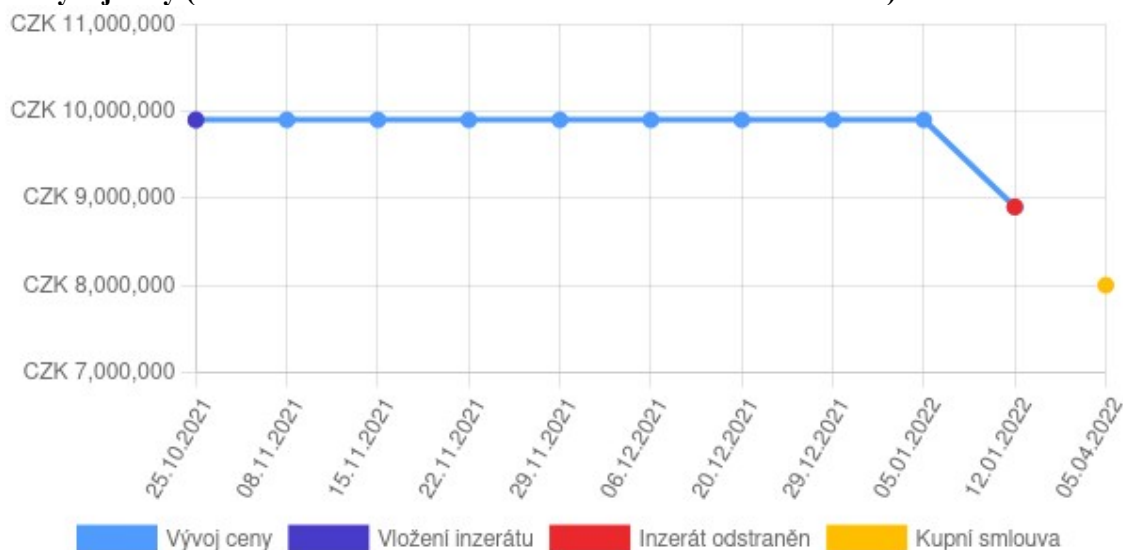


Rodinný dům, 212 m<sup>2</sup>, Zábělská č.p. 304/98, Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 8 000 000 Kč

Lokalita: Zábělská č.p. 304/98, Plzeň, okres Plzeň-město

#### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Zábělská č.p. 304/98, Plzeň, okres Plzeň-město	Cena dle KS	8 000 000 Kč
Číslo řízení	V-3788/2022-405	Datum podpisu KS	05.04.2022
Poznámka k ceně	8 900 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	756 m <sup>2</sup>	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	347 m <sup>2</sup>	Užitná plocha	212 m <sup>2</sup>
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Podlahová plocha	212 m <sup>2</sup>

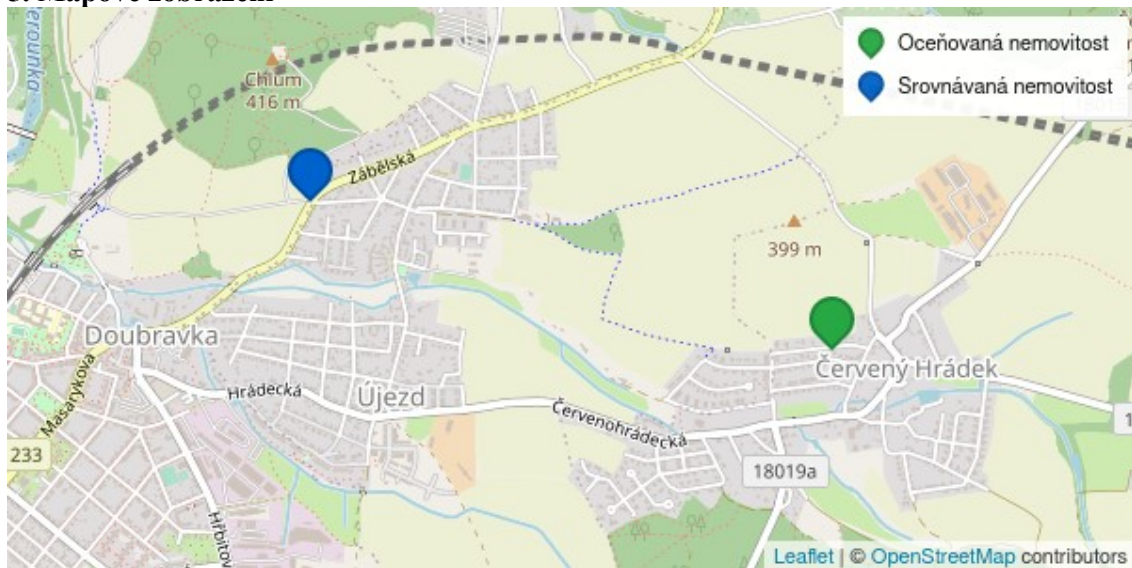
Ve výhradním zastoupení si Vám dovoluji nabídnout rodinný dům na prodej v Plzni. Dvougenerační rodinný dům se nachází v krásné lokalitě Újezd, v ulici Zábělská, Plzeň, z které se dostanete během 10 minut autem do centra města a zároveň již nabízí klidné bydlení v blízkosti přírody. K domu náleží zahrada o výměře 409 m<sup>2</sup> a garáž. Rodinný dům disponuje 1 PP (dům je podsklepen) + 3NP - první a druhé nadzemní podlaží plus půda. Dům lze využít jako dvougenerační. V 1NP se nachází bytová jednotka 2+1 se samostatnou koupelnou a WC. V 2 NP se nachází bytová jednotka 2 + kk se samostatnou koupelnou, WC a atypickým dětským pokojíkem +

