

# Tržní hodnota (obvyklá cena)

číslo 2023/26

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	Pozemek parc. č. st. 440 vedenou jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 269 m <sup>2</sup> , jehož součástí je rodinný dům č.p. 268, pozemku parc. č. 441 vedenou jako zahrada o výměře 315 m <sup>2</sup> , pozemek parc. č. st. 442 vedenou jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 420 m <sup>2</sup> , jehož součástí jsou základy na rodinný dům č.p. 2, pozemek parc. č. 534/11 vedený jako ostatní plocha o výměře 25 m <sup>2</sup> , včetně součástí a příslušenství vše katastrální území Zbůch, obec Zbůch LV č. 77
Adresa nemovité věci:	Nádražní 268, 330 22 Zbůch
Katastrální údaje:	Kraj Plzeňský kraj, okres Plzeň-sever, obec Zbůch, k.ú. Zbůch, kód k.ú. 791954, LV 77
Ostatní stavby:	
Pozemky:	440, 441, 442, 534/11
Vlastník domu:	Zetocha Josef a Zetochová Miluše, Nádražní 268, 33022 Zbůch
Vlastník pozemku:	Zetocha Josef a Zetochová Miluše, Nádražní 268, 33022 Zbůch

<b>OBJEDNATEL:</b>	<b>Zetocha Josef, č. obj.: 25.8.2023</b>
Adresa objednatele:	Nádražní 268, 33022 Zbůch
telefon:	e-mail:
IČ:	DIČ:

<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>RATAR s.r.o.</b>
Adresa zhotovitele:	Sokolovská 399/196, 180 00 Praha 8
telefon:	601 188 888 e-mail: info@odrealitky.cz www.odrealitky.cz
IČ:	02943786

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Pro účely úvěrového řízení (ocenění stávajícího stavu)</b>
Účel úvěru:	<input type="checkbox"/> koupě <input type="checkbox"/> výstavba <input type="checkbox"/> změna stavby <input type="checkbox"/> rekonstrukce <input checked="" type="checkbox"/> refinancování <input type="checkbox"/> jiné



## Současný stav

<b>HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI</b>	<b>3 500 000 Kč</b>
------------------------------	---------------------

Datum místního šetření: 25.8.2023 Datum zpracování: 28.8.2023

Počet stran: 35 stran Počet příloh: 4

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**  rekonstrukce v r. Rekonstrukce:  celková  dílčí  
 střecha  fasáda, zateplení  okna, dveře  ostatní

### SOUČASNÝ STAV

Konstrukce:  zděné  betonové  montované  panelové  jiné

Využití:  bydlení  pronájem  podnikání  bydl., podn.  část. obsazen  volný objekt

Okolí:  obytná zóna  průmyslová zóna  ostatní  rekreační zóna

Přípojky:  voda  kanalizace  plyn  elektro  telefon  zp. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut  MHD  železnice  autobus  
pěšky):

Dopravní dostupnost (do 10 minut  dálnice/silnice I. tř  silnice II., III. tř  
autem):

Poloha v obci: obytná zóna

Stavebně technický stav domu: dům k reko

Vytápění: kotel na TP

Počet podlaží  
celkem:

z toho  
podzemní:

z toho nadzemní:

### REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

	<b>Současný stav</b>
Porovnávací hodnota	3 500 000 Kč
<b>Hodnota nemovité věci</b>	<b>3 500 000 Kč</b>

### Komentář ke stanovení výsledné hodnoty posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy

Za současného vývoje trhu s nemovitostmi za předpokladu prodeje volné neobsazené nemovitosti, nezátížené nevýhodnými nájemními vztahy, věcnými břemeny a zástavními právy.

## **Metody oceňování** (popis metod)

### **METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY**

**Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena** odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

**Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.**

**Nemovitosti zpravidla dělíme na:**

- stavby(byty)
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje. U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m<sup>2</sup>]
- obestavěný prostor [m<sup>3</sup>]
- vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m<sup>2</sup>]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

**U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu.** Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

**U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu,** z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě, kterých se tato hodnota odvodila.

**U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.**

**METODA VÝNOSOVÁ se běžně pro domy nestanovuje**

**METODA POROVNÁVACÍ se běžně využívá při ocenění domů**

**Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.**

**Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než 1 rok** minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

**Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1–12 měsíců.**

**Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty.**

Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

**Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:**

- Polohu v lokalitě – Konstrukční systémy
- Vybavenost
- Opotřebením fyzické, funkční a ekonomické
- Ekologické zatížení
- Věcná břemena
- Architektonické působení

## **Analýza trhu**

Analýza trhu je zaměřena na cenotvorné faktory, které je možno z regionálních tržních podmínek získat a aplikovat v předmětném ocenění.

**Aplikace porovnávací metody:**

Dostatečný vzorek obdobného majetku, který byl v posledním období realizován.

**Cenotvorné faktory ovlivňující hodnotu majetku**

**Atraktivita majetku v lokalitě** – oceňovaný majetek se nachází v obytné oblasti obce Zbůch.

**Funkční využití** – majetek je využíván v souladu s kolaudačním rozhodnutím a konstrukčním uspořádáním stavby.

**Současná míra využití** – je daná stávajícím dispozičním uspořádáním domu

**Zátěž z minulosti** – pro hodnocení případných ekologických zátěží nebo jiných faktorů, ovlivňujících hodnotu stavby, nebyly předloženy ani jinou cestou získány informace o existenci těchto vlivů

**Změna charakteru pozemku** – je vždy založena na změně jeho využitelnosti v souvislosti s územně plánovací dokumentací. Tento předpoklad není naplněn.

**Společenský význam** – je dán historickým utvářením místa a stavby umístěné na pozemku. S ohledem na charakter lokality a její další předpokládaný význam bude majetek nabývat na své společenské významnosti

**Intenzita využití** – možnost využití je dána vždy nabídkou a poptávkou. V současné době v této lokalitě je poptávka vyšší nežli nabídka.

**Inženýrské sítě** – jde o pozitivní faktor, pozemek je zhodnocen základními inženýrskými sítěmi.

**Klimatická pohoda** – expozice ke světovým stranám je vyhovující, v porovnání s okolím jde o poměrně otevřený prostor, kde míra znečištění ovzduší vykazuje běžné hodnoty městské zátěže, průmysl nebo dopravní zátěž nemá na oceňovaný majetek vliv.

