

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 102587/2025**

|                                                                               |                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>                                          | ALFA insolvenční, v.o.s., insolvenční správce<br>dlužníka Petr Demjan, U Meditační Zahrady 117,<br>349 01 Kostelec<br>Olšany u Prostějova 462, 798 14 Olšany u<br>Prostějova                  |
| <b>Číslo jednací:</b>                                                         | KSPL 54 INS 11501/2025-A-8                                                                                                                                                                    |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                                               | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí<br>pro účely insolvenčního řízení.                                                                                                              |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>                                           | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti                                                                                                                                                         |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                                               | U Meditační Zahrady č.p. 117, Kostelec, okres<br>Tachov                                                                                                                                       |
| <b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno<br/>na místě předmětu ocenění dne:</b> | 26.01.2026                                                                                                                                                                                    |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                                                     | 26.01.2026                                                                                                                                                                                    |
| <b>Zhotovitel:</b>                                                            | XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru<br>Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>IČO: 28462572<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 03.02.2026

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 117 a pozemku parc. č. st. 134, 1301/45 v obci Kostelec, okres Tachov, katastrální území Kostelec u Stříbra na listu vlastnictví č. 253.

## **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**

výpis z katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán obce, mapa technické infrastruktury,

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

|                          |                                                         |
|--------------------------|---------------------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Rodinný dům č.p. 117                                    |
| Adresa předmětu ocenění: | U Meditační Zahrady č.p. 117, Kostelec, okres<br>Tachov |
| Kraj:                    | Plzeňský kraj                                           |
| Okres:                   | Tachov                                                  |
| Obec:                    | Kostelec                                                |
| Ulice:                   | U Meditační Zahrady                                     |
| Katastrální území:       | Kostelec u Stříbra                                      |

## **2. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 26.01.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Demjan. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo:

Demjan Petr, U Meditační Zahrady 117, 34901 Kostelec

### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 117 a pozemek parc. č. st. 134, 1301/45 v obci Kostelec, okres Tachov, katastrální území Kostelec u Stříbra na listu vlastnictví č. 253.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 134 o výměře 82 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 117 – rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu není půda a má vybudované podkroví. Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a objekt je zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 2009. V roce 2024 prošel původní objekt rekonstrukcí – (nová kuchyňská linka, nové koupelny, přístavba verandy, nové podlahy- dlažba, plovoucí podlahy, nový krb, plynový kotel, podlahové vytápění, změna dispozičního uspořádání, v obývacím pokoji vyměněna okna za francouzská okna se vstupem na terasu a k bazénu), vybudován bazén a položena zámková dlažba.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

V době ocenění v rodinném domě chybí z části obložky, po výměně oken chybí z části nátěr fasády.

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Dispozice rodinného domu je 4+kk.

|                                    |                           |                       |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 1 NP                               |                           |                       |
| Ostatní prostory                   | Zádveří                   | 3,15 m <sup>2</sup>   |
| Ostatní prostory                   | Chodba                    | 8,64 m <sup>2</sup>   |
| Ostatní prostory                   | Místnost                  | 1,40 m <sup>2</sup>   |
| Koupelna, WC                       | Koupelna                  | 4,46 m <sup>2</sup>   |
| Ostatní prostory                   | Šatna                     | 4,88 m <sup>2</sup>   |
| Pokoj                              | Pokoj                     | 11,82 m <sup>2</sup>  |
| Pokoj                              | Pokoj s kuchyňským koutem | 31,87 m <sup>2</sup>  |
| Pokoj                              | Pokoj                     | 24,54 m <sup>2</sup>  |
| Pokoj                              | Pokoj                     | 16,08 m <sup>2</sup>  |
| Koupelna, WC                       | Koupelna s WC             | 5,09 m <sup>2</sup>   |
| Ostatní prostory                   | Chodba                    | 2,86 m <sup>2</sup>   |
| Podlahová plocha                   |                           | 114,79 m <sup>2</sup> |
| Podlahová plocha vč. příslušenství |                           | 114,79 m <sup>2</sup> |

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová, velkoformátová okna a dveře. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na východ, sever, jih, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází rohová vana ve podkroví a sprchový kout v přízemí, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta v podkroví a závěsná toaleta v přízemí. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou plastové.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: dřevěná plovoucí podlaha, koberce, lino

koupelna, wc: keramická dlažba

chodba: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, digestoř, síťové rozvody.

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 je řešeno lokálně krbovou vložkou s výměníkem a plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, podlahové vytápění, ohřev vody zajišťuje plynový kotel.

### **Popis pozemku a lokality**

Pozemek parc.č. 1301/45 o výměře 814 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Celková výměra pozemku činí 896 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - bez porostů. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby – dřevěná kolna. Součástí pozemku jsou zpevněné plochy a bazén.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Rodinný dům je postaven na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Kostelec se nachází jižně od Stříbra a jihozápadně od Plzně, katastrálním územím sousedí se Střibrem, kde je veškerá občanská vybavenost. V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná 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 obci 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 bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| Tabulkový popis |                          |                   |
|-----------------|--------------------------|-------------------|
|                 | Typ rodinného domu       | samostatný objekt |
|                 | Počet nadzemních podlaží | 1                 |

|                                     |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Popis<br/>rodinného<br/>domu</b> | Podsklepení                  | ne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                     | PENB                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                     | Dům byl postaven v roce      | 2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                     | Rozsah rekonstrukce domu     | V roce 2024 prošel původní objekt rekonstrukcí – (nová kuchyňská linka, nové koupelny, přístavba verandy, nové podlahy- dlažba, plovoucí podlahy, nový krb, plynový kotel, podlahové vytápění, změna dispozičního uspořádání, v obývacím pokoji vyměněna okna za francouzská okna se vstupem na terasu a k bazénu), vybudován bazén a položena zámková dlažba. |
|                                     | Základy                      | železobetonové izolované                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                     | Konstrukce                   | cihlová                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                     | Tloušťka obvodové konstrukce | 45 cm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                     | Stropy                       | dřevěné trámové                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                     | Střecha                      | sedlová                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                     | Krytina střechy              | betonová taška                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                     | Klempířské prvky             | pozinkované                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                     | Vnější omítky                | štukové                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                     | Vnitřní omítky               | štukové                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                     | Vady domu                    | rozvody: bez vad<br>vybavení: bez vad<br>podlahy: bez vad<br>okna: bez vad<br>střecha: bez vad<br>zdivo: bez vad                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                        |                                            |                                                                                                    |                  |
|----------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Popis<br/>vnitřních<br/>prostor</b> | Dispozice                                  | 4+kk                                                                                               |                  |
|                                        | Typ oken                                   | plastová s dvojsklem                                                                               |                  |
|                                        | Příslušenství oken                         | žaluzie                                                                                            |                  |
|                                        | Orientace oken obytných místností          | východ, sever, jih, západ                                                                          |                  |
|                                        | Koupelna(y)                                | rohová vana, sprchový kout, umyvadlo                                                               |                  |
|                                        | Toaleta(y)                                 | klasická toaleta, závěsná toaleta                                                                  |                  |
|                                        | Vstupní dveře                              | plastové                                                                                           |                  |
|                                        | Typ zárubní                                | obložkové                                                                                          |                  |
|                                        | Vnitřní dveře                              | dřevěné plné, dřevěné prosklené                                                                    |                  |
|                                        | Osvětlovací technika                       | Stropní světla, bodové světla                                                                      |                  |
|                                        | Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup> | 1 NP                                                                                               |                  |
|                                        |                                            | <table> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Zádveří</td> <td>3,15 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> | Ostatní prostory |
| Ostatní prostory                       | Zádveří                                    | 3,15 m <sup>2</sup>                                                                                |                  |