terasa. Každé patro/byt má vytápění vlastním plynovým kotlem. Čelní strana domu je zateplena, v domě jsou vstaveny plastová okna, střecha je po kompletní rekonstrukci, včetně zateplení. Rodinný dům je připojen na vodovodní řád a obecní kanalizaci.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

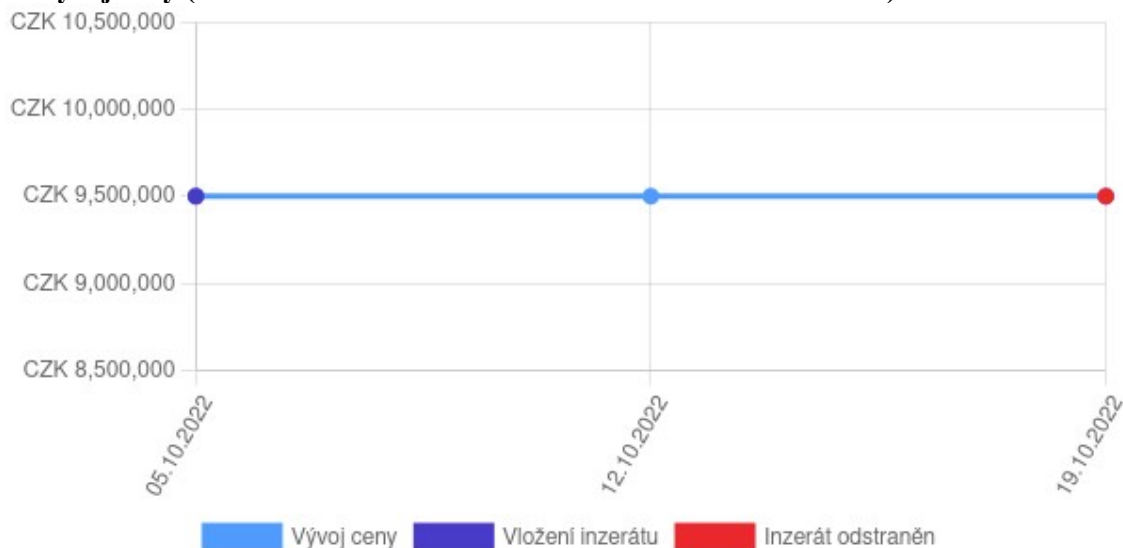


Rodinný dům, 185 m<sup>2</sup>, Na Lukách, Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 9 500 000 Kč

