ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065354/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Insolvenční správci, v.o.s. Petr Čechák nar. 26.4.1982, IČ: 73391395 Na Míčánce 1044/39, 160 00 Praha 6 - Dejvice
Číslo jednací:	KSPL 66 INS 14532/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Hradiště u Plzně, Plzeň, okres Plzeň-město
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	12.10.2026
Zpracováno ke dni:	12.10.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.10.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny garáže bez č.p. na pozemku parc. č. 1176/174 v obci Plzeň, okres Plzeň-město, katastrální území Hradiště u Plzně na listu vlastnictví č. 873.

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, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Garáž bez č.p. na pozemku parc.č. 1176/174
Adresa předmětu ocenění:	Hradiště u Plzně, Plzeň, okres Plzeň-město
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Plzeň-město
Obec:	Plzeň
Ulice:	
Katastrální území:	Hradiště u Plzně

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 12.10.2026. 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 Čechák.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Čechák Petr, alej Svobody 882/60, Severní Předměstí, 32300 Plzeň

Nemovitosti:

Garáž bez č.p. na pozemku parc. č. 1176/174 v obci Plzeň, okres Plzeň-město, katastrální území Hradiště u Plzně na listu vlastnictví č. 873.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis garáže

Oceňovaná garáž bez čp. stojí na pozemku parc.č. 1176/174. Oceňované nemovitosti se nachází v oploceném areálu na rohu ulice Skladová a Jasmínová, v jižní části Statutárního města Plzně-Hradiště. Pozemek pod stavbou, stejně jako ostatní pozemky v areálu jsou ve vlastnictví jiného subjektu (LV 613- ÚAMK Automotoklub Plzeň-Slovany).

Oceňovaná garáž je řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytina je asfaltová a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břízolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v osmdesátých letech minulého století, před 3 lety byla vyměněna střešní krytina za asfaltovou. Ostatní konstrukce jsou v původním stavu, prováděna pravidelná údržba.

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Zastavěná plocha garáže činí 17 m^2.

Vnitřní omítky jsou štukové, okna chybí, vrata jsou kovová výklopná, podlaha je betonová. Do garáže je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Přívod vody není proveden. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Stavba není vytápěna. Garáž je určena pro jedno osobní vozidlo.

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Objekt se nachází v městské části Hradiště Statutárního města Plzeň. V místě je komplexní občanská vybavenost.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<table>
<tr><th colspan="4">Tabulkový popis</th></tr>
<tr><td rowspan="10">Popis garáže</td><td>Typ garáže</td><td colspan="2">řadový objekt</td></tr>
<tr><td>Počet nadzemních podlaží</td><td colspan="2">1</td></tr>
<tr><td>Podsklepení</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>Objekt byl postaven v roce</td><td colspan="2">1980</td></tr>
<tr><td>Rozsah rekonstrukce</td><td colspan="2"><table><tr><td>Konstrukce</td><td>Rozsah</td><td>Rok</td></tr><tr><td>střecha</td><td>celková</td><td>2023</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Základy</td><td colspan="2">železobetonové izolované</td></tr>
<tr><td>Konstrukce</td><td colspan="2">panelová</td></tr>
<tr><td>Stropy</td><td colspan="2">železobetonové montované</td></tr>
<tr><td>Střecha</td><td colspan="2">rovná</td></tr>
</table>

Tabulkový popis		
	Krytina střechy	asfaltová
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břízolitové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady garáže	Pravidelná údržba, stavebně technický stav je dobrý

Popis vnitřních prostor	Typ oken	chybí
	Vrata	kovová výklopná
	Podlahová krytina	cementový potěr
	Rozměry v m²	17 m^2
	Elektřina	230V
	Vodovod	bez přípojky
	Svod splašek	není
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v garáži	chybí
	Řešení ohřevu vody v garáži	-
	Popis stavu	dobrý

Popis pozemku garáže	Velikost pozemku	17 m^2
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	oplocený areál
	Přístupová cesta k objektu	Ze silnice, dále přes pozemky v areálu.