|  |                           |                                                                                                                                               |                           |                       |
|--|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|
|  |                           | Ostatní prostory                                                                                                                              | Chodba                    | 8,64 m <sup>2</sup>   |
|  |                           | Ostatní prostory                                                                                                                              | Místnost                  | 1,40 m <sup>2</sup>   |
|  |                           | Koupelna, WC                                                                                                                                  | Koupelna                  | 4,46 m <sup>2</sup>   |
|  |                           | Ostatní prostory                                                                                                                              | Šatna                     | 4,88 m <sup>2</sup>   |
|  |                           | Pokoj                                                                                                                                         | Pokoj                     | 11,82 m <sup>2</sup>  |
|  |                           | Pokoj                                                                                                                                         | Pokoj s kuchyňským koutem | 31,87 m <sup>2</sup>  |
|  |                           | Pokoj                                                                                                                                         | Pokoj                     | 24,54 m <sup>2</sup>  |
|  |                           | Pokoj                                                                                                                                         | Pokoj                     | 16,08 m <sup>2</sup>  |
|  |                           | Koupelna, WC                                                                                                                                  | Koupelna s WC             | 5,09 m <sup>2</sup>   |
|  |                           | Ostatní prostory                                                                                                                              | Chodba                    | 2,86 m <sup>2</sup>   |
|  |                           | Podlahová plocha                                                                                                                              |                           | 114,79 m <sup>2</sup> |
|  |                           | Podlahová plocha vč. příslušenství                                                                                                            |                           | 114,79 m <sup>2</sup> |
|  | Elektřina                 | 230V a 400V                                                                                                                                   |                           |                       |
|  | Vodovod                   | vodovod                                                                                                                                       |                           |                       |
|  | Svod splašek              | veřejná kanalizace                                                                                                                            |                           |                       |
|  | Plynovod                  | ano                                                                                                                                           |                           |                       |
|  | Řešení vytápění v domě    | krbová vložka, plynový kotel                                                                                                                  |                           |                       |
|  | Topná tělesa              | závěsné radiátory, podlahové vytápění                                                                                                         |                           |                       |
|  | Řešení ohřevu vody v domě | plynový kotel                                                                                                                                 |                           |                       |
|  | Podlahy v domě            | místnosti: dřevěná plovoucí podlaha, koberce, lino<br>koupelna, wc: keramická dlažba<br>chodba: keramická dlažba<br>kuchyně: keramická dlažba |                           |                       |
|  | Popis stavu               | velmi dobrý                                                                                                                                   |                           |                       |

|                                     |                            |                              |
|-------------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>Popis pozemku rodinného domu</b> | Velikost pozemku           | 896 m <sup>2</sup>           |
|                                     | Trvalé porosty             | bez porostů                  |
|                                     | Vedlejší stavby            | Kolna, bazén                 |
|                                     | Sklon pozemku              | rovinatý                     |
|                                     | Oplocení                   | pletivo do ocelových sloupků |
|                                     | Přístupová cesta k objektu | přístupová cesta             |

|                     |               |                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Širší vztahy</b> | Popis okolí   | zástavba rodinnými domy se zahradami                                                                                                                                                                                                      |
|                     | Poloha v obci | severní okraj obce                                                                                                                                                                                                                        |
|                     | Vybavenost    | nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; 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 zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav |
|                          | Spojení a parkovací možnosti | pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku                                                                                        |
|                          | Sousedé a kriminalita        |                                                                                                                                                         |
| <b>Věcná práva, jiné</b> | Věcná břemena                | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny                                                                                                   |
|                          | Další informace              |                                                                                                                                                         |

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.01.2026 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 prodejkách 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Plzeňský  
Okres: Tachov  
Obec: Kostelec  
Katastrální území: Kostelec u Stříbra  
Počet obyvatel: 619

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 950,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                                                            | č.  | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel                                                                                                                                                                       | IV  | 0,65           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                                                                                                                            | IV  | 0,60           |
| O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - katastrální území Stříbro- nad 5 tis. obyvatel | V   | 1,00           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                                                                                                                         | I   | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka                                                                                                                        | III | 0,90           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)                                                                                                               | V   | 0,85           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{582,00 \text{ Kč/m}^2}$

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 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 spoluvl. 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: Ostatní obce                                                                                                                                  | IV  | 0,90           |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel                        | VI  | 1,00           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná                                                                            | III | 0,90           |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,810}$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| Název znaku                                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                   | I   | 1,01           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                             | I   | 0,03           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce                                                                                | III | -0,01          |
| 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 dostupná občanská vybavenost obce                           | I   | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku                            | VII | 0,01           |
| 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                                                                               | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,842}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

### 1. rodinný dům č.p. 117

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                        |                                       |
|----------------------------------------|---------------------------------------|
| Typ objektu:                           | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda   |
| Poloha objektu:                        | Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                          | 17 let                                |
| Celková rekonstrukce provedena v roce: | 2024                                  |

Základní cena ZC (příloha č. 24):

3 573,- Kč/m<sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP: = 82,00 m<sup>2</sup>  
podkroví: = 82,00 m<sup>2</sup>

| Název podlaží | Zastavěná plocha     | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 1 NP:         | 82,00 m <sup>2</sup> | 2,40 m            |
| podkroví:     | 82,00 m <sup>2</sup> | 2,30 m            |

### Obestavěný prostor

obestavěný prostor: = 650,00 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor - celkem: = **650,00 m<sup>3</sup>**

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 82,00 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 164,00 m<sup>2</sup>  
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

| Název znaku                                                                                                                    | č.  | V <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou              | I   | typ A          |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům                                                                                         | III | 0,00           |
| 2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené                                                      | IV  | 0,04           |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm                                                                                                 | II  | 0,00           |
| 4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně                                                                                  | II  | 0,01           |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan                                    | V   | 0,08           |
| 6. Způsob vytápění stavby: v převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění                                       | IV  | 0,05           |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna | IV  | 0,05           |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení                                                                                 | I   | 0,00           |
| 9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení                                                                           | III | 0,00           |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>         | III | 0,05           |
| 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 ve výborném stavu                                                                        | I   | 1,05           |

Koeficient pro stavby 2 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (2 + 15) = \mathbf{0,915}$$

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,915 = \mathbf{1,239}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,040$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 3\,573,- \text{ Kč/m}^3 * 1,239 = 4\,426,95 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 650,00 \text{ m}^3 * 4\,426,95 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,040 = 2\,992\,618,20 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **2 992 618,20 Kč**

## 2. bazén

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 56,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>] = 1 825,-

Polohový koeficient  $K_S$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \*

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 0,8000

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>] = 3,7260

**Plná cena:** 56,00 m<sup>3</sup> \* 5 439,96 Kč/m<sup>3</sup> = **304 637,76 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 1 / 50 = 2,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 2,0 \% / 100)$  \* 0,980

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**  = **298 545,- Kč**

Koeficient pp \* 1,040

**Cena stavby CS** = **310 486,80 Kč**

**Bazén - cena zjištěná** = **310 486,80 Kč**

## 3. pozemky LV 253

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,040$

### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                  | č.  | $P_i$ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 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 |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$$