Lokalita: Na Lukách, Plzeň, okres Plzeň-město

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

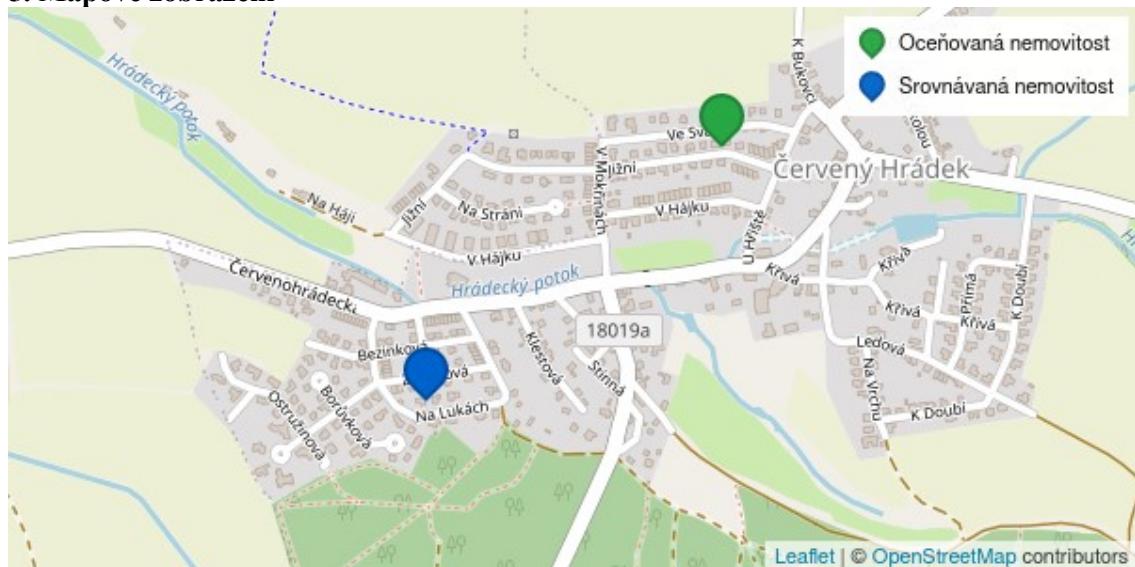
<b>Lokalita</b>	Na Lukách, Plzeň, okres Plzeň-město	<b>Cena</b>	9 500 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	221 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Zastavěná plocha</b>	82 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	185 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	3	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Podlahová plocha</b>	185 m <sup>2</sup>

Nabízíme ke koupi velmi pěkný třípodlažní řadový rodinný dům se zahradou v atraktivní lokalitě v Plzni - Červeném Hrádku. Celková užitná plocha domu činí 185 m<sup>2</sup>. Dispozice domu je 5+kk s technickou místností a garáží. Místnosti: 1. podlaží - předsiň, obývací pokoj s kuchyňským koutem, WC, garáž; 2. podlaží - chodba, 3 pokoje, lodžie přístupná ze dvou pokojů, technická místnost (komora), koupelna s WC, 3. podlaží (podkroví) - prostorný pokoj. Dům disponuje velkým množstvím úložných prostor. K relaxaci je využívána terasa a zahrada. Lokalita je velmi oblíbená pro svůj klid, přitom v dosahu MHD. V blízkosti se nachází sportovní centrum (aerobic, jóga, posilovna, squash, sauna). Dům je možné financovat hypotečním úvěrem, s jehož vyřízením vám rádi pomůžeme. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

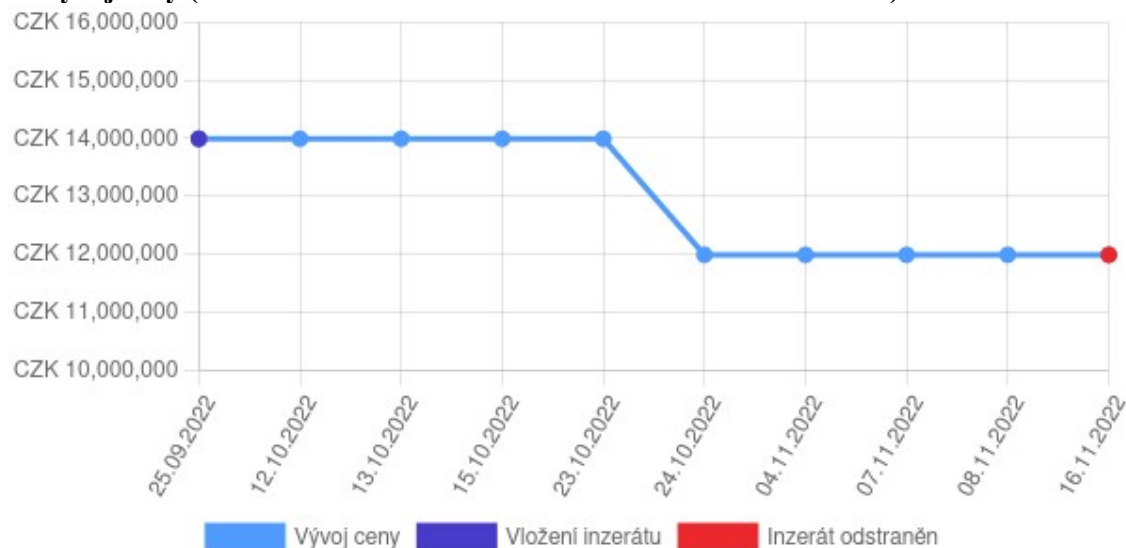


Rodinný dům, 234 m<sup>2</sup>, Lísková č.p. 1487/24, Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 11 800 000 Kč