**Místní životní podmínky** – jde o poměrně klidovou zónu, která je velmi dobře dopravně dostupná.

**Dopravní napojení a možnost parkování** – dobrá dopravní dostupnost po veřejné komunikaci, parkování je možné před domem na vlastním pozemku.

**Omezení užívacích práv** – nebyla předána žádná informace o omezení užívání majetku

**Zhodnocení nebo znehodnocení stavbou** – jde o stavbu pro účelové využití – objekt se využívá pro trvalé bydlení. Lze konstatovat, že jde o zhodnocení pozemku.

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

**Zbůch** (německy *Zwug*) je obec v okrese Plzeň-sever v Plzeňském kraji. Žije v ní přibližně 2 900<sup>11</sup> obyvatel. V obci je základní škola a mateřská školka. Obcí prochází silnice I/26 z Plzně k hraničnímu přechodu u Folmavy.

Sousedními obcemi sídla jsou Nová Ves, Chotěšov, Dobřany, Úherce a Líně.

Název obce pravděpodobně pochází ze staročeského výrazu *zbóh* či *zbuoh*, což znamená *zbůhdarma*, *zbytečně*. Možnost, že název pochází ze zkomoleného hornického pozdravu *Zdař Bůh*, je podle jazykovědců nepravděpodobná.

Obcí prochází významná dopravní tepna, silnice z Plzně na Domažlice, a také železniční trať Plzeň - Domažlice. Zhruba 3 km severně od **Zbůchu** vede trasa dálnice D5 Praha - Plzeň - Rozvadov.

Dnes je obec plynofikována, odkanalizována a napojena na veřejný vodovod. Disponuje velice dobrou občanskou vybaveností, obyvatelé mohou využívat mateřskou i základní školu, poštu, lékárnu a zdravotnická zařízení.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost	
Poloha v obci: okraj obce	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> obytná zóna <input type="checkbox"/> průmyslová <input type="checkbox"/> rekreační zóna <input type="checkbox"/> ostatní zóna
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD <input checked="" type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř

## Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o původní cihlovou stavbu se jedním NP a půdním prostorem v budově č.p. 268. Objekt se využívá k trvalému bydlení.

Objekt je L kového půdorysu. Základy jsou betonové bez izolací proti zemní vlhkosti. Z hlediska konstrukčního se jedná o zděnou stěnovou konstrukci. Obvodové stěny jsou z pálených cihel. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střeška je sedlová s krytinou z pálené tašky, tzv. bobrovic. Klempířské konstrukce pozinkovaný plech. Krytina podlahy keramická dlažba, PVC, koberce a cementopotěr. Okna jsou nová plastová. Dveře jsou dřevěné v dřevěných zárubních. Vytápění je centrální. Ohřev vody je el. bojlerem. Objekt je napojen na vodu a elektro, kanalizace, plyn je na hranici pozemku.

Stavebně technický stav objektu je novostavba, odpovídá staří výstavby a pravidelné údržbě.

Uvnitř se pravděpodobně jedná o byt s dispozicí 3+1. Jeden pokoj je po kompletní rekonstrukci, byla udělána nová elektřina, jsou nové podlahy, omítky a tento pokoj má samostatný vstup ze dvora, má 27m<sup>2</sup>, dále veranda 6,4m<sup>2</sup>, předsíň 6,2m<sup>2</sup>, koupelna 3,2m<sup>2</sup>, kuchyně 14m<sup>2</sup>, pokoj 22m<sup>2</sup>, WC 1m<sup>2</sup>. Nad domem je půda o výměře 8,3m x 5,8m.

Dle dostupných informací je celková užitná plocha 79,8m<sup>2</sup>

**Dle NOZ nemovitou věc tvoří pozemek spolu s objektem – novým domem k bydlení na adrese Nádražní 268, 330 22 Zbůch, pozemek a pozemek pod domem je ve vlastnictví majitelů.**

Technický popis oceňované nemovité věci
Stavebně technický stav bytu: původní stav
Energetický průkaz stavby:
Rekonstrukce domu: <input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> sociální zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží: 0 / 1

## Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Přístupová k domu.: <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná <input type="checkbox"/> nezpevněná
Využití: <input checked="" type="checkbox"/> bydlení <input type="checkbox"/> pronájem <input type="checkbox"/> podnikání <input type="checkbox"/> bydl. a podnik. <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

## Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace – komentář
352	Ostatní plocha	Obec Zbůch, Náměstí 205, 33022 Zbůch

### Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Dům je užíván rodinou vlastníků k trvalému bydlení. Dům není pronajat.

### Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Dům je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav domu umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání domu není v rozporu s její kolaudací

#### Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Rizika nezjištěna.

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně III
NE	Nemovitá věc stojí na cizím pozemku

<b>Nemovitá věc:</b> <input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě: <input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

#### Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Dle evidence pojišťovny Kooperativa se dům nenachází v pásmu ohrožení povodněmi. Pojištění proti povodním vzhledem k umístění domu ve svahu není nutné.

Přístup a příjezd k domu je zajištěn po místní veřejné komunikaci v majetku obce Česká republika.

#### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

#### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Zástavní právo smluvní k

zajištění pohledávky:

Seznam pohledávek je součástí LV a není předmětem ocenění.

Obvyklá cena zde stanovená je bez uvažování výše uvedeného omezení smluvního vlastnického práva.