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 582,-                              | 1,040 |       | 605,28                            |

| Typ                       | Název                         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]      |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a<br>nádvoří | st. 134           | 82                          | 605,28                             | 49 632,96         |
| § 4 odst. 1               | zahrada                       | 1301/45           | 814                         | 605,28                             | 492 697,92        |
| Stavební pozemky - celkem |                               |                   | 896                         |                                    | <b>542 330,88</b> |

**Pozemky LV 253 - cena zjištěná celkem** = **542 330,88 Kč**

### Výsledky analýzy dat

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| 1. rodinný dům č.p. 117 | 2 992 618,20 Kč |
| 2. bazén                | 310 486,80 Kč   |
| 3. pozemky LV 253       | 542 330,90 Kč   |

**Cena zjištěná - celkem:** **3 845 435,90 Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **3 845 440,- Kč**

slovy: Tři miliony osm set čtyřicet pět tisíc čtyři sta čtyřicet 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 U Meditační Zahrady č.p. 117, Kostelec, okres Tachov**

| U Meditační Zahrady č.p. 117, Kostelec, okres Tachov |                                                                  |                             |                                 |                        |                                                                                               |                                                |                                                                                        |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| č.                                                   | K1 - lokalita                                                    | K2 -<br>podlahová<br>plocha | K3 - stav                       | K4 - plocha<br>pozemku | K5 - jiné                                                                                     | K6 - vedlejší<br>stavby,<br>venkovní<br>úpravy | K7 - úvaha<br>odhadce                                                                  |
| Oceňovaný<br>objekt                                  | U Meditační<br>Zahrady č.p.<br>117,<br>Kostelec,<br>okres Tachov | 115 m <sup>2</sup>          | velmi dobrý<br>dokončen<br>2009 | 896 m <sup>2</sup>     | 4+kk, využitě<br>podkroví, plyn, krb<br>vložka, podl.<br>vytápění, více<br>zákl.příslušenství | kolna, bazen                                   | drobné<br>stavební<br>úpravy - z<br>části chybí<br>obložky<br>dveří, z<br>části fasáda |
| 1                                                    | Kotovice,<br>okres Plzeň-<br>jih                                 | 136 m <sup>2</sup>          | novostavba<br>Dokončen<br>2023  | 1057 m <sup>2</sup>    | 5+kk, více<br>zákl.příslušenství,<br>tep. čerpadlo,<br>sol.panely,                            | garáž s dílnou                                 |                                                                                        |
| 2                                                    | Blatnice č.p.<br>325, okres<br>Plzeň-sever                       | 109 m <sup>2</sup>          | novostavba<br>Dokončen<br>2020  | 785 m <sup>2</sup>     | 4+kk, elektrokotel,<br>krb.vložka,<br>podl.vytápění                                           | terasa,<br>pergola,<br>zp.plocha               |                                                                                        |
| 3                                                    | Erpužice č.p.<br>59, okres<br>Tachov                             | 98 m <sup>2</sup>           | novostavba<br>Dokončen<br>2020  | 1014 m <sup>2</sup>    | 4+kk, elektrokotel,<br>krb, vložka,<br>podl.vytápění                                          | terasa,<br>zastřešení,<br>neoploceno           |                                                                                        |
| 4                                                    | Hradec č.p.<br>188, okres<br>Plzeň-jih                           | 100 m <sup>2</sup>          | velmi dobrý<br>Dokončen<br>1999 | 986 m <sup>2</sup>     | 3+kk, podl.vytápění,<br>elektro, krbová<br>kmna                                               | terasa, dílna                                  |                                                                                        |

| č.                                                                                                                                                            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 lokalita | K2 podlahová plocha | K3 stav | K4 plocha pozemku | K5 jiné | K6 vedlejší stavby, venkovní úpravy | K7 úvaha odhadce | K1 x ... x K7 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------------|---------|-------------------|---------|-------------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                             | 69 801,47 Kč                                               | 1                       | 69 801,47 Kč              | 1           | 0.99                | 1.1     | 1.07              | 1.05    | 1.03                                | 1.01             | 1.2727        | 54 840,96 Kč                                  |
| 2                                                                                                                                                             | 82 477,06 Kč                                               | 1                       | 82 477,06 Kč              | 1.03        | 1                   | 1.1     | 0.94              | 0.98    | 1                                   | 1.01             | 1.0541        | 78 239,84 Kč                                  |
| 3                                                                                                                                                             | 60 102,04 Kč                                               | 1                       | 60 102,04 Kč              | 1           | 1.01                | 1.1     | 1.05              | 0.98    | 0.98                                | 1.01             | 1.1315        | 53 114,41 Kč                                  |
| 4                                                                                                                                                             | 67 900,00 Kč                                               | 1                       | 67 900,00 Kč              | 1.02        | 1.01                | 1       | 1.04              | 0.98    | 1                                   | 1.01             | 1.0604        | 64 027,63 Kč                                  |
| Celkem průměr                                                                                                                                                 |                                                            |                         |                           |             |                     |         |                   |         |                                     |                  |               | 62 555,71 Kč                                  |
| Minimum                                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                     |         |                   |         |                                     |                  |               | 53 114,41 Kč                                  |
| Maximum                                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                     |         |                   |         |                                     |                  |               | 78 239,84 Kč                                  |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                     |         |                   |         |                                     |                  |               | 11 500,93 Kč                                  |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                     |                                                            |                         |                           |             |                     |         |                   |         |                                     |                  |               | 51 054,78 Kč                                  |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                      |                                                            |                         |                           |             |                     |         |                   |         |                                     |                  |               | 74 056,64 Kč                                  |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší                                                                                                 |                                                            |                         |                           |             |                     |         |                   |         |                                     |                  |               |                                               |
| Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší                   |                                                            |                         |                           |             |                     |         |                   |         |                                     |                  |               |                                               |
| Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx). |                                                            |                         |                           |             |                     |         |                   |         |                                     |                  |               |                                               |

Do srovnávací metody byly zařazeny realizované prodeje rodinných domů nacházející se v blízkosti oceňovaného rodinného domu.

Koeficientem K1 je zohledněna lokalita (občanská vybavenost, dopravní obslužnost obce), velikost objektu je zohledněna koeficientem K2, stavebně technický stav je zohledněn koeficientem K3, Velikost pozemku je diferencována koeficientem K4, ostatní vlastnosti jsou zohledněny koeficientem K5, venkovní úpravy a vedlejší stavby jsou zohledněny koeficientem K6, drobné stavební úpravy jejich rozpracovanost koeficientem K7.

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

$$62\,555,71 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 115 \text{ m}^2$$

$$= 7\,193\,907 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**7 194 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

3 845 440 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

7 194 000 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.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

## **F. ZÁVĚR**

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 117 a pozemku parc. č. st. 134, 1301/45 v obci Kostelec, okres Tachov, katastrální území Kostelec u Stříbra na listu vlastnictví č. 253.

**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**

**7.194.000 Kč**

Slovy: sedmmilionůjednostodevadesátčtyřitisíce korun českých

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing.

Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.02.2026



.....  
Ing. Kateřina Prášková

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.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

## **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 102587/2025.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,  
Katastrální mapa,  
Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2025 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: kspl 54 ins 115012025 pro ALFA insolvenční v.o.s

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 503916 Kostelec

Kat.území: 670090 Kostelec u Stříbra

List vlastnictví: 253

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný                           | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                     |               |       |
| Demjan Petr, U Meditační Zahrady 117, 34901 Kostelec | 910103/2402   |       |

### B Nemovitosti

| Pozemky                                         |            |                            |                |                       |
|-------------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| Parcela                                         | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany        |
| St. 134                                         | 82         | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Součástí je stavba: Kostelec, č.p. 117, rod.dům |            |                            |                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 134           |            |                            |                |                       |
| 1301/45                                         | 814        | zahrada                    |                | zemědělský půdní fond |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

#### o Zástavní právo smluvní

veškeré dluhy a závazky zajištěné zástavní smlouvou ve výši 5.520.000,- Kč vzniklé do 15.7.2060

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 134, Parcela: 1301/45

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 300/03747/23/2/01 ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 16:56:10. Zápis proveden dne 12.09.2023; uloženo na prac. Tachov V-2657/2023-410

Pořadí k 21.08.2023 16:56

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 300/03747/23/2/01 ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 16:56:10. Zápis proveden dne 12.09.2023; uloženo na prac. Tachov V-2657/2023-410

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 300/03747/23/2/01 ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 16:56:10. Zápis proveden dne 12.09.2023; uloženo na prac. Tachov V-2657/2023-410

#### o Zákaz zcizení

vyjma prodeje pro: Demjan Petr, r.č. 910103/2402, Chytilová Barbora, r.č. 976211/2096, Pavlas Ondřej, r.č. 930317/2417, Chytilová Lucie, r.č. 766026/2566, po dobu trvání zástavního práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.  
strana 1

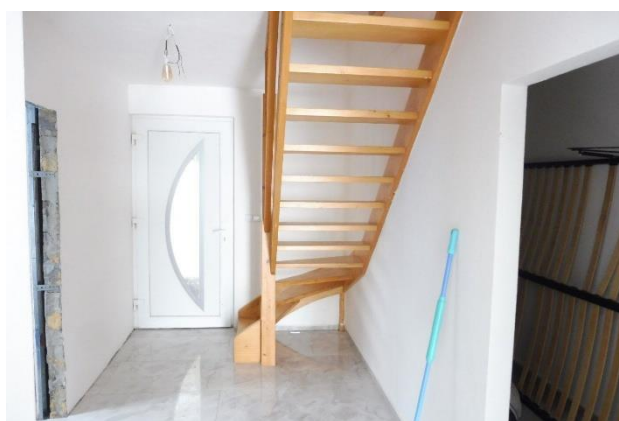
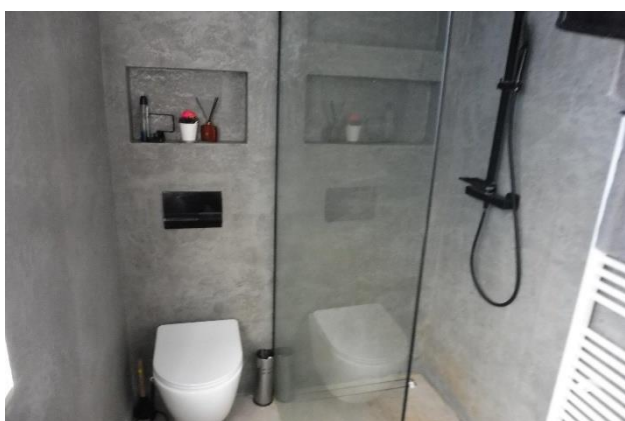
## Katastrální mapa

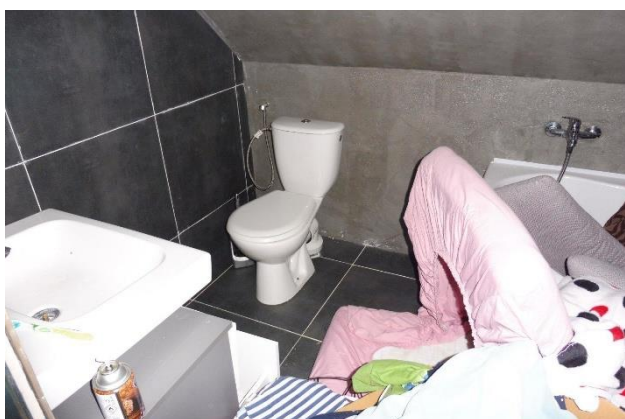


## Ortofotomapa



## Fotodokumentace předmětu ocenění





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                                      |                           |                                  |                            |
|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Kotovice, okres Plzeň-jih | <b>Cena dle KS</b>               | 9 493 000 Kč               |
| <b>Právní účinky ke dni</b>          | 16.05.2025                | <b>Číslo řízení</b>              | V-2354/2025-406            |
| <b>Vlastnictví</b>                   | Osobní                    | <b>Voda</b>                      | Místní zdroj               |
| <b>Kanalizace</b>                    | Vlastní čov               | <b>Vybaveno</b>                  | Částečně                   |
| <b>Garáž</b>                         | Ano                       | <b>Parkovací místo</b>           | Ano                        |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 1                         | <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně nehospodárná |
| <b>Stav</b>                          | Novostavba                | <b>Stav objektu</b>              | Novostavba                 |
| <b>Konstrukce</b>                    | Cihlová                   | <b>Rok výstavby</b>              | 2022                       |
| <b>Plocha pozemku</b>                | 1 057 m <sup>2</sup>      | <b>Užitná plocha</b>             | 136 m <sup>2</sup>         |
| <b>Podlahová plocha</b>              | 136 m <sup>2</sup>        | <b>Plocha zahrady</b>            | 892 m <sup>2</sup>         |
| <b>Vytápění</b>                      | Elektrokotel              | <b>Poloha nemovitosti</b>        | Klidná část obce           |
| <b>Příjezdová cesta</b>              | Asfaltová                 | <b>Typ objektu</b>               | Přízemní                   |