Širší vztahy	Popis okolí	Areál řadových garáží
	Poloha v obci	Jižní část Plzně- Hradiště, ul. Skladová
	Vybavenost	Komplexní občanská vybavenost.
	Životní prostředí	Klidná lokalita obce, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti;
	Sousedé a kriminalita	

Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.10.2026 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-město
Obec:	Plzeň
Katastrální území:	Hradiště u Plzně
Počet obyvatel:	187 928

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_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,120}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,970}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80

2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,824}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,923**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,799**

1. garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	46 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	6 949,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP: = 17,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	17,00 m^2	2,20 m

Obestavěný prostor

obestavěný prostor: 17,00*2,60	=	44,20 m^3
Obestavěný prostor - celkem:	=	**44,20 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00

6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou II 1,00

Koeficient pro stáří 46 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 46 =$ **0,770**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{5} V_i) * V_6 * 0{,}770 =$ **0,747**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} =$ **0,970**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} =$ **0,824**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 6 949,- Kč/m^3 * 0,747 = 5 190,90 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 44,20 m^3 * 5 190,90 Kč/m^3 * 0,970 * 0,824= 183 385,03 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 183 385,03 Kč

Výsledky analýzy dat

1. garáž 183 385,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 183 385,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 183 390,- Kč

slovy: Jedno sto osmdesát tři tisíc tři sta devadesát 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.

Garáž Hradiště u Plzně, Plzeň, okres Plzeň-město

Hradiště u Plzně, Plzeň, okres Plzeň-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - zastavěná plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Hradiště u Plzně, Plzeň, okres Plzeň-město	17 m^2	panelová	dobrý	řadová garáž, kovová výklopná vrata, elektřina	pozemek ve vlastnictví UAMK Automotoklub Plzeň, v areálu
1	Skladová, Plzeň, okres Plzeň-město	17 m^2	panelová	dobrý	řadová garáž, kovová výklopná vrata, elektřina	pozemek ve vlastnictví UAMK Automotoklub Plzeň, v areálu
2	Skladová, Plzeň, okres Plzeň-město	17 m^2	panelová	velmi dobrý	řadová garáž, kovová výklopná vrata, elektřina	pozemek ve vlastnictví UAMK Automotoklub Plzeň, v areálu
3	Skladová, Plzeň, okres Plzeň-město	17 m^2	panelová	dobrý	řadová garáž, kovová dvoukřídlá vrata, elektřina	pozemek ve vlastnictví UAMK Automotoklub Plzeň, v areálu
4	Skladová, Plzeň, okres Plzeň-město	18 m^2	panelová	dobrý	řadová garáž, kovová výklopná vrata, elektřina	pozemek ve vlastnictví UAMK Automotoklub Plzeň, v areálu

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 zastavěná plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	649 000,00 Kč	1	649 000,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	649 000,00 Kč
2	690 000,00 Kč	1	690 000,00 Kč	1	1	1	1.1	1	1	1.1	627 272,73 Kč
3	520 000,00 Kč	1	520 000,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	520 000,00 Kč
4	650 000,00 Kč	1	650 000,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	650 000,00 Kč

Celkem průměr	611 568,00 Kč
Minimum	520 000,00 Kč
Maximum	650 000,00 Kč
Směrodatná odchylka - s	61 939,51 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	549 628,49 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	673 507,51 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Do srovnávací metody byly zařazeny realizované prodeje garáží v oploceném areálu v ulici Skladová v Plzni. Nemovitosti stojí na pozemku jiného vlastníka. Pro výběr vzorků do srovnávací metody byla využita databáze realitní inzerce INEM a katastr nemovitostí. Srovnávaná nemovitost č. 2 je v lepším stavebně technickém stavu, v ostatních vlastnostech jsou nemovitosti srovnatelné.

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

35 974,59 Kč/m^2

* 17 m^2

= 611 568 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

612 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

183.390 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

612 000 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 garáže bez č.p. na pozemku parc. č. 1176/174 v obci Plzeň, okres Plzeň-město, katastrální území Hradiště u Plzně na listu vlastnictví č. 873.

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

612.000,- Kč

Slovy:šestsetdvanácttisíc 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

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.10.15 09:47:35 +02'00'

V Praze, dne 15.10.2026

Ing. Kateřina Prášková
Digitálně podepsal Ing. Kateřina Prášková
Datum: 2026.10.15 13:38:22 +02'00'

Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.10.15 09:47:19 +02'00'

Martin Málek

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2026.10.15 10:42:40 +02'00'

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 065354/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

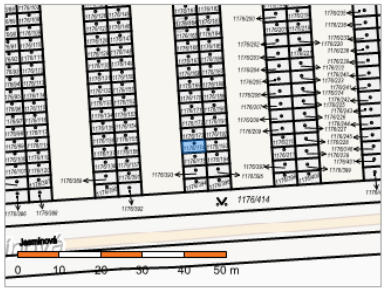
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Ortofoto mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1176/174
Obec:	Plzeň [554791]
Katastrální území:	Hradiště u Plzně [722341]
Číslo LV:	613
Výměra [m^2]:	17
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., garáž