Lokalita: Lísková č.p. 1487/24, Plzeň, okres Plzeň-město

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

<b>Lokalita</b>	Lísková č.p. 1487/24, Plzeň, okres Plzeň-město	<b>Cena</b>	11 800 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	406 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Zastavěná plocha</b>	111 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	234 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Podlahová plocha</b>	234 m <sup>2</sup>	<b>Číslo řízení</b>	V-1132/2023-405

Exkluzivně nabízíme k prodeji luxusní rodinný dům dispozičně řešený jako 4+kk v Plzni ve velmi žádané městské části Doubravka, ulice Lísková. Zateplený zděný dům o užitné ploše 234 m<sup>2</sup> stojí na vlastním pozemku o výměře 406 m<sup>2</sup>. Dům je částečně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží. Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu, též velmi dobře udržovaná je okrasná zahrada, na které se nachází bazén a přístřešek pro auto. Na dům navazuje také dílna o užitné ploše 44 m<sup>2</sup>. V suterénu se nachází sklad/dílna, kancelář, technická místnost, chodba a toaleta s umyvátkem. V 1. NP se nachází prostorný obývací pokoj s krbem, kuchyňský kout, jídelna, předsíň, chodba, komora a toaleta s umyvátkem. Do 2. NP jsou situovány tři neprůchozí pokoje, galerie a dvě koupelny. Nemovitost je napojena na všechny inženýrské sítě. Vytápění

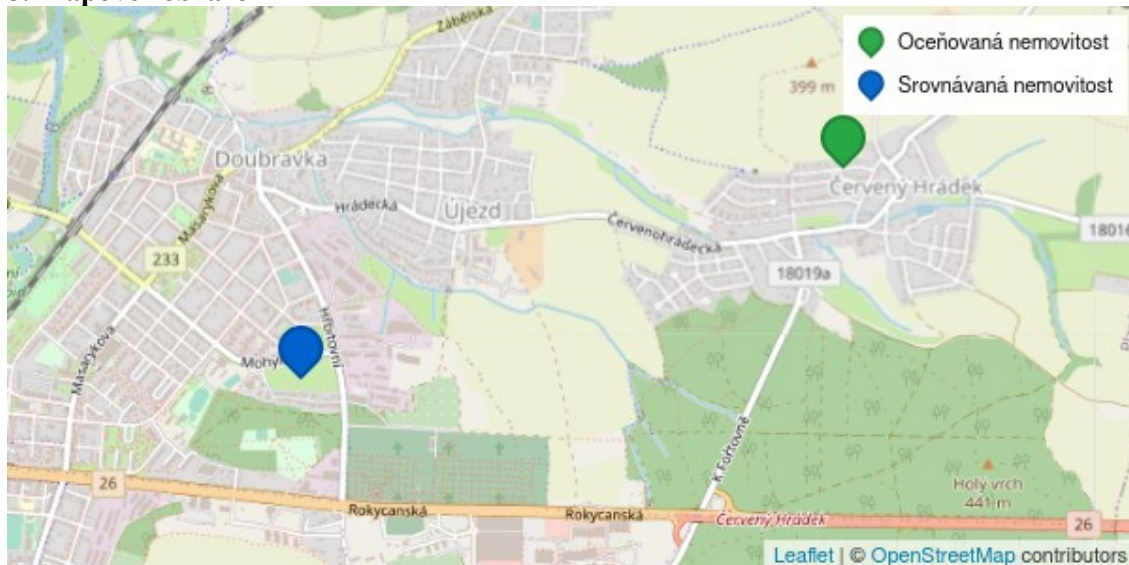


domu zajišťuje plynový kotel Vaillant, TUV zajišťuje zásobník na 120 l. Dům je situován ve velmi žádané a klidné rezidenční oblasti s výjimečným výhledem na okolí Plzně i přírodu, zároveň však zastávka MHD se nachází jen 5 minut pěšky od domu. Cena této nemovitosti činí 13.990.000 Kč včetně provize RK a právního servisu. S vyřízením hypotéky Vám rádi pomůžeme.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