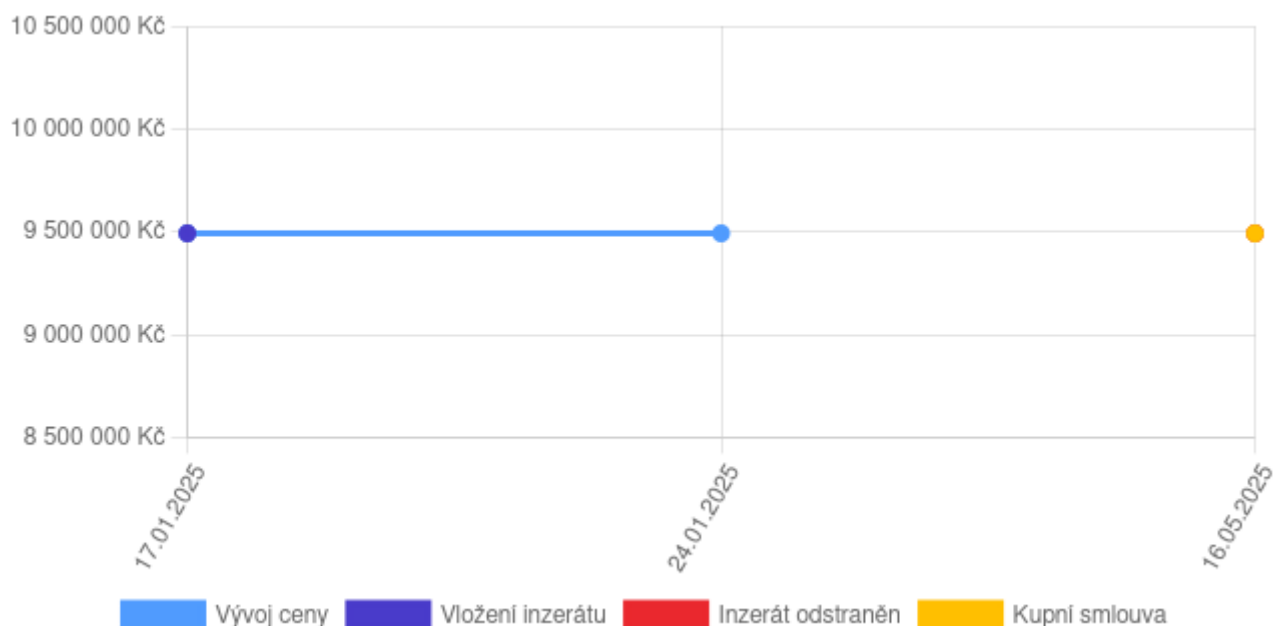
Nabízíme k prodeji s výhradním zastoupením novostavbu přízemního nízkoenergetického rodinného domu 5+KK o užitné ploše 136 m<sup>2</sup> v obci Kotovice vzdálené 18 km od Plzně, nájedem na D5 cca 5 minut. Dům byl navržen s respektem pohodlí a funkčnosti pro rodinu, dispozičně je řešen jako 5+KK s technickou

místností, špiží, koupelny. Dominantou domu je moderní prostorná kuchyně včetně vestavěných spotřebičů spojená s obývacím pokojem s přímým vstupem na prostornou terasu domu. V domě se dále nachází ložnice, dva dětské pokoje, pracovna, jedna koupelna s velkou vanou a druhá se sprchovým koutem. Praktická dispozice umožňuje soukromí rodičů a dětí. Vytápění domu zajišťuje úsporné tepelné čerpadlo s podlahovým vytápěním, na střeše domu jsou umístěny solární panely. K ekologickému provozu domu přispívá čistička odpadních vod a nádrž na dešťovou vodu. Nízkonákladovosti domu přispívá kvalitní zateplení, trojskla v oknech a venkovní žaluzie, energetický štítek "B". Je zde nová studna na vodu. Na pozemku stojí hrubá stavba garáže s dílnou o rozměrech 49 m<sup>2</sup> s vraty na dálkové ovládání. Obci se nachází obchod s potravinami, obecní úřad, dětské hřiště. Správně spadá obec pod město Stod vzdálené 4 km, kde je veškerá občanská vybavenost, kam je možno se dopravit autobusem. Tento dům může být právě tím, co hledáte, aby se stal vaším domovem. Rádi Vás potkáme na prohlídce, financování zajistíme.

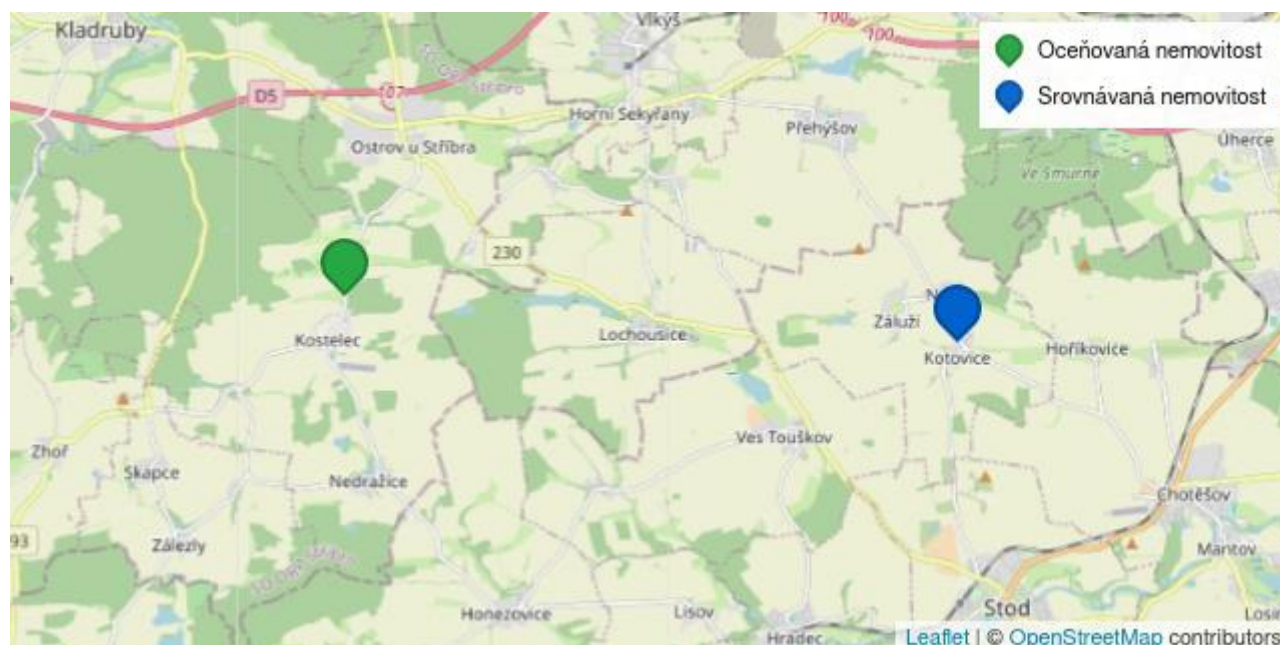
## 2. Fotodokumentace



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



## 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                                  |                                      |                         |                    |
|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>                  | Blatnice č.p. 325, okres Plzeň-sever | <b>Cena dle KS</b>      | 8 990 000 Kč       |
| <b>Právní účinky ke dni</b>      | 28.04.2025                           | <b>Číslo řízení</b>     | V-1869/2025-407    |
| <b>Voda</b>                      | Vodovod                              | <b>Kanalizace</b>       | Veřejná kanalizace |
| <b>Vybaveno</b>                  | Částečně                             | <b>Garáž</b>            | Ne                 |
| <b>Parkovací místo</b>           | Ano                                  | <b>Elektřina</b>        | 230V a 400V, 230V  |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b> | C - Úsporná                          | <b>Stav</b>             | Novostavba         |
| <b>Stav objektu</b>              | Novostavba                           | <b>Konstrukce</b>       | Cihlová            |
| <b>Plocha pozemku</b>            | 785 m <sup>2</sup>                   | <b>Užitná plocha</b>    | 136 m <sup>2</sup> |
| <b>Podlahová plocha</b>          | 109 m <sup>2</sup>                   | <b>Vytápění</b>         | Elektrokotel       |
| <b>Poloha nemovitosti</b>        | Klidná část obce                     | <b>Příjezdová cesta</b> | Zpevněná           |
| <b>Dostupnost dopravy</b>        | Silnice, Vlák, Autobus, Dálnice      | <b>Typ objektu</b>      | Přízemní           |