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
ÚAMK Automotoklub Plzeň-Slovany, Skladová 369/12, Koterov, 32600 Plzeň	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Katastrální mapa



Ortofoto mapa



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)

Lokalita	Skladová, Plzeň, okres Plzeň-město	**Cena dle KS**	649 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.10.2025	**Číslo řízení**	V-10939/2025-405
Typ objektu	Přízemní	**Poznámka k ceně**	včetně provize RK
Vlastnictví	Osobní	**Vybaveno**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	**Výtah**	Ne
Elektřina	230V, 120V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	17 m^2
Podlahová plocha	17 m^2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice	**Typ objektu**	Přízemní

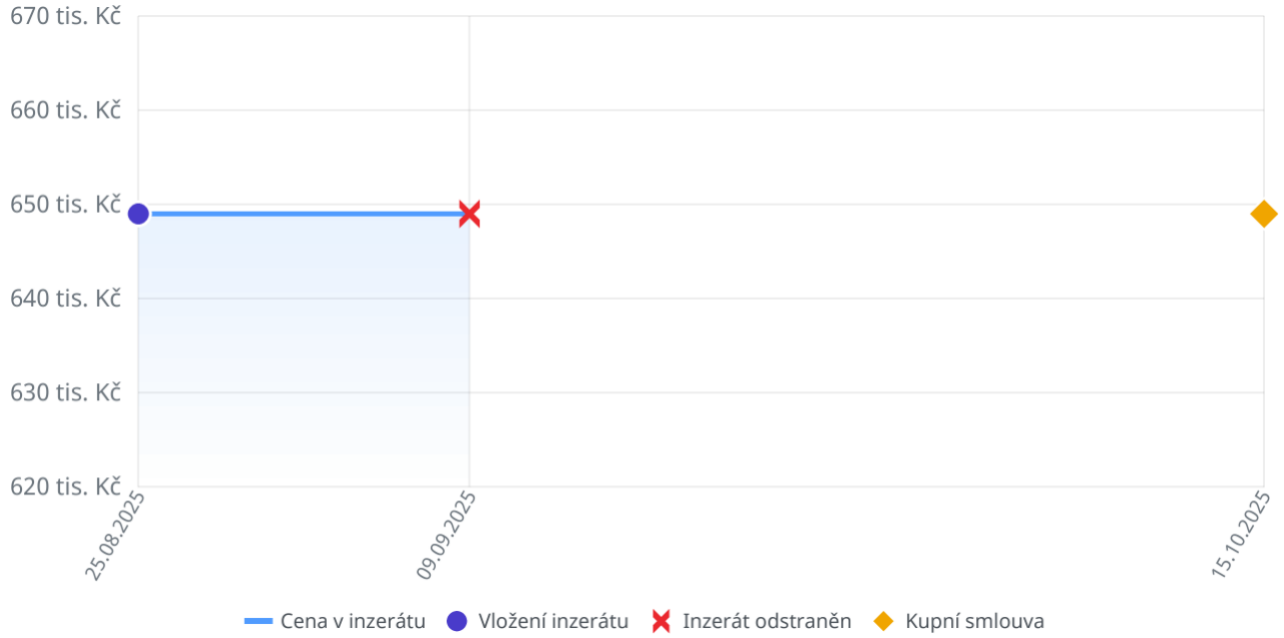
Nabízíme k prodeji garáž v osobním vlastnictví v atraktivní lokalitě ul. Skladová. Tato nemovitost leží v klidné části a je ideální pro ty, kteří hledají bezpečné a snadno dostupné místo pro parkování či uskladnění. Garáž je postavena z cihlové konstrukce a nachází se v zabezpečeném areálu (vjezd pouze pro majitele garáží, oplocený objekt, kamerový systém + hlídací budka na místě. Plocha činí 17 m², což poskytuje dostatek prostoru pro vůz i další úložné potřeby. Je zde zavedena elektřina – záloha je v minimální výši. Stav garáže je velmi dobrý, což zajišťuje minimální nutnost dalších investic. Nepropásněte tuto skvělou příležitost a zajistěte si své místo v této žádané lokalitě. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace

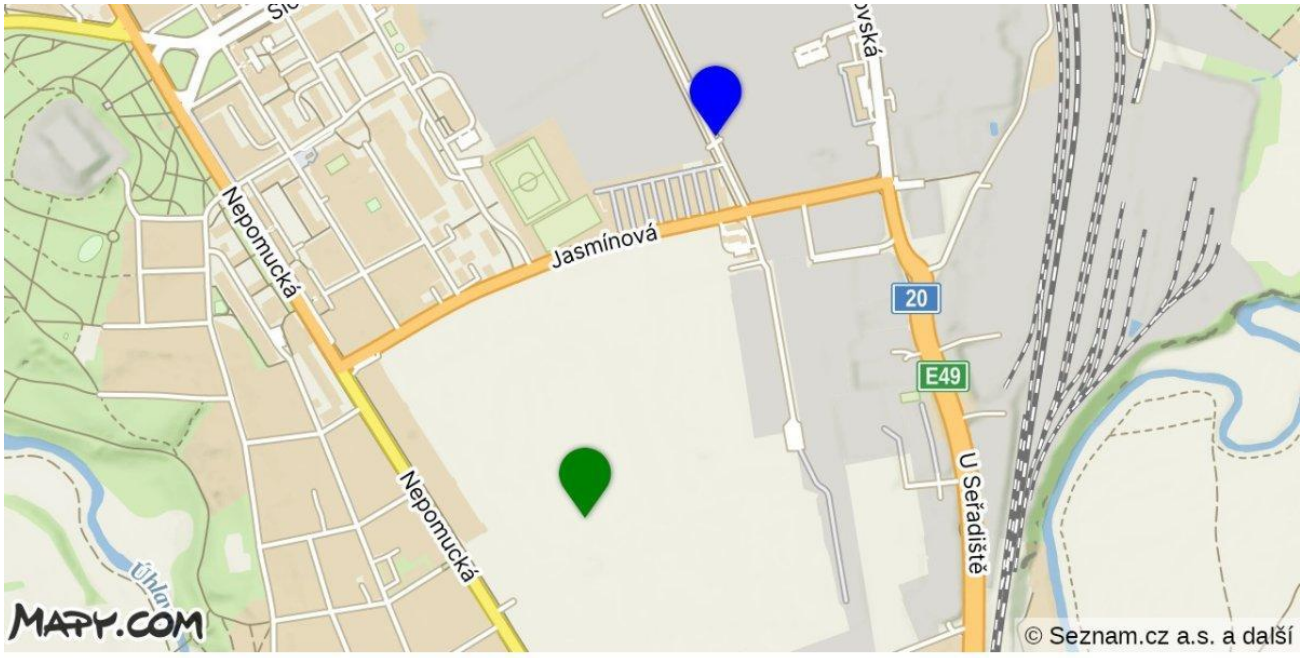




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Skladová, Plzeň, okres Plzeň-město	**Cena dle KS**	690 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.05.2026	**Číslo řízení**	V-5690/2026-405
Typ objektu	Přízemní	**Poznámka k ceně**	včetně provize RK
Vlastnictví	Osobní	**Vybaveno**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	**Výtah**	Ne
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	17 m^2
Podlahová plocha	17 m^2	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Typ objektu	Přízemní		

Prodej garáže 17 m² – Plzeň, ul. Skladová Nabízíme k prodeji udržovanou garáž o výměře 17 m², která se nachází v uzavřeném a bezpečném areálu Automotoklubu v Plzni. Garáž má vlastní elektroměr a je v dobrém technickém stavu, bez nutnosti dalších investic. Na střeše je nová živicová krytina, která zajišťuje dlouhou životnost a ochranu před povětrnostními vlivy. Areál je monitorován kamerovým systémem a přístup je zajištěn přes registrované telefonní číslo, což zaručuje vysokou úroveň bezpečnosti. Garáž je vhodná nejen pro parkování osobního vozu, ale i pro uskladnění materiálu či vybavení. Ideální příležitost pro ty, kteří hledají bezpečné a klidné místo v Plzni.