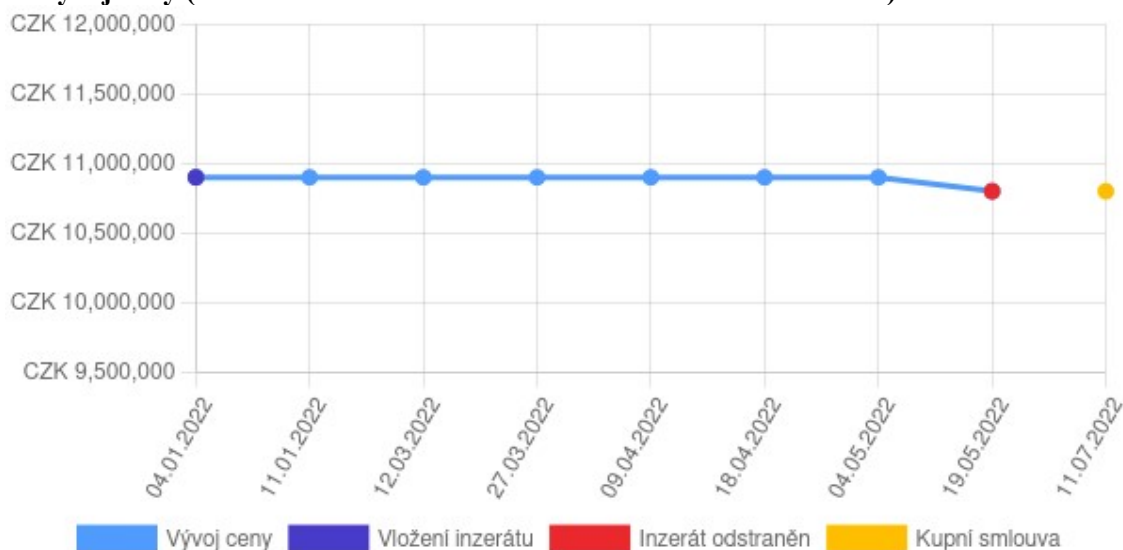


Rodinný dům, 231 m<sup>2</sup>, Partyzánská č.p. 219/24, Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 10 800 000 Kč

Lokalita: Partyzánská č.p. 219/24, Plzeň, okres Plzeň-město

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Partyzánská č.p. 219/24, Plzeň, Cena dle KS okres Plzeň-město	10 800 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-7621/2022-405	<b>Datum podpisu KS</b> 11.07.2022
<b>Poznámka k ceně</b>	10 800 000 Kč za nemovitost	<b>Konstrukce</b> Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	379 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b> Velmi dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Zastavěná plocha</b> 150 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	231 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b> 231 m <sup>2</sup>