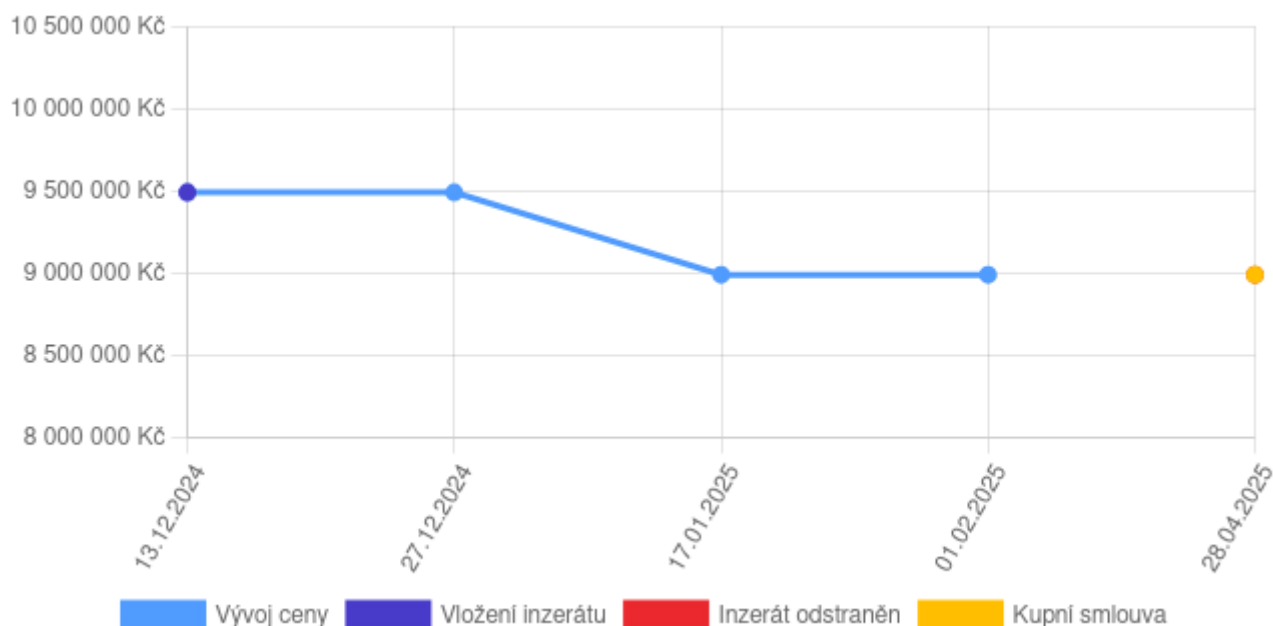
Nabízíme ve výhradním zastoupení možnost koupě novostavby vkusně zařízeného samostatného rodinného domu o vzdušné dispozici 4+kk, umístěného na vlastním prostorném pozemku o výměře 785 m<sup>2</sup> v klidné zástavbě nových RD v Blatnici u Nýřan, jen cca 15 min západně od Plzně (výborná dostupnost na dálnici D5 na Prahu - cca 2 min). Jednopodlažní zděný bungalov o zastavěné ploše 136 m<sup>2</sup> je napojen na elektřinu, kanalizaci i vodovod. Na prostorném, kompletně oploceném pozemku se krom hlavní stavby nachází vydlážděná terasa, na kterou je výstup ze všech obytných místností domu. Terasa je z části kryta dřevěnou pergolou, která navazuje na dům v místě, kde je výstup z obývacího pokoje. Dále jsou na pozemku ze zámkové dlažby vydlážděné chodníky a prostor pro parkování vedle domu, kde je umístěna i plechová kůlna. Na pozemku jsou vybudovány základy na garáž (případně na bazén) vč. přípojek. Ve zbytku pozemku je zahrada. Dům je dispozičně členěn zádveří, dále chodbu, ze které se vstupuje do všech místností domu - 3 samostatných pokojů, kdy každý má vlastní dveře s výstupem na zahradu, dále koupelnu s vanou a toaletou, samostatné WC, technickou místnost a prostorný obývací pokoj s kvalitní kuch. linkou vybavenou kompletní sadou vestavěných spotřebičů. Z obývacího pokoje je výstup na zahradu, která je stejně jako všechny obytné místnosti domu orientována na jihozápadní stranu. Dostatek světla v domě díky jižní orientaci a velkým oknům ve všech místnostech, působí ve spojení

s minimalistickým moderním pojetím interiéru velmi příjemně a útulně. Dům je vytápěn elektrokotlem přes podlahové toplovodní vytápění v celém domě, termostaty v každé místnosti. Možnost připojení na tepelné čerpadlo. V obývacím pokoji je příprava na krbová kamna do komínu. Na pozemku umístěna retenční nádrž na dešťovou vodu. V domě venkovní kamerový systém atd. Majitel ponechá veškeré vybavení zachycené na fotografiích v rámci kupní ceny. Jedná se o atraktivní rodinné bydlení s nádechem venkova v obci s veškerou občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností Plzně i na dálnici D5 na Prahu. Doporučujeme prohlídku, bližší info v RK, financování zajistíme. K dispozici od 1.4.2025!