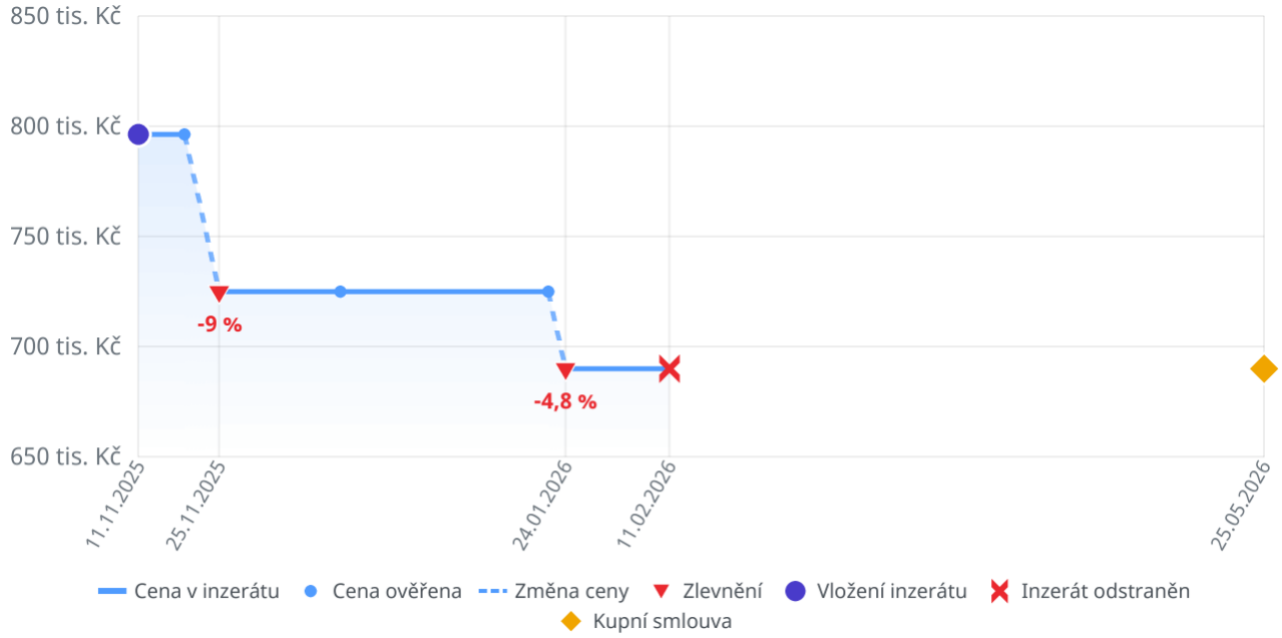
2. Fotodokumentace



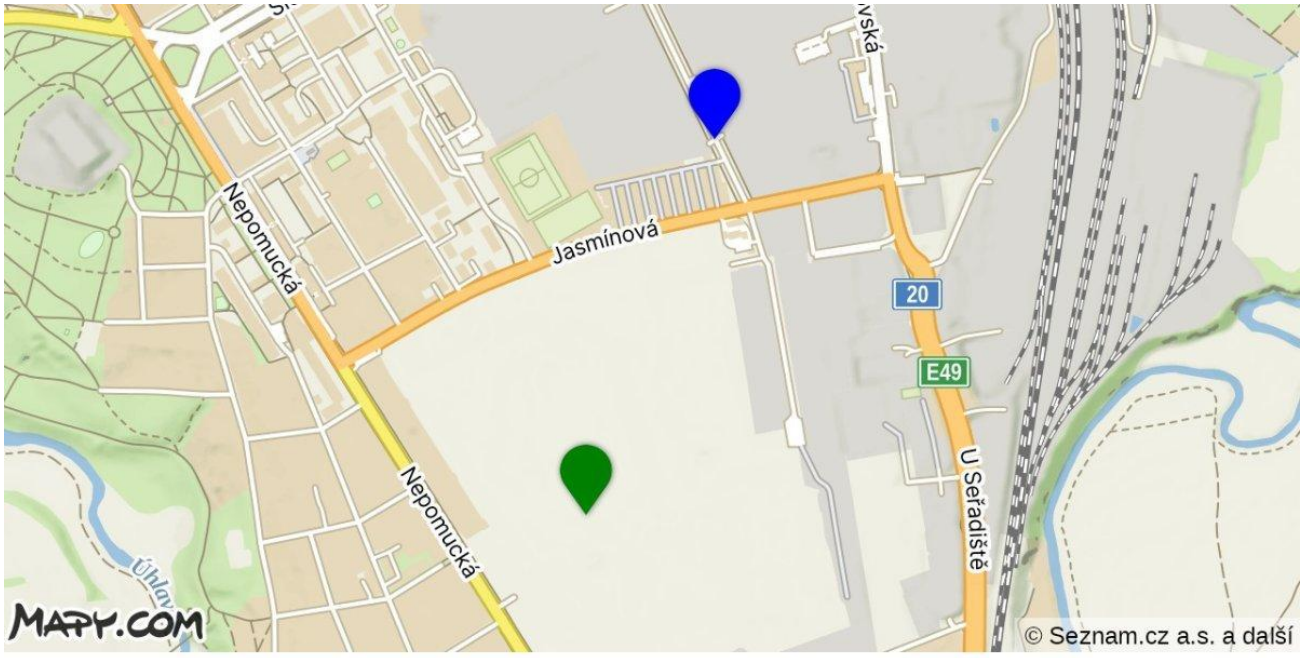




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Skladová, Plzeň, okres Plzeň-město	**Cena dle KS**	520 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.11.2025	**Číslo řízení**	V-12617/2025-405