## Výpočet porovnávací hodnoty

	Plocha m <sup>2</sup>	Plocha pozemku m <sup>2</sup>	Cena	Cena pro výpočet	Adresa / Vzdálenost	Stáří
Rodinný dům m <sup>2</sup> , Pozemek 344 m <sup>2</sup> , Před rekonstrukcí, Cihlová Konstrukce <b>Před rekonstrukcí</b>	88 m <sup>2</sup>	344 m <sup>2</sup>	2 690 000 Kč 30 568 Kč/m <sup>2</sup>	0.99 <b>2 659 872 Kč</b> 30 226 Kč/m <sup>2</sup>	Luční, Zbůch, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33022, Česká republika 289 m	<b>58 dní</b> od 26.09.2022 do 24.11.2022
Rodinný dům 95m <sup>2</sup> , Pozemek 450 m <sup>2</sup> , Před rekonstrukcí, Cihlová Konstrukce <b>Před rekonstrukcí</b>	78 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	3 990 000 Kč 51 153 Kč/m <sup>2</sup>	0.95 <b>3 790 500 Kč</b> 48 595 Kč/m <sup>2</sup>	Plzeň-jih, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33301, Česká republika 4990 m	<b>95 dní</b> od 14.05.2023 do 17.08.2023
Rodinný dům m <sup>2</sup> , Pozemek 473 m <sup>2</sup> , Před rekonstrukcí, Cihlová Konstrukce <b>Před rekonstrukcí</b>	87 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	2 900 000 Kč 33 333 Kč/m <sup>2</sup>	0.95 <b>2 755 000 Kč</b> 31 666 Kč/m <sup>2</sup>	Lesní, Chotěšov, Plzeň-jih, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33214, Česká republika 3919 m	<b>377 dní</b> od 29.07.2022 do 11.08.2023
Rodinný dům 85m <sup>2</sup> , Pozemek 509 m <sup>2</sup> , Průměrný, Cihlová Konstrukce <b>Průměrný</b>	85 m <sup>2</sup>	509 m <sup>2</sup>	4 550 000 Kč 53 529 Kč/m <sup>2</sup>	0.86 <b>3 890 250 Kč</b> 45 767 Kč/m <sup>2</sup>	Hornická, Lině, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33021, Česká republika 2865 m	<b>97 dní</b> od 27.04.2023 do 02.08.2023
Rodinný dům m <sup>2</sup> , Pozemek 509 m <sup>2</sup> , Před rekonstrukcí, Cihlová Konstrukce <b>Před rekonstrukcí</b>	97 m <sup>2</sup>	509 m <sup>2</sup>	4 990 000 Kč 51 443 Kč/m <sup>2</sup>	0.99 <b>4 934 112 Kč</b> 50 867 Kč/m <sup>2</sup>	Hornická, Lině, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33021, Česká republika 2865 m	<b>82 dní</b> od 10.09.2022 do 01.12.2022
Rodinný dům 85m <sup>2</sup> , Pozemek 910 m <sup>2</sup> , Průměrný, Cihlová Konstrukce <b>Průměrný</b>	85 m <sup>2</sup>	910 m <sup>2</sup>	3 999 000 Kč 47 047 Kč/m <sup>2</sup>	0.89 <b>3 558 790 Kč</b> 41 868 Kč/m <sup>2</sup>	Revoluční 153, Nýřany, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33023, Česká republika 3595 m	<b>94 dní</b> od 17.11.2022 do 19.02.2023
Rodinný dům m <sup>2</sup> , Pozemek 1592 m <sup>2</sup> , Před rekonstrukcí, Cihlová Konstrukce <b>Před rekonstrukcí</b>	110 m <sup>2</sup>	1592 m <sup>2</sup>	5 621 000 Kč 51 100 Kč/m <sup>2</sup>	0.98 <b>5 506 894 Kč</b> 50 063 Kč/m <sup>2</sup>	U Stadionu 154, Lině, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33021, Česká republika 3206 m	<b>4 dní</b> od 08.09.2022 do 12.09.2022
Rodinný dům m <sup>2</sup> , Pozemek 1095 m <sup>2</sup> , Před rekonstrukcí, Cihlová Konstrukce <b>Před rekonstrukcí</b>	110 m <sup>2</sup>	1095 m <sup>2</sup>	5 900 000 Kč 53 636 Kč/m <sup>2</sup>	0.98 <b>5 777 280 Kč</b> 52 520 Kč/m <sup>2</sup>	Polní, Lině, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33021, Česká republika 2764 m	<b>13 dní</b> od 13.09.2022 do 27.09.2022

## Detail srovnávané nemovitosti #1149622 Prodej domu m<sup>2</sup>



Luční, Zbůch, Píseň-sever, Píseňský kraj, Jihozápad, 33022, Česká republika

<b>Podlahová plocha:</b>	88 m <sup>2</sup>	<b>Příslušenství:</b>	nic
<b>Dispozice:</b>		<b>Stav:</b>	před rekonstrukcí
<b>Plocha pozemku:</b>	344 m <sup>2</sup>	<b>GPS:</b>	49.679756, 13.222353
<b>Celkem podlaží:</b>			

### Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	24.11.2022	<b>2 690 000 Kč</b>	
Zlevněno	13.11.2022	<b>2 690 000 Kč</b> za nemovitost; Včetně služeb a provize RK	-200 000 Kč (-7%)
Vytvoření inzerátu	26.09.2022	<b>2 890 000 Kč</b> za nemovitost; Včetně služeb a provize RK	

### Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
<b>Předpokládaná sleva na základě doby inzerce</b>				-4 % (107 600 Kč)
<b>Zohlednění stáří prodeje</b>				+3 % (80 700 Kč)

### Výsledná cena

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
30 568 Kč/m <sup>2</sup> 2 690 000 Kč	-1 % / tj. -26 900 Kč	30 262 Kč/m <sup>2</sup> 2 663 100 Kč



## Detail srovnávané nemovitosti

#1323232 Prodej domu 95 m<sup>2</sup>



Plzeň-jih, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33301, Česká republika

Podlahová plocha:	95 m <sup>2</sup>	Příslušenství:	zahrada (263m <sup>2</sup> )
Dispozice:		Plocha zahrady:	263 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	450 m <sup>2</sup>	Stav:	před rekonstrukcí
Celkem podlaží:		GPS:	49.680607, 13.152169

## Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	17.08.2023	<b>3 990 000 Kč</b>	
Zlevněno	26.07.2023	<b>3 990 000 Kč</b> za nemovitost; info u realitního specialisty	-110 000 Kč (-3%)
Zlevněno	21.07.2023	<b>4 100 000 Kč</b> za nemovitost; info u realitního speci...	-100 000 Kč (-2%)
Zlevněno	26.06.2023	<b>4 200 000 Kč</b> za nemovitost; info u realitního speci...	-280 000 Kč (-6%)
Zdraženo	13.06.2023	<b>4 480 000 Kč</b> za nemovitost; info u realitního speci...	+4 480 000 Kč (100%)
Vytvoření inzerátu	14.05.2023	<b>0 Kč</b> u realitního specialisty	

## Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
				Předpokládaná sleva na základě doby inzerce
				-5 % (199 500 Kč)

## Výsledná cena

### Původní cena

51 153 Kč/m<sup>2</sup> 3 990 000 Kč

### Výsledná úprava ceny

-5 % / tj. -199 500 Kč

### Upravená cena

48 595 Kč/m<sup>2</sup> 3 790 500 Kč

## Detail srovnávané nemovitosti

#1130095 Prodej domu m<sup>2</sup>



Lesní, Chotěšov, Plzeň-jih, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33214, Česká republika

Podlahová plocha: 87 m<sup>2</sup>

Dispozice:

Plocha pozemku: 473 m<sup>2</sup>

Celkem podlaží:

Příslušenství: nic

Stav: před rekonstrukcí

GPS: 49.650542, 13.197609

## Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	11.08.2023	<b>2 900 000 Kč</b>	
Zlevněno	19.03.2023	<b>2 900 000 Kč</b> za nemovitost; včetně provize RK	-300 000 Kč (-9%)
Zlevněno	24.09.2022	<b>3 200 000 Kč</b> za nemovitost; plus provize RK	-350 000 Kč (-10%)
Zdraženo	10.08.2022	<b>3 550 000 Kč</b> za nemovitost; včetně služeb a provize RK	+100 000 Kč (3%)
Vytvoření inzerátu	29.07.2022	<b>3 450 000 Kč</b> za nemovitost; + provize RK	

## Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-5 % (145 000 Kč)

## Výsledná cena

**Původní cena**

33 333 Kč/m<sup>2</sup> 2 900 000 Kč

**Výsledná úprava ceny**

-5 % / tj. -145 000 Kč

**Upravená cena**

31 666 Kč/m<sup>2</sup> 2 755 000 Kč

## Výsledná cena

**Původní cena**

72 935 Kč/m<sup>2</sup> 7 950 000 Kč

**Výsledná úprava ceny**

29 % / tj. 2 305 500 Kč

**Upravená cena**

94 086 Kč/m<sup>2</sup> 10 255 500 Kč

## Detail srovnávané nemovitosti

#1293148 Prodej domu 85 m<sup>2</sup>



Hornická, Líně, Pízeň-sever, Pízeňský kraj, Jihozápad, 33021, Česká republika

Podlahová plocha: 85 m<sup>2</sup>

Dispozice:

Plocha pozemku: 509 m<sup>2</sup>

Celkem podlaží:

Příslušenství: zahrada (430m<sup>2</sup>)

Plocha zahrady: 430 m<sup>2</sup>

Stav: průměrný

GPS: 49.696018, 13.254831

## Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	02.08.2023	4 550 000 Kč	
Zlevněno	15.06.2023	4 550 000 Kč za nemovitost (k jednání)	-150 000 Kč (-3%)
Vytvoření inzerátu	27.04.2023	4 700 000 Kč za nemovitost (k jednání)	

## Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Před rekonstrukcí	Průměrný	<b>Horší</b>	-10 % (455 000 Kč)
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-5 % (227 500 Kč)

## Výsledná cena

Původní cena

53 529 Kč/m<sup>2</sup> 4 550 000 Kč

Výsledná úprava ceny

-15 % / tj. -682 500 Kč

Upravená cena

45 500 Kč/m<sup>2</sup> 3 867 500 Kč

## Detail srovnávané nemovitosti

#1144690 Prodej domu m<sup>2</sup>



Hornická, Líně, Pízeň-sever, Pízeňský kraj, Jihozápad, 33021, Česká republika

Podlahová plocha:	97 m <sup>2</sup>	Příslušenství:	nic
Dispozice:		Stav:	před rekonstrukcí
Plocha pozemku:	509 m <sup>2</sup>	GPS:	49.696018, 13.254831
Celkem podlaží:			

## Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	01.12.2022	4 990 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	10.09.2022	4 990 000 Kč za nemovitost	

## Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-4 % (199 600 Kč)
Zohlednění stáří prodeje				+3 % (149 700 Kč)

## Výsledná cena

<b>Původní cena</b> 51 443 Kč/m <sup>2</sup> 4 990 000 Kč	<b>Výsledná úprava ceny</b> -1 % / tj. -49 900 Kč	<b>Upravená cena</b> 50 929 Kč/m <sup>2</sup> 4 940 100 Kč
--	--	---

**Detail srovnávané nemovitosti**  
**#1203888 Prodej domu 85 m<sup>2</sup>**



Revoluční 153, Nýřany, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33023, Česká republika

<b>Podlahová plocha:</b>	85 m <sup>2</sup>	<b>Příslušenství:</b>	nic
<b>Dispozice:</b>		<b>Stav:</b>	průměrný
<b>Plocha pozemku:</b>	910 m <sup>2</sup>	<b>GPS:</b>	49.712716, 13.204605
<b>Celkem podlaží:</b>			

**Historie inzerované ceny**

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	19.02.2023	<b>3 999 000 Kč</b>	
Zlevněno	13.01.2023	<b>3 999 000 Kč</b> za nemovitost	-201 000 Kč (-5%)
Vytvoření inzerátu	17.11.2022	<b>4 200 000 Kč</b> za nemovitost	

**Úprava pomocí koeficientů**

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	Průměrný	<b>Horší</b>	<b>-10 % (399 900 Kč)</b>
<b>Předpokládaná sleva na základě doby inzerce</b>				<b>-4 % (159 960 Kč)</b>
<b>Zohlednění stáří prodeje</b>				<b>+3 % (119 970 Kč)</b>

**Výsledná cena**

<b>Původní cena</b>	<b>Výsledná úprava ceny</b>	<b>Upravená cena</b>
47 047 Kč/m <sup>2</sup> 3 999 000 Kč	-11 % / tj. -439 890 Kč	41 872 Kč/m <sup>2</sup> 3 559 110 Kč

Minimální cena	2 802 438 Kč/m <sup>2</sup>	2 802 438 Kč
Maximální cena	4 165 992 Kč/m <sup>2</sup>	4 165 992 Kč
Průměrná doba inzerce prodeje		103 dní

## Rekapitulace ocenění

**Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy** Za současného vývoje trhu s nemovitostmi za předpokladu prodeje volné neobsazené nemovitosti, nezátížené nevýhodnými nájemními vztahy, věcnými břemeny a zástavními právy. V tomto případě se bude vzhledem ke stavu nemovitosti jednat o cenu mezi průměrnou a maximální. Tedy za cenu

## Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců. Cena se bude pohybovat mezi minimální a obvyklou cenou.