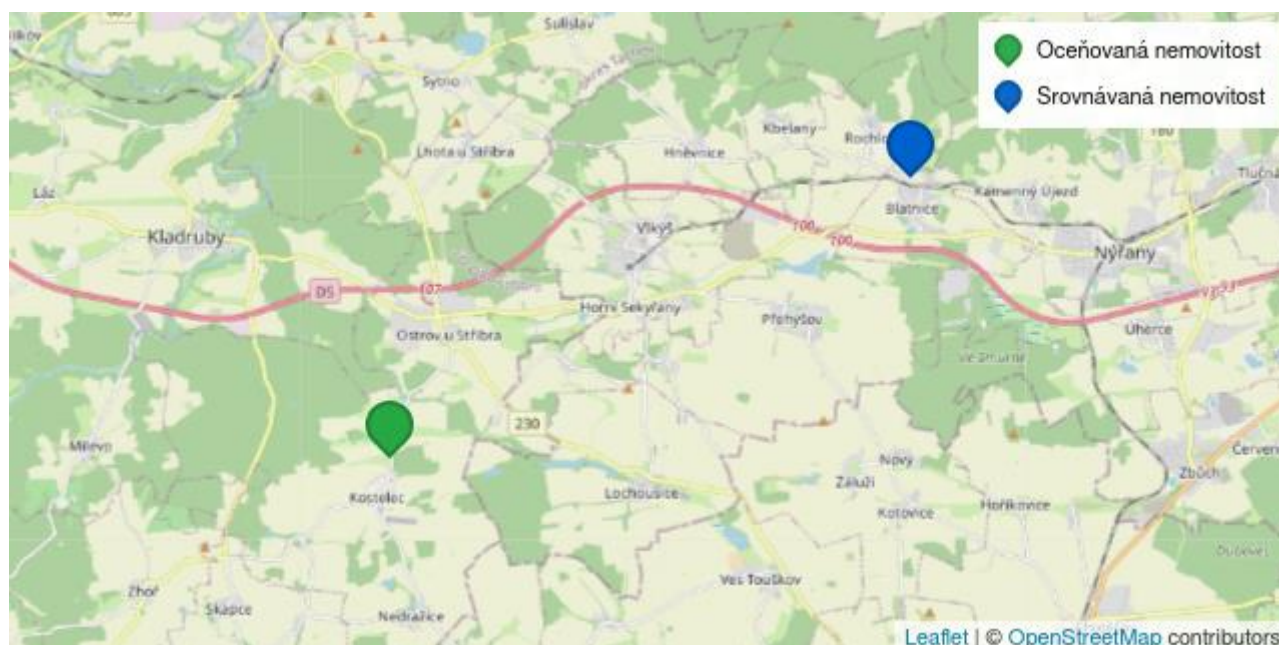
## 2. Fotodokumentace



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



## 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                                      |                                |                           |                           |
|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Erpužice č.p. 59, okres Tachov | <b>Cena dle KS</b>        | 5 890 000 Kč              |
| <b>Právní účinky ke dni</b>          | 16.05.2025                     | <b>Číslo řízení</b>       | V-1861/2025-410           |
| <b>Vlastnictví</b>                   | Osobní                         | <b>Voda</b>               | Vodovod                   |
| <b>Kanalizace</b>                    | Veřejná kanalizace             | <b>Vybaveno</b>           | Ano                       |
| <b>Garáž</b>                         | Ne                             | <b>Parkovací místo</b>    | Ano                       |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 1                              | <b>Elektřina</b>          | 230V, 230V a 400V         |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b>     | G - Mimořádně nehospodárná     | <b>Stav</b>               | Novostavba                |
| <b>Stav objektu</b>                  | Novostavba                     | <b>Konstrukce</b>         | Cihlová                   |
| <b>Plocha pozemku</b>                | 1 014 m <sup>2</sup>           | <b>Užitná plocha</b>      | 98 m <sup>2</sup>         |
| <b>Podlahová plocha</b>              | 98 m <sup>2</sup>              | <b>Plocha zahrady</b>     | 897 m <sup>2</sup>        |
| <b>Vytápění</b>                      | Elektrokotel                   | <b>Poloha nemovitosti</b> | Klidná část obce          |
| <b>Příjezdová cesta</b>              | Asfaltová                      | <b>Dostupnost dopravy</b> | Dálnice, Autobus, Silnice |
| <b>Typ objektu</b>                   | Přízemní                       |                           |                           |

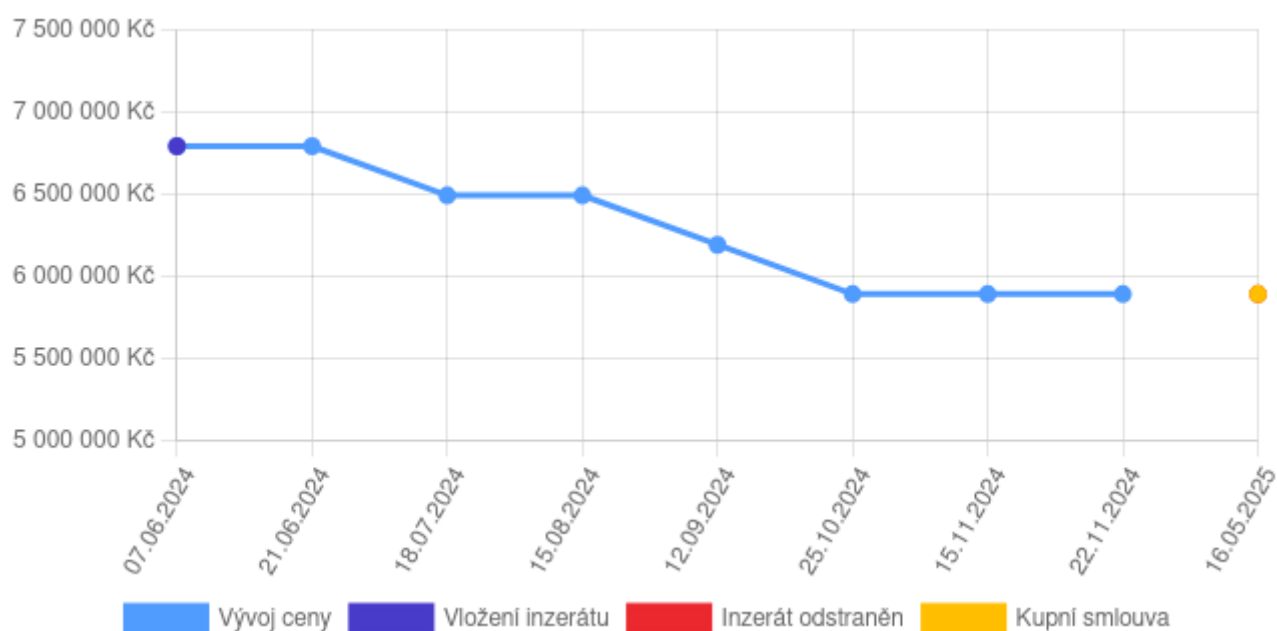
Nabízíme k prodeji novostavbu rodinného domu v obci Erpužice, okres Tachov. Jedná se o přízemní dům typu bungalov zkolaudovaný v roce 2020 o dispozici 4+kk a užitné ploše 98 m<sup>2</sup>. K dispozici jsou 3 pokoje, obývací pokoj spojený s kuchyní, zádveří, prostorná předstíh, koupelna se sprchovým koutem i vanou, samostatné WC a technická místnost. Vytápění je řešeno elektrokotlem, v domě je podlahové vytápění, ohřev vody bojlerem. V obývacím pokoji jsou krbová kamna, která zpříjemní atmosféru zejména v chladnějších měsících. Dům je připojen na obecní kanalizaci. Pozemek o celkové výměře 1 014 m<sup>2</sup> je neoplocený, nový majitel si tak může vybrat plot podle svých představ a možností. Na pozemku jsou vybudována 2 parkovací stání ze zámkové dlažby, zastřešená terasa, dětské hřiště a nádrž na dešťovou vodu o velikosti 4 m<sup>3</sup>. Jedná se o velmi příjemný dům s vkusně zvolenými dekory dveří i podlah. V obci Erpužice je mateřská škola, hospoda a prodejna potravin. Veškerá občanská vybavenost je k dispozici v 10 km vzdáleném Stříbře. PENB se v současné době zpracovává, z tohoto důvodu zatím uváděna energetická třída G. Vzhledem

ke klidné lokalitě a výborném stavu domu Vám tuto nabídku vřele doporučuji. Pro domluvení prohlídky se na mě neváhejte obrátit. Případné financování Vám rád zajistím.