Vybaveno	Ano	**Stav**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	17 m^2

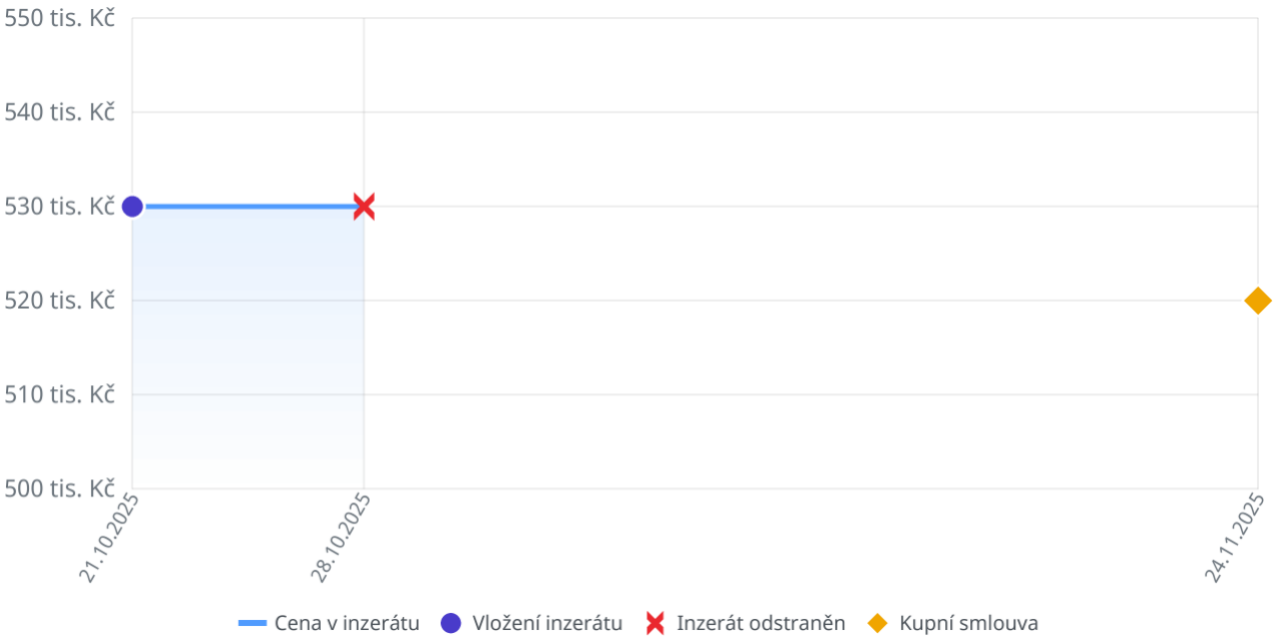
Prodám řadovou garáž v uzavřeném areálu ve Skladové ulici v Plzni. Vlastní elektroměr. Nízké režijní poplatky pro vlastníky prostoru garáže. Volné ihned.

2. Fotodokumentace

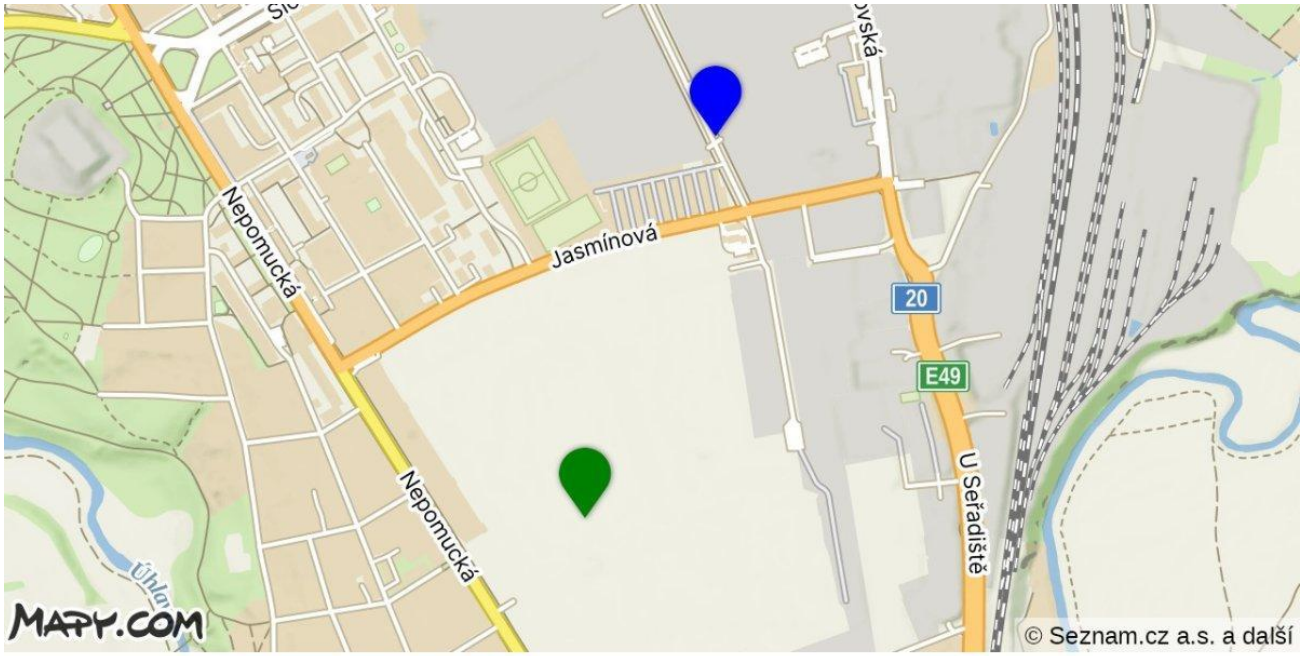




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Skladová, Plzeň, okres Plzeň-město	**Cena dle KS**	650 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.07.2026	**Číslo řízení**	V-8207/2026-405
Vlastnictví	Osobní	**Vybaveno**	Ano
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	18 m^2
Typ objektu	Přízemní		

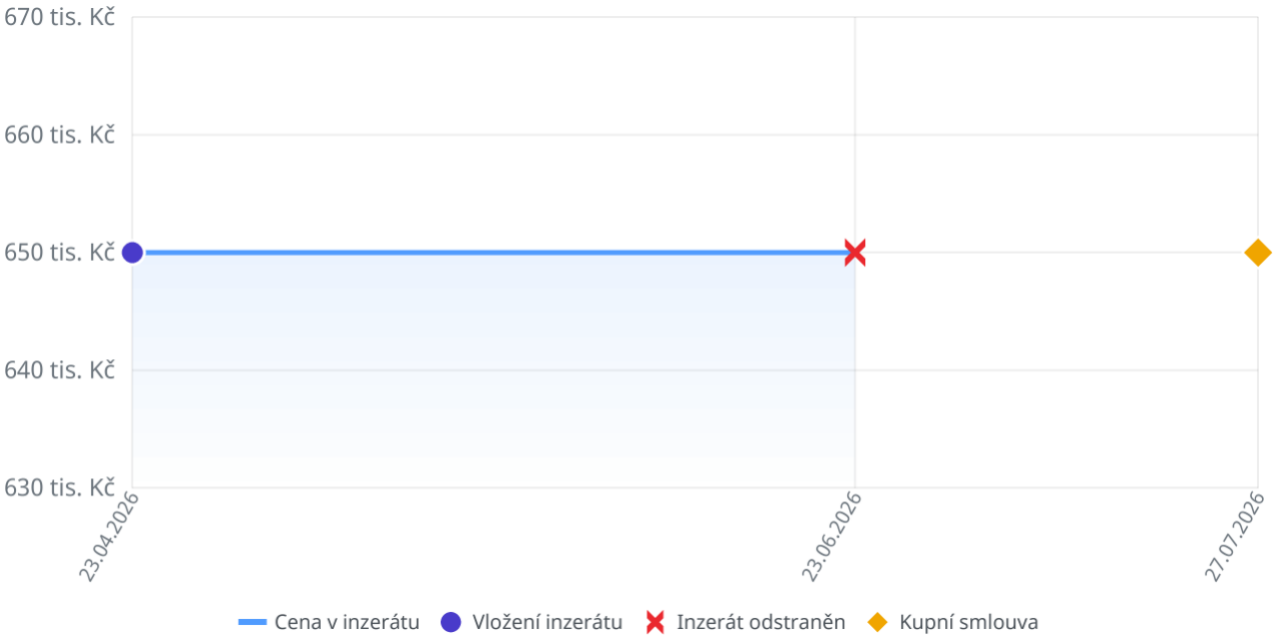
Nabízíme k prodeji udržovanou řadovou zděnou garáž s vlastním novým elektroměrem, světlem a zásuvkou, o celkové výměře 18 m2. Interiér je suchý, větraný, bíle vymalovaný, s vyšším stropem. Výška pro vjezd vozidla je 1,9 m. Krytina střechy je z kvalitní asfaltové lepenky se svodem vody přes okap mimo garáž.Garáž se nachází v zabezpečeném areálu ÚAMK Plzeň Slovany na rohu ulice Skladová a Jasmínová, s vjezdem přes posuvnou elektrickou bránu na dálkové otevírání. Je postavena na pronajatém pozemku, patřící automotoklubu, který zabezpečuje kamerový monitoring areálu. Roční pronájem pozemku je symbolických 60,-Kč za rok + spotřebovaná elektřina, odvoz odpadu a přístup k vodě/WC,Jedná se o klidnou a bezproblémovou lokalitu k parkování vozidla nebo uskladnění věcí. Cena 650.000,-Kč včetně právního servisu.K dispozici ihned.

2. Fotodokumentace

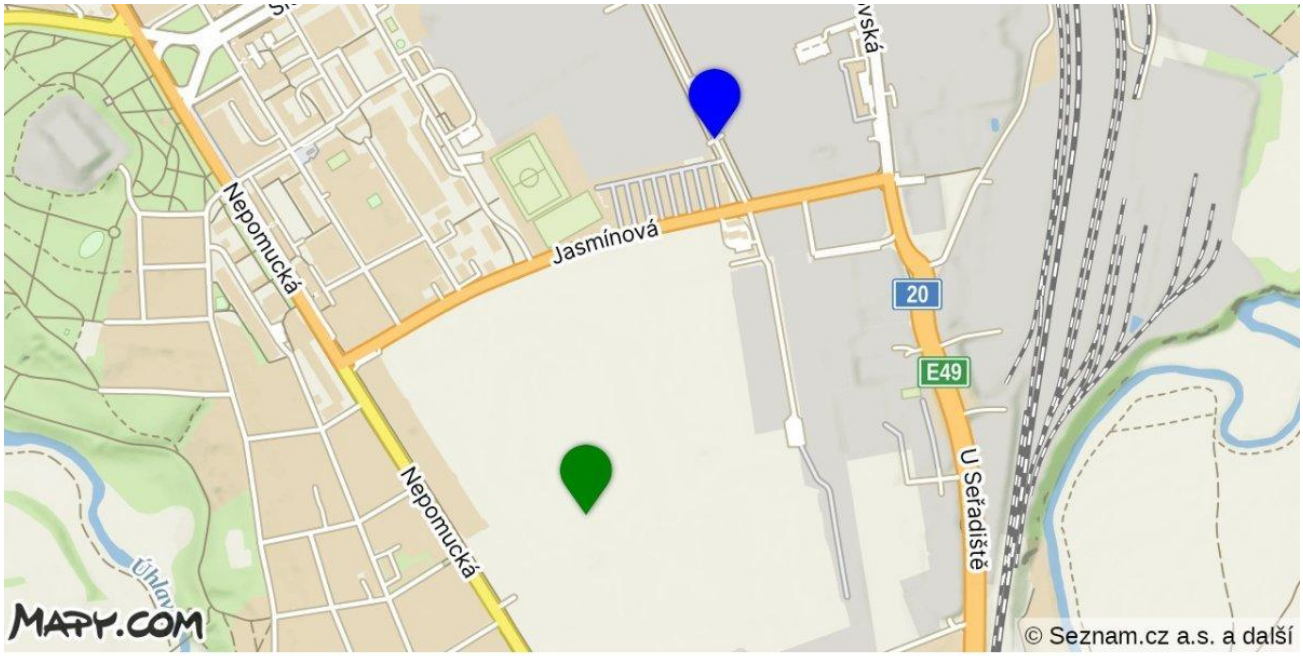





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost Srovnávaná nemovitost