Současný stav	
Porovnávací hodnota	2 802 438 Kč
<b>Obvyklá cena po zaokrouhlení</b>	<b>2 800 000 Kč</b>

## Silné stránky nemovité věci

Jedná se o původní RD, kousek od Plzně.

## Slabé stránky nemovité věci

RD je v původním stavu až na jednu místnost. Vícegenerační žití. Jeden dům s jedním č.p. od vedle, nemožnost dům oddělit, malá parcela na zahradu.

**Celkový popis nemovité věci** (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Druhou nemovitost tvoří cihlová stavba se jedním NP navazující na budovu č.p. 268. Objekt se využívá k trvalému bydlení.

Objekt je obdélníkového půdorysu. Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Z hlediska konstrukčního se jedná o zděnou stěnovou konstrukci. Obvodové stěny jsou z ½ z pálených cihel a z další ½ z škvárových tvárnic. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je šikmá s krytinou z kanadské šindele. Klempířské konstrukce pozinkovaný plech. Krytina podlahy keramická dlažba, PVC, koberce a cementopotěr. Okna jsou nová plastová. Dveře jsou dřevěné v dřevěných zárubních. Vytápění je centrální. Ohřev vody je el. bojlerem.

Objekt je napojen na vodu a elektro, kanalizace, plyn je na hranici pozemku.

Stavebně technický stav objektu je novostavba, odpovídá staří výstavby a pravidelné údržbě.

Uvnitř se jedná o byt s dispozicí 3+kk. Dispozice je tvořena vstupem 4m<sup>2</sup>, kuchyní 23m<sup>2</sup>, pokojem 5,4m<sup>2</sup>, ložnicí 18m<sup>2</sup>, koupelnou 3,8m<sup>2</sup> a venkovní terasou 24m<sup>2</sup>.

Naproti se nachází tzv. dílna, která je dřevěná s kuchyní částečně vyzděnou. Dispozice domku naproti je dílna 13,4m<sup>2</sup>, kuchyně 20m<sup>2</sup>, nezateplená dílna 23m<sup>2</sup> a prostorem na terasu 14m<sup>2</sup>.

Dle dostupných informací je celková užitná plocha dána především plochou přistavenou k RD o výměře 78,2, další plocha se bere jako neobytná 70,4m<sup>2</sup>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Srovnávané nemovitosti

	Plocha m <sup>2</sup>	Plocha pozemku m <sup>2</sup>	Cena	Cena pro výpočet	Adresa / Vzdálenost	Stáří
Rodinný dům m <sup>2</sup> , Pozemek 334 m <sup>2</sup> , Velmi dobrý, Dřevená Konstrukce <b>Novostavba</b>	80 m <sup>2</sup>	334 m <sup>2</sup>	5 990 000 Kč 74 875 Kč/m <sup>2</sup>	0.76 <b>4 565 578 Kč</b> 57 070 Kč/m <sup>2</sup>	Dvořákova 571, Zbůch, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33022, Česká republika 358 m	<b>37 dní</b> od 15.12.2022 do 21.01.2023
Rodinný dům 70m <sup>2</sup> , Pozemek 175 m <sup>2</sup> , Velmi dobrý, Montovaná Konstrukce <b>Novostavba</b>	70 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	5 290 000 Kč 75 571 Kč/m <sup>2</sup>	0.70 <b>3 718 870 Kč</b> 53 126 Kč/m <sup>2</sup>	Dvořákova, Zbůch, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33022, Česká republika 337 m	<b>150 dní</b> od 03.02.2023 do 04.07.2023
Rodinný dům m <sup>2</sup> , Pozemek 562 m <sup>2</sup> , Velmi dobrý, Cihlová Konstrukce <b>Novostavba</b>	53 m <sup>2</sup>	562 m <sup>2</sup>	7 790 000 Kč 146 981 Kč/m <sup>2</sup>	0.74 <b>5 772 390 Kč</b> 108 913 Kč/m <sup>2</sup>	Rekreační 560/1a, Lhota u Dobřan, Lhota, Plzeň-město, Plzeňský kraj, Jihozápad, 30100, Česká republika 7715 m	<b>55 dní</b> od 31.05.2023 do 25.07.2023
Rodinný dům m <sup>2</sup> , Pozemek 154 m <sup>2</sup> , Velmi dobrý, Dřevená Konstrukce <b>Novostavba</b>	80 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	5 890 000 Kč 73 625 Kč/m <sup>2</sup>	0.72 <b>4 223 483 Kč</b> 52 794 Kč/m <sup>2</sup>	Dvořákova 559, Zbůch, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33022, Česká republika 356 m	<b>125 dní</b> od 19.12.2022 do 24.04.2023
Rodinný dům m <sup>2</sup> , Pozemek 554 m <sup>2</sup> , Velmi dobrý, Montovaná Konstrukce <b>Novostavba</b>	120 m <sup>2</sup>	554 m <sup>2</sup>	8 600 000 Kč 71 666 Kč/m <sup>2</sup>	0.72 <b>6 166 716 Kč</b> 51 389 Kč/m <sup>2</sup>	Zbůch, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33022, Česká republika 533 m	<b>158 dní</b> od 01.11.2022 do 09.04.2023
Rodinný dům m <sup>2</sup> , Pozemek 274 m <sup>2</sup> , Velmi dobrý, Cihlová Konstrukce <b>Velmi dobrý</b>	135 m <sup>2</sup>	274 m <sup>2</sup>	4 770 000 Kč 35 333 Kč/m <sup>2</sup>	0.95 <b>4 531 500 Kč</b> 33 566 Kč/m <sup>2</sup>	Nýřany, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33023, Česká republika 3318 m	<b>42 dní</b> od 21.05.2023 do 02.07.2023
Rodinný dům 155m <sup>2</sup> , Pozemek 639 m <sup>2</sup> , Velmi dobrý, Cihlová Konstrukce <b>Velmi dobrý</b>	160 m <sup>2</sup>	639 m <sup>2</sup>	6 990 000 Kč 43 687 Kč/m <sup>2</sup>	0.95 <b>6 640 500 Kč</b> 41 503 Kč/m <sup>2</sup>	Mantov 28, Chotěšov, Plzeň-jih, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33301, Česká republika 3742 m	<b>15 dní</b> od 26.06.2023 do 12.07.2023
Rodinný dům m <sup>2</sup> , Pozemek 554 m <sup>2</sup> , Velmi dobrý, Montovaná Konstrukce <b>Novostavba</b>	120 m <sup>2</sup>	554 m <sup>2</sup>	8 990 000 Kč 74 916 Kč/m <sup>2</sup>	0.73 <b>6 578 091 Kč</b> 54 817 Kč/m <sup>2</sup>	Polní, Zbůch, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33022, Česká republika	<b>141 dní</b> od 16.06.2022 do 04.11.2022