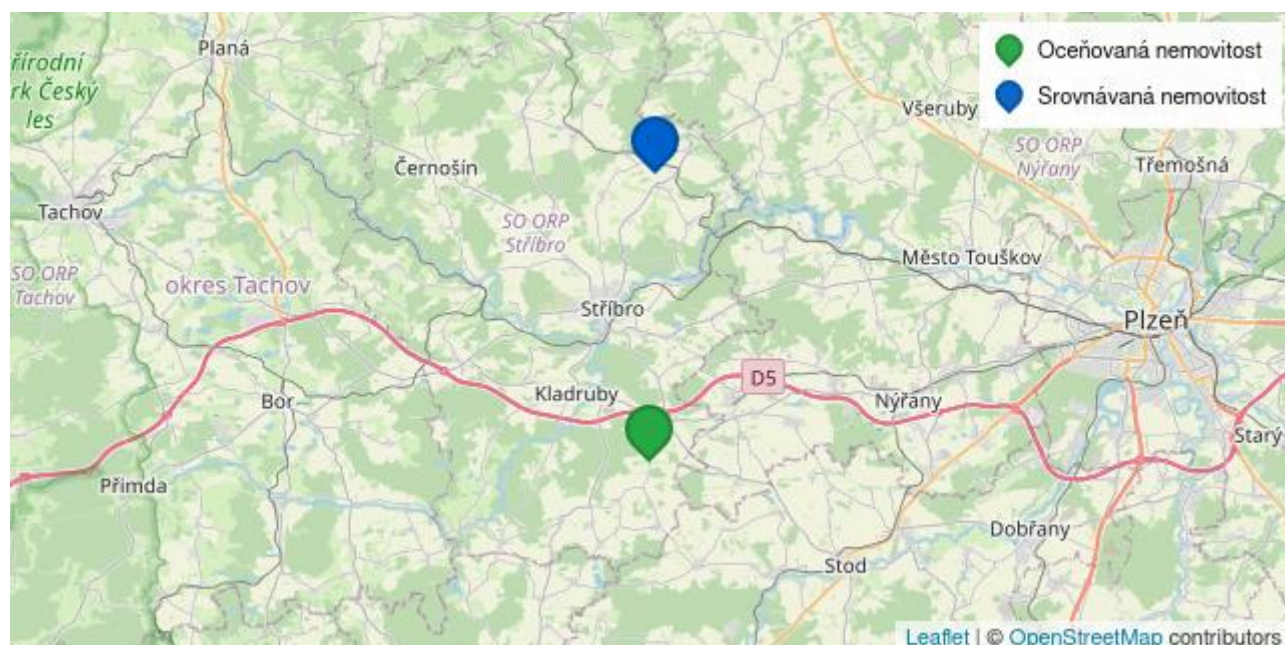
## 2. Fotodokumentace



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



## 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

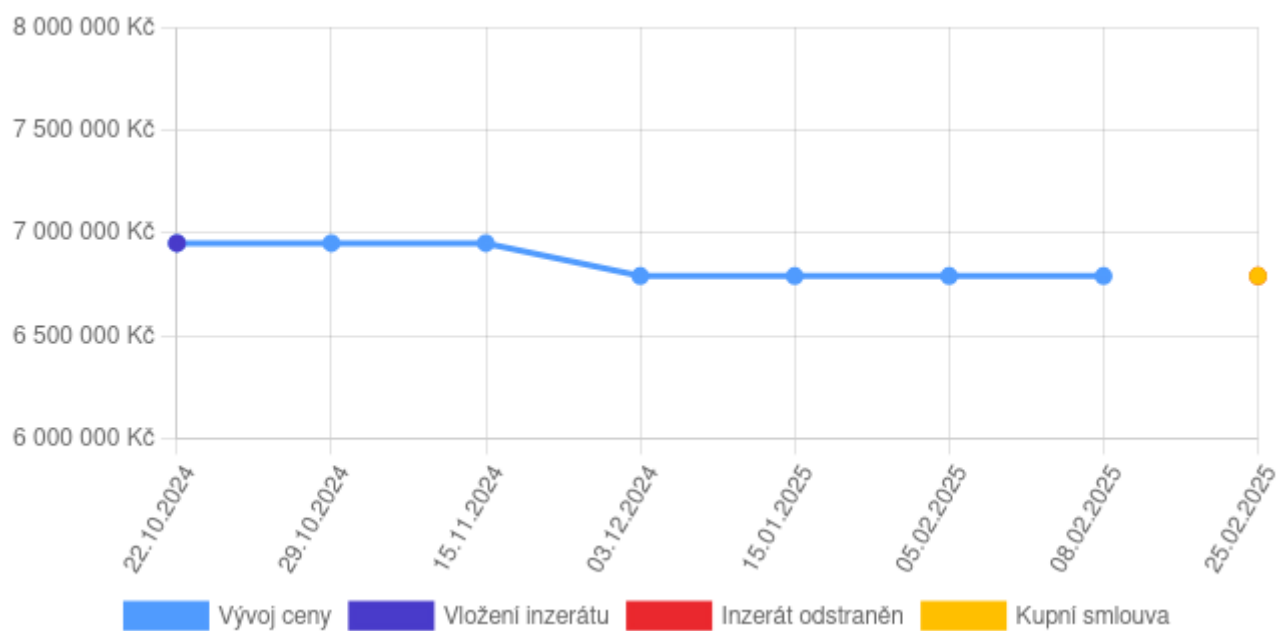
|                                  |                                  |                                      |                    |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>                  | Hradec č.p. 188, okres Plzeň-jih | <b>Cena dle KS</b>                   | 6 790 000 Kč       |
| <b>Právní účinky ke dni</b>      | 25.02.2025                       | <b>Číslo řízení</b>                  | V-872/2025-406     |
| <b>Voda</b>                      | Připojení ke studni              | <b>Kanalizace</b>                    | Veřejná kanalizace |
| <b>Vybaveno</b>                  | Částečně                         | <b>Garáž</b>                         | Ne                 |
| <b>Parkovací místo</b>           | Ano                              | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 2                  |
| <b>Přípojky</b>                  | Ano                              | <b>Elektřina</b>                     | 230V a 400V, 230V  |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně nehospodárna       | <b>Stav</b>                          | Velmi dobrý        |
| <b>Stav objektu</b>              | Dobrý                            | <b>Konstrukce</b>                    | Cihlová            |
| <b>Plocha pozemku</b>            | 986 m <sup>2</sup>               | <b>Užitná plocha</b>                 | 140 m <sup>2</sup> |
| <b>Podlahová plocha</b>          | 100 m <sup>2</sup>               | <b>Plocha zahrady</b>                | 986 m <sup>2</sup> |
| <b>Poloha nemovitosti</b>        | Klidná část obce                 | <b>Příjezdová cesta</b>              | Asfaltová          |
| <b>Dostupnost dopravy</b>        | Silnice, Vlák, Dálnice, Autobus  | <b>Typ objektu</b>                   | Přízemní           |

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji moc hezký rodinný dům 3+kk s využitelným podkrovím, s terasou, dílnou, krytým parkovacím stáním a s pergolou. Dům se nachází v Plzeňském kraji v obci Hradec u Stoda. Celková užitná plocha domu je přibližně 140 m<sup>2</sup>, leží na pozemku 986 m<sup>2</sup>, který je nádherně osazen okrasnými dřevinami a travinami. Vytápění je zde podlahové elektrinou a krbovými kamny na tuhá paliva v obývacím pokoji. V domě je také příprava pro předělání na jiný druh vytápění do radiátorů. Dům je napojen na obecní kanalizaci a elektrinu, voda z vlastní studny a bývalý septik se využívá pro zalévání. Plyn na hranici pozemku. Dispozičně je dům řešen jako 3+kk jedná se o prostorný obývací pokoj s kuchyní a s jídelnou, se vstupem na terasu, dvě prostorné ložnice, koupelnu se sprchovým koutem i s vanou a velkorysé podkroví k využití jako spací prostor s pracovnou. Podkroví dále nabízí dostatek úložného prostoru. Místo pro pračku je v technické místnosti. K domu také náleží již zmiňovaná pergola s krbem, dílna skoro 20 m<sup>2</sup> a kryté stání pro dva automobily. Lokalita, v které se nemovitost nachází, nabízí širokou občanskou vybavenost jako je obchod, škola, školka a nádherné přírodní koupání v lomu. Poloha je velmi strategická, do Plzně i do Německa. Prohlídku tohoto domu určitě doporučuji a budu se těšit na případné zájemce.

## 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení