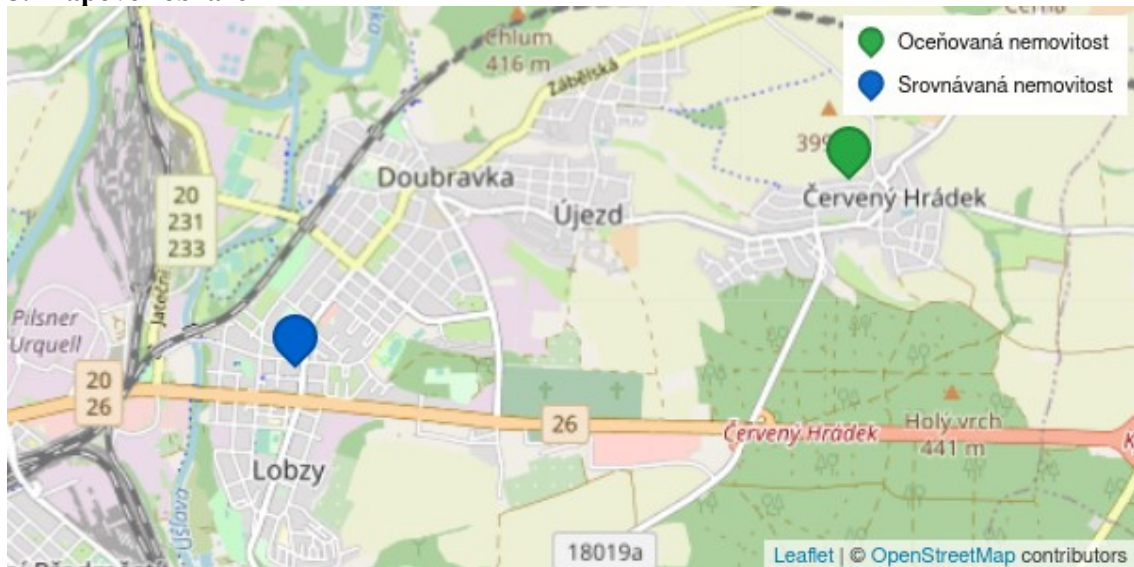
Nabízíme k prodeji prostorný, cihlový, rodinný dům v Plzni – Doubravce, v klidné části ulice Partyzánská. Celková plocha RD a pozemku je 379m<sup>2</sup>. Jedná se o dvoupodlažní dům. V přízemní části domu se nachází prostorné 2+1 s koupelnou a WC, vestavěnou skříní a chodbou s průchodem do technické místnosti, ze které je vstup na terasu a do sklepa. V 1.patře pak 4+1 s koupelnou a WC. Dům je administrativně rozdělen na dvě bytové jednotky a je tedy vhodný i pro dvougenerační bydlení. K rodinnému domu náleží zahrada s částečně krytou terasou. Před domem je kryté stání pro jeden automobil, opatřeno elektrickými otevíracími vraty. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci a městský vodovod. Vytápění je řešeno plynovým kotlem. Teplá voda je zajištěna v každém patře samostatným bojlerem. Internet je zaveden kabelem, momentální poskytovatel UPC. PENB- méně úsporná D - 128. Velmi nízké měsíční náklady. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost. Škola, školka, gymnázium Opavská, pošta, nemocnice u sv. Jiří, poliklinika Doubravka, OC Doubravka,

restaurace, pizzerie, Lidl a Norma. Zastávka trolejbusů a autobusů je vzdálená 150 m. Nedalekou dominantou je též les s rozhlednou Chlum. Dům se nachází v klidné lokalitě, poblíž Špitálského lesa, který je vhodný na relaxaci a procházky. Na cyklistiku pak nedaleký sportovní areál Lopatárna. Dům je v osobním vlastnictví a koupí lze financovat hypotékou, s jejímž vyřízením Vám rádi pomůžeme. Vřele doporučuji prohlídku.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

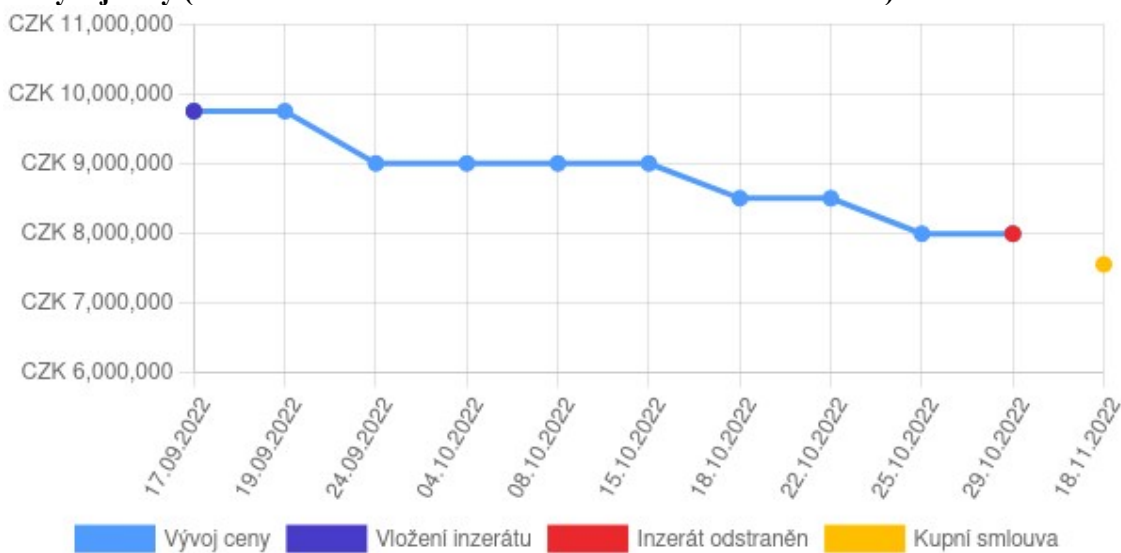


Rodinný dům, 122 m<sup>2</sup>, U Světovaru č.p. 827/36,  
Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 7 550 000 Kč

Lokalita: U Světovaru č.p. 827/36, Plzeň, okres Plzeň-  
město

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	U Světovaru č.p. 827/36, Plzeň, okres Plzeň-město	<b>Cena dle KS</b>	7 550 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-11975/2022-405	<b>Datum podpisu KS</b>	18.11.2022
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	568 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektřina</b>	230V a 400V, 230V	<b>Vytápění</b>	Plynový kotel, Ústřední vytápění
<b>Užitná plocha</b>	122 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1
<b>Plyn</b>	Ano	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Podlahová plocha</b>	122 m <sup>2</sup>		

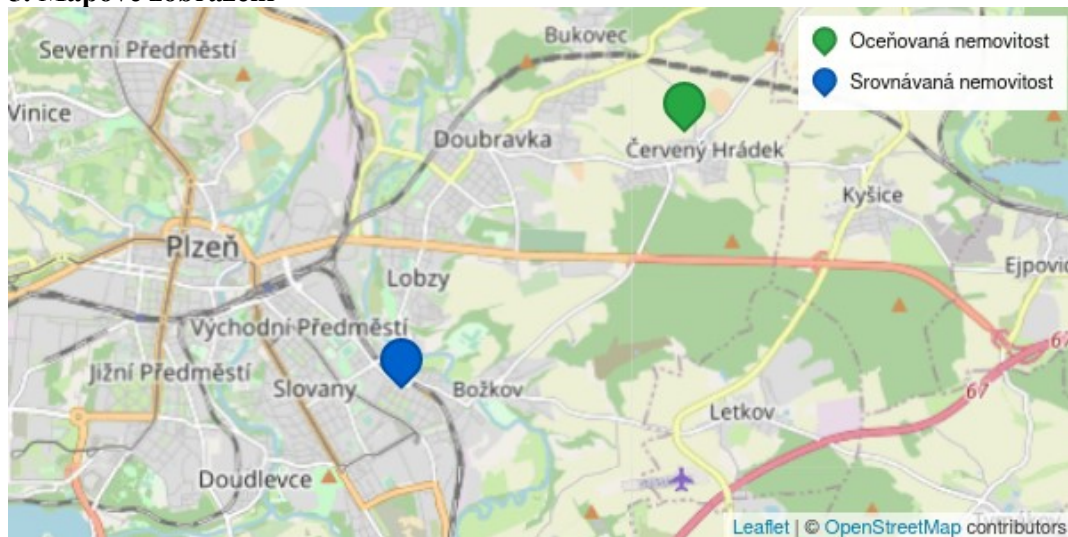
Nabízíme k prodeji pěkný, řadový dům s garáží a zahradou v klidné a oblíbené lokalitě v Plzni, U Světovaru. Dům je ve velmi pěkném technickém stavu, udržovaný, s možností okamžitého nastěhování. Po roce 2002 byl postupně rekonstruován – zateplení, plastová okna, rozvody topení s radiátory a plynovým kotlem, nová střešní krytina Bramac. V současné době je obytná část v 1. a 2. nadzemním podlaží. Celý dům je kompletně podsklepený. V budoucnu je možná půdní vestavba v aktuálně nevyužívaném podkroví, případně nástavba nad

současnou garáží. Střecha domu je vhodná k umístění fotovoltaické elektrárny. Na vyžádání je k dispozici studie přístavby a detailní půdorys podlaží. Na udržované zahradě je funkční skleník a praktická dílna. V oblasti je skvělá občanská vybavenost, blízký spoj MHD – tramvaj i trolejbus, dvě obchodní centra, sportovní areál, mateřská školka, základní škola i střední škola. Bezplatně pomůžeme s financováním, info u makléře. Doporučujeme prohlídku.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

### 1. Identifikace

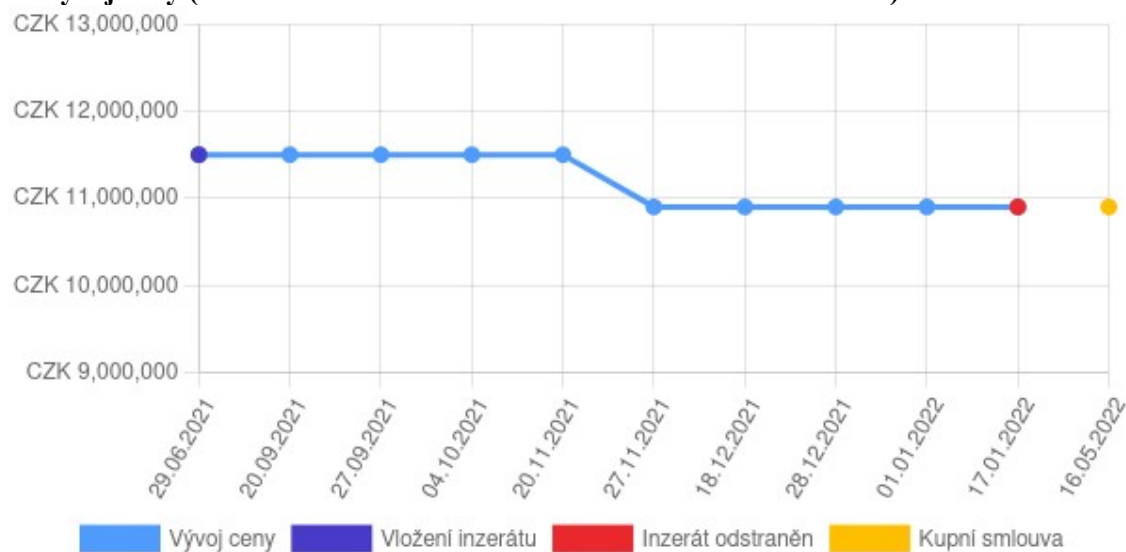


Rodinný dům, 250 m<sup>2</sup>, Jakuba Jana Ryby č.p. 938/23, Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 10 900 000 Kč

Lokalita: Jakuba Jana Ryby č.p. 938/23, Plzeň, okres Plzeň-město

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



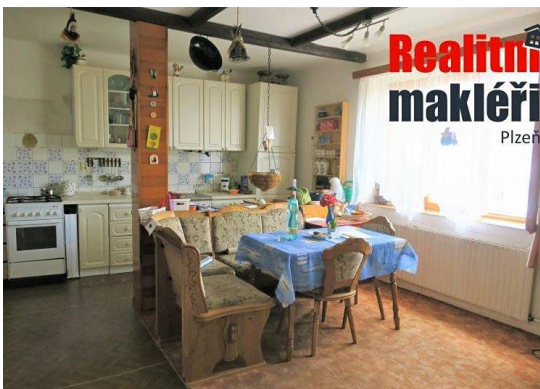
### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Jakuba Jana Ryby č.p. 938/23, Plzeň, okres Plzeň-město	<b>Cena dle KS</b>	10 900 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-5426/2022-405	<b>Datum podpisu KS</b>	16.05.2022
<b>Poznámka k ceně</b>	10 900 000 Kč za nemovitost	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	658 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Zastavěná plocha</b>	303 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	250 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce		

Nabízíme k prodeji prostorný, dvougenerační cihlový rodinný dům v Plzni - Bolevci v klidné části ulice Jakuba Jana Ryby. Jedná se o patrový, kompletně podsklepený objekt se dvěma bytovými jednotkami - v dolní části domu se nachází bytová jednotka 3+1 s koupelnou a samostatným WC. V patře je druhá bytová jednotka 1+1 s velkou terasou, koupelnou a samostatným WC. Na rovinatém oploceném pozemku se nachází další objekt - autodílna se zavedenou vodou, která je nyní pronajata. S nynějším vždy spolehlivým nájemcem je možné smlouvu ukončit či pokračovat v nájmu. V domě je k dispozici garáž na jeden automobil. Tento objekt využívá obecní vodovodní řád. Dům je napojen na obecní hloubkovou kanalizaci. Plynová přípojka je zavedena do domu a vytápění a ohřev vody je tak zde řešeno plynovým kotlem. Nabízený objekt se nachází na velmi pěkném a klidném místě s veškerou občanskou a dopravní vybaveností. Je vhodný pro trvalé bydlení tak i pro využití k podnikatelským účelům. Dům je možné financovat hypotečním úvěrem nebo úvěrem ze stavebního spoření,

které pro vás rádi zdarma vyřídíme v kterékoliv bance. Pokud Vás naše nabídka zaujala, neváhejte a domluvte si prohlídku na níže uvedeném tel. čísle. PENB-G

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