## Detail srovnávané nemovitosti #1218152 Prodej domu m<sup>2</sup>



Dvořákova 571, 33022 Zbůch

<b>Podlahová plocha:</b>	80 m <sup>2</sup>	<b>Plocha zahrady:</b>	334 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice:</b>		<b>Stav:</b>	novostavba
<b>Plocha pozemku:</b>	334 m <sup>2</sup>	<b>GPS:</b>	49.679128618747, 13.219989786236
<b>Celkem podlaží:</b>		<b>Zadáno v:</b>	12.05.2023
<b>Příslušenství:</b>	zahrada (334m <sup>2</sup> )	<b>Číslo vkladu:</b>	V-1900/2023-407

### Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	12.05.2023	od 5,8 do 6 mil. Kč	
Stažení inzerátu	21.01.2023	5 990 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	15.12.2022	5 990 000 Kč za nemovitost	

### Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	Novostavba	<b>Hodí</b>	-26 % (1 557 400 Kč)
<b>Zohlednění stáří prodeje</b>				+3 % (179 700 Kč)

### Výsledná cena

**Původní cena**  
74 875 Kč/m<sup>2</sup> 5 990 000 Kč

**Výsledná úprava ceny**  
-23 % / tj. -1 377 700 Kč

**Upravená cena**  
57 654 Kč/m<sup>2</sup> 4 612 300 Kč

## Detail srovnávané nemovitosti #1244160 Prodej domu 70 m<sup>2</sup>



Dvořáková, Zbůch, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33022, Česká republika

Podlahová plocha:	70 m <sup>2</sup>	Příslušenství:	zahradka (86m <sup>2</sup> )
Dispozice:		Plocha zahrady:	86 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	175 m <sup>2</sup>	Stav:	novostavba
Celkem podlaží:		GPS:	49.679316, 13.220155

### Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	04.07.2023	<b>5 290 000 Kč</b>	
Zlevněno	18.04.2023	<b>5 290 000 Kč</b> za nemovitost; včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	-200 000 Kč (-4%)
Vytvoření inzerátu	03.02.2023	<b>5 490 000 Kč</b> za nemovitost; včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	

### Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Velmi dobrý	Novostavba	<b>Hodší</b>	<b>-26 % (1 375 400 Kč)</b>
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				<b>-5 % (264 500 Kč)</b>

### Výsledná cena

#### Původní cena

75 571 Kč/m<sup>2</sup> 5 290 000 Kč

#### Výsledná úprava ceny

-31 % / tj. -1 639 900 Kč

#### Upravená cena

52 144 Kč/m<sup>2</sup> 3 650 100 Kč

## Detail srovnávané nemovitosti #1313946 Prodej domu m<sup>2</sup>



Rekreační 560/1a, Lhota u Dobřan, Lhota, Plzeň-město, Plzeňský kraj, Jihozápad, 30100, Česká republika

Podlahová plocha:	53 m <sup>2</sup>	Příslušenství:	nic
Dispozice:		Stav:	novostavba
Plocha pozemku:	562 m <sup>2</sup>	GPS:	49.698799, 13.325108
Celkem podlaží:			

### Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	25.07.2023	<b>7 790 000 Kč</b>	
Zlevněno	18.07.2023	<b>7 790 000 Kč</b> za nemovitost	-600 000 Kč (-7%)
Vytvoření inzerátu	31.05.2023	<b>8 390 000 Kč</b> za nemovitost	

### Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Velmi dobrý	Novostavba	<b>Horší</b>	<b>-22 % (1 713 800 Kč)</b>
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-5 % (389 500 Kč)

### Výsledná cena

<b>Původní cena</b>	<b>Výsledná úprava ceny</b>	<b>Upravená cena</b>
146 981 Kč/m <sup>2</sup> 7 790 000 Kč	-27 % / tj. -2 103 300 Kč	107 296 Kč/m <sup>2</sup> 5 686 700 Kč

### Výsledná cena

<b>Původní cena</b>	<b>Výsledná úprava ceny</b>	<b>Upravená cena</b>
72 935 Kč/m <sup>2</sup> 7 950 000 Kč	29 % / tj. 2 305 500 Kč	94 086 Kč/m <sup>2</sup> 10 255 500 Kč

## Detail srovnávané nemovitosti #1228313 Prodej domu m<sup>2</sup>



Dvořákova 559, Zbůch, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33022, Česká republika

<b>Podlahová plocha:</b>	80 m <sup>2</sup>	<b>Příslušenství:</b>	nic
<b>Dispozice:</b>		<b>Stav:</b>	novostavba
<b>Plocha pozemku:</b>	154 m <sup>2</sup>	<b>GPS:</b>	49.679115, 13.220355
<b>Celkem podlaží:</b>			

## Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	24.04.2023	<b>5 890 000 Kč</b>	
Zlevněno	26.02.2023	<b>5 890 000 Kč</b> za nemovitost; včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	-100 000 Kč (-2%)
Zdraženo	10.01.2023	<b>5 990 000 Kč</b> za nemovitost; včetně DPH, včetně popl...	+5 990 000 Kč (100%)
Vytvoření inzerátu	19.12.2022	<b>0 Kč</b> k jednání	

## Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	Novostavba	<b>Horší</b>	<b>-26 % (1 531 400 Kč)</b>
<b>Předpokládaná sleva na základě doby inzerce</b>				<b>-5 % (294 500 Kč)</b>
<b>Zohlednění stáří prodeje</b>				<b>+2 % (117 800 Kč)</b>

## Detail srovnávané nemovitosti #1191791 Prodej domu m<sup>2</sup>



Zbůch, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33022, Česká republika

Podlahová plocha:	120 m <sup>2</sup>	Příslušenství:	nic
Dispozice:		Stav:	novostavba
Plocha pozemku:	554 m <sup>2</sup>	GPS:	49.678399, 13.225645
Celkem podlaží:			

## Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	09.04.2023	8 600 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	01.11.2022	8 600 000 Kč za nemovitost	

## Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Velmi dobrý	Novostavba	<span style="color: red;">Horší</span>	-26 % (2 236 000 Kč)
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-5 % (430 000 Kč)
Zohlednění stáří prodeje				+2 % (172 000 Kč)

## Výsledná cena

### Původní cena

71 666 Kč/m<sup>2</sup> 8 600 000 Kč

### Výsledná úprava ceny

-29 % / tj. -2 494 000 Kč

### Upravená cena

50 883 Kč/m<sup>2</sup> 6 106 000 Kč

## Detail srovnávané nemovitosti #1308109 Prodej domu m<sup>2</sup>



Nýřany, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33023, Česká republika

Podlahová plocha: 135 m<sup>2</sup>

Příslušenství: nic

Dispozice:

Stav: velmi dobrý

Plocha pozemku: 274 m<sup>2</sup>

GPS: 49.711454, 13.211849

Celkem podlaží:

## Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	02.07.2023	4 770 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	21.05.2023	4 770 000 Kč	

za nemovitost; včetně provize RK a právního servisu

## Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-5 % (238 500 Kč)

## Výsledná cena

Původní cena

35 333 Kč/m<sup>2</sup> · 4 770 000 Kč

Výsledná úprava ceny

-5 % / tj. -238 500 Kč

Upravená cena

33 566 Kč/m<sup>2</sup> · 4 531 500 Kč

Minimální cena	2 064 528 Kč/m <sup>2</sup>	2 064 528 Kč
Maximální cena	4 529 736 Kč/m <sup>2</sup>	4 529 736 Kč
Průměrná doba inzerce prodeje		122 dní

**Výsledek odhadu**

Odhad ceny na základě srovnávaných nemovitostí

**3 297 132 Kč**

## Rekapitulace ocenění

**Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy** Za současného vývoje trhu s nemovitostmi za předpokladu prodeje volné neobsazené nemovitosti, nezátížené nevýhodnými nájemními vztahy, věcnými břemeny a zástavními právy. V tomto případě se bude vzhledem ke stavu nemovitosti jednat o cenu mezi průměrnou a maximální. Tedy za cenu

## Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců. Cena se bude pohybovat mezi minimální a obvyklou cenou.

Současný stav	
Porovnávací hodnota	2 064 528 Kč
<b>Obvyklá cena po zaokrouhlení</b>	<b>2 050 000 Kč</b>

## Silné stránky nemovité věci

Jedná se novostavbu u RD, kousek od Plzně.

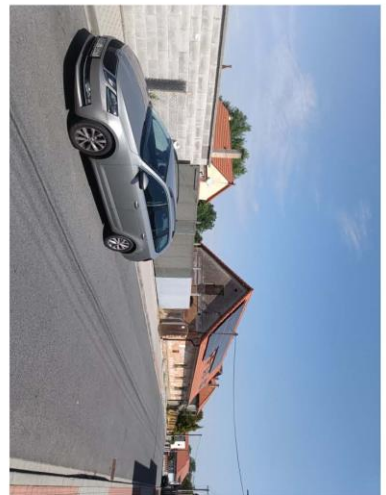
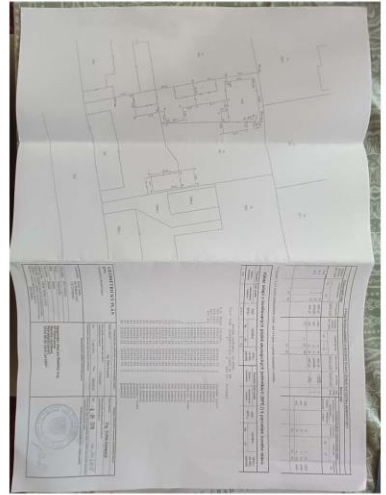
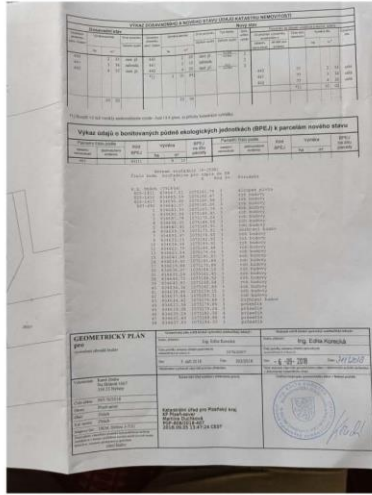
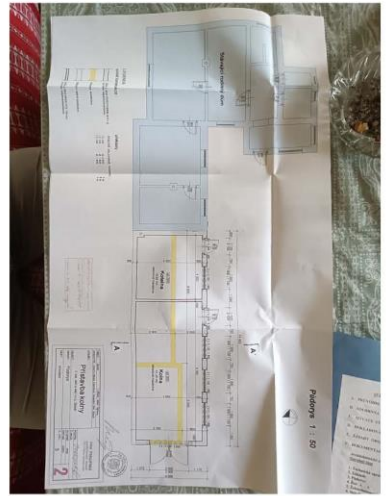
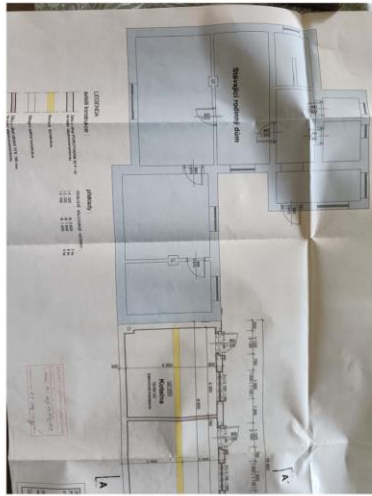
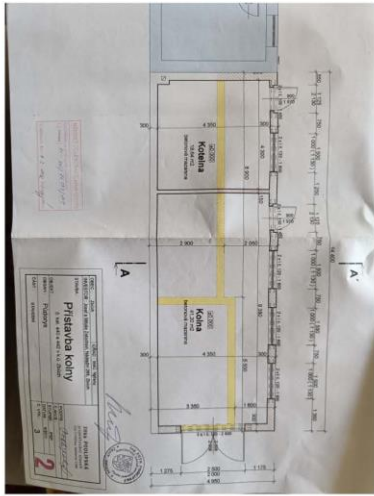
## Slabé stránky nemovité věci

Vícegenerační žití. Jeden dům s jedním č.p. od vedle, nemožnost dům oddělit, malá parcela na zahradu.

**Obě dvě nemovitosti se oceňovaly zvláště, jedna na cenu 2.8 mil, druhá na cenu 2 mil. Problém je v tom, že nemovitosti se však nedají vzájemně oddělit a jsou pod společným č.p., jedná se o jakýsi slepenec, což je nevýhodou. V Plzni se dá sehnat dispozičně obdobná velikost s hezkou parcelou za 5.5 až 6mil., takže hodnota této nemovitosti je mezi 3.5mil až 4 mil. Osobně se držím názoru, že méně je někdy více, takže oceňuji nemovitost na 3.5mil.**

## Seznam podkladů a příloh

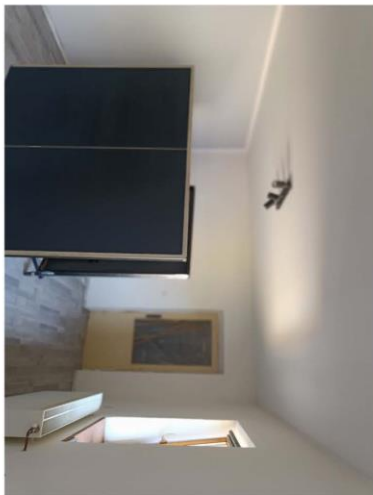
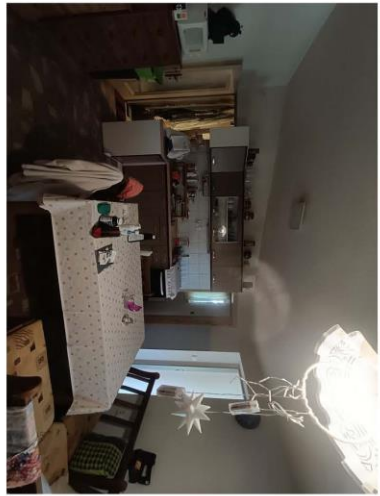
Podklad / Příloha	
1.	Fotodokumentace
2.	Kopie z KN pro LV č. 77 v k.ú. Zbůch.
3.	Kopie katastrální mapy pořízené na www.cuzk.cz.
4.	Kopie letecké mapy pořízené na www.mapy.cz

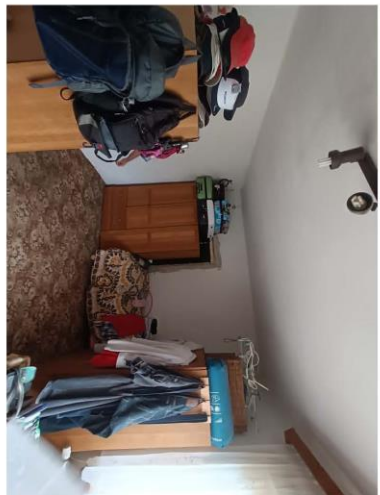
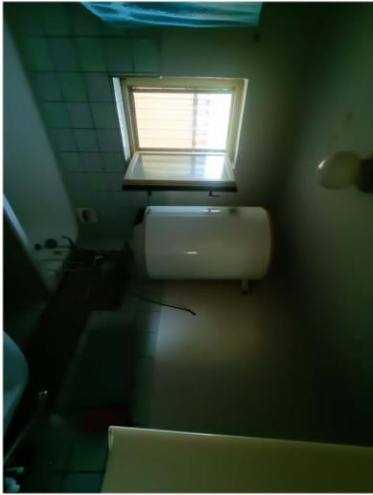
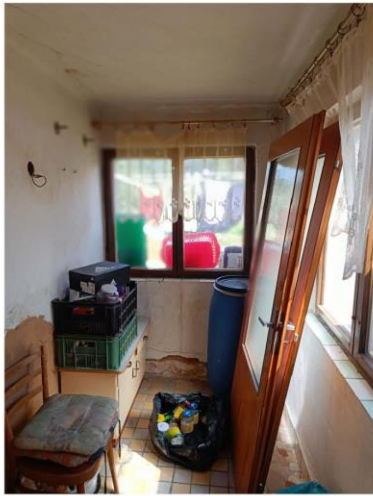














VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2023 13:35:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559661 Zbůch

Kat.území: 791954 Zbůch

List vlastnictví: 77

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Zetocha Josef a Zetochová Miluše, Nádražní 268, 33022 Zbůch	741030/1822 675627/1137	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
440	269	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zbůch, č.p. 268, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 440				
441	315	zahrada		zemědělský půdní fond
442	420	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zbůch, č.p. 2, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 442				
534/11	25	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Mlýnek David, Tyršova 1956/50, Královo Pole, 61200  
Brno, RČ/IČO: 830316/5794

Povinnost k

Parcela: 440, Parcela: 441, Parcela: 442, Parcela: 534/11

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva EÚ Frýdek-Místek 143 EX-00538/2023 -004 ze dne 13.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2023 16:30:52. Zápis proveden dne 18.07.2023.

Z-3981/2023-407

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 20.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2007.

V-2401/2007-407

Pro: Zetocha Josef a Zetochová Miluše, Nádražní 268, 33022 Zbůch RČ/IČO: 741030/1822  
675627/1137

o Smlouva kupní ze dne 29.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2016 16:19:11. Zápis proveden dne 22.09.2016.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2023 13:35:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever Obec: 559661 Zbůch  
Kat.území: 791954 Zbůch List vlastnictví: 77  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Zetocha Josef a Zetochová Miluše, Nádražní 268, 33022 Zbůch V-4232/2016-407  
RČ/IČO: 741030/1822  
675627/1137

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
441	43111	315

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 20.07.2023 13:39:59

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.





