

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 5137 / 118 / 26

Znalec: Ing. Zdeňka Hrochová
Emy Destinnové 1 200
399 01 Milevsko
tel. 382 525 474, 607 521 826
e-mail: hrochova@znalec.biz

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / ceny a odhady / oceňování nemovitostí

Objednatel: *Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 79 INS 4949/2026*
jmt insol, v.o.s. – zastoupená Mgr. Ing. Ladislavem Málkem, ohlášeným společníkem.
Vinohradská 89/90, 130 00 Praha 3 – Žižkov, IČ:05276454
jako insolvenční správce dlužníka: GROW LUCKY s.r.o., IČO 05635519, sídlem
Rybna 716/24, 110 00 Praha 1 - Staré Město

Předmět: Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni 20.07.2026:
-poz. parc. čís. 574/2 – orná půda, 574/8 – zastavěná plocha a nádvoří (součást:
rodinný dům čp. 735, ul. V Podlesí, Chrást),
katastrální území Chrást u Plzně, obec Chrást, okres Plzeň - město (LV 1676)



Účel posudku: Pro převod nemovitých věcí

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran / příloh: 20 stran textu, vč. titulní strany, předává se ve dvojím vyhotovení

Datum: V Milevsku, dne 20.07.2026

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE:

Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni 20.07.2026:

-poz. parc. čís. 574/2 – orná půda, 574/8 – zastavěná plocha a nádvoří (součást: rodinný dům čp. 735, ul. V Podlesí, Chrást),
katastrální území Chrást u Plzně, obec Chrást, okres Plzeň - město (LV 1676)

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU:

Pro převod nemovitých věcí

2 VÝČET PODKLADŮ:

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT:

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jsem ve znaleckém posudku stanovila cenu dle vyhl. 523/2025 Sb. a cenu porovnávacím způsobem. Pro porovnávací způsob byly čerpány údaje z uskutečněných prodejů v místě v roce 2025 - 2026. Kopie kupních smluv jsou uloženy v archivu znalce, kupní smlouvy jsou veřejné listiny, které je možné získat dálkovým přístupem do katastru nemovitostí nebo na vyžádání na katastrálním pracovišti.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS:

2.2.1 Objednávka: Písemná ze dne 24.06.2026.

2.2.2 Výpis z katastru nemovitostí: Ke dni 27.04.2026, vyhotovený dálkovým přístupem:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2026 13:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 79 INS 4949/2026 pro jmt insol, v.o.s.

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 558966 Chrást

Kat.území: 653781 Chrást u Plzně

List vlastnictví: 1676

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
GROW LUCKY s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1		05635519	

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
574/2	708	orná půda		zemědělský půdní fond
574/8	98	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chrást, č.p. 735, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 574/8				

2.2.3 Prohlídka a zaměření nemovité věci: Bylo provedeno dne 15.05.2026.

2.2.4 Kopie katastrální mapy území: Ze dne 20.07.2026 vyhotovená dálkovým přístupem.

2.2.5 Vyhláška Ministerstva financí: č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 523/2025 Sb.

2.2.6 Územní plán: Obce Chrást.

3 NÁLEZ:

3.1 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Stavba samostatně stojícího rodinného domu čp. 735 je postavená v katastrálním území sídelní části obce Chrást, v zastavěném území, v ul. V Podlesí. Pozemky jsou rovinaté. Předmětem ocenění je rodinný dům čp. 735 a pozemky. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci, parkovací možnosti jsou dobré na pozemku ve funkčním celku. Charakter zastavěnosti dává nemovitosti rodinný dům čp. 735. Okolní zástavbu tvoří rodinné a rekreační domy. Ocenění je dle skutečného stavu zjištěném při místním šetření.

Na části (okraji) poz. parc. 574/2 je dle LV 1676 pro kú. Chrást u Plzně zřízené:

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

- soustavy v rozsahu dle listiny, jejíž součástí je geometrický plán č. 1536-104/2019 a geometrický plán č. 1591-132/2020 pro vymezení rozsahu věcného břemene

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 574/2

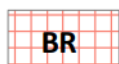
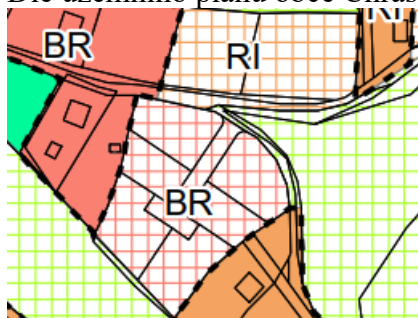
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-0011263/VB/002 ze dne 01.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2020 15:36:06. Zápis proveden dne 22.12.2020.

V-10340/2020-405

Pořadí k 30.09.2020 15:36

Toto věcné břemeno neovlivňuje obvyklou cenu nemovitých věcí.

Dle územního plánu obce Chrást jsou pozemky vedené jako *plochy změn*:



BYDLENÍ A REKREACE

Pozemky jsou využívány v souladu s územním plánem obce.

4 POSUDEK:

4.1 Stavební pozemek, kú. Chrást u Plzně (§ 4, vyhl. 523/2025 Sb.)

4.2 Rodinný dům čp. 735, kú. Chrást u Plzně (§ 35, vyhl. 523/2025 Sb.)

4.1 Stavební pozemek, kú. Chrást u Plzně (§ 4):

4.1.1 Popis:

Chrást je obec vzdálená 10 km severovýchodně od Plzně, ležící při soutoku řek Berounky a Klabavy. První zmínka pochází z roku 1242 a historie obce je spjata s rodem Žďárských z Chrástu. Ke dni ocenění žije v obci 1925 obyvatel a kromě základních služeb se může pochlubit bohatou průmyslovou tradicí – od železných hutí přes cihelnu až po moderní strojírenské závody, jako je ATMOS, specializující se na kompresory. V obci se nachází také

památník obětem 2. světové války a socha Hurvínka, na počest Josefa Skupy, který zde občas pobýval.

Pozemky mají v celku nepravidelný tvar. Příjezd k nemovitým věcem je po poz. parc. čís. 562/9 – ostatní plocha (ostatní komunikace), který je ve vlastnictví:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Obec Chrást, tř. Čs. odboje 133, 33003 Chrást

Přístup a příjezd k nemovitým věcem je bezproblémový.

Tvar a vzájemné uspořádání pozemků je patrné z kopie katastrální mapy území v příloze ocenění.

4.1.2 Základní cena stavebního pozemku – tab. 1, příl. 2:

Plzeň – oblast 3 $ZC_v = 6\,691\text{ Kč}$

4.1.3 Výměry:

LV 1676, kú. Chrást u Plzně

574/2 orná půda 708 m²

574/8 zastavěná plocha a nádvoří 98 m²

Výměry celkem: 806 m²

Pozemky tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu čp. 735 na 574/8.

4.1.4 Výpočet základní ceny upravené:

Základní cena stavebního pozemku		Dle tab. č.1, příl. 2	ZC _v	Kč/m ²	6 691
Chrást					
Úprava základní ceny stavebního pozemku					
Označení znaku	Název znaku				Hodnota koeficientu
O ₁	Velikost obce				
Velikost obce podle počtu obyvatel:					
III.	1925				0,70
O ₂	Hospodářsko – správní význam obce				
IV.	Ostatní obce				0,60
O ₃	Poloha obce				
II.	Obec sousedí s Plzní				1,03
O ₄	Technická infrastruktura v obci				
V obci je:					
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace s ČOV, zemní plyn				1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce				
V obci je:					
I.	Autobusová zastávka, železniční zastávka, MHD				1,00
O ₆	Občanská vybavenost obce				
Občanská vybavenost obce:					
I.	Komplexní vybavenost				1,00
Základní cena stavebního pozemku – obec Chrást (ZC x 0 ₁ x0 ₂ x0 ₃ x0 ₄ x0 ₅ x0 ₆)			ZC	Kč/m ²	2 895

4.1.5 Výpočet indexů:

Výpočet indexu trhu - příl. č. 3, tab. 1:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_I
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Poptávka vyšší než nabídka	0,06
2	Vlastnictví nemovitosti	V.	Pozemek se stavbou (stejní vlastníci)	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	III.	Nízká energetická náročnost	0,30
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1,00
Index trhu: $I_T = 1,00 \times (1,00 + 0,36)$				1,36

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků – příl. č. 3, tab 2:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota O_I
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Bez vlivu	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 %, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
5	Omezené užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 - 0,00$				1,00

Výpočet indexu polohy – příl. č. 3, tab. 3:

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_I
1	Druh a účel užití stavby		Rezidenční stavby v obcích do 2 000 ob.	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	II.	El. proud, vodovod	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na pozemku	0,01
7	Hromadná doprava	II.	Zastávka autobusu cca 880 m	-0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	III.	Oblast s vyšší úrovní sjednaných cen	0,20
Index polohy: $I_p = 1,01 \times (1 + 0,13)$				1,141

4.1 Výpočet ceny:

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Základní cena (Kč/m ²)
574/2	Orná půda	708	2 895
574/8	Zastavěná plocha a nádvoří	98	
Úprava základní ceny pozemku			
Index trhu		I_T	1,360
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o	1,000
Index polohy		I_P	1,141
Index cenového porovnání	$I_T \times I_o \times I_P$		1,552
Cena pozemku (zaokrouhleno):		Kč/m²	4 493
Stavební pozemky z LV 1676, kú. Chrást u Plzně:		C_N	Kč
			3 621 358

4.2 Rodinný dům č.p. 735, kú. Chrást u Plzně (§ 36):

4.2.1 Popis:

Kolaudace rodinného domu byla provedena 02.11.2022. Dům měl během životnosti pravidelnou údržbu. Samostatně stojící dřevostavba je umístěna uprostřed pozemku.

Stavba je obdélníkového půdorysu, bez podsklepení, s jedním nadzemním podlažím, zastřešená plochou střechou. V domě je jedna bytová jednotka s příslušenstvím. Do objektu je přivedený el. proud, veřejný vodovod, kanalizace je svedená do vlastní ČOV, vytápění je pomocí tepelného čerpadla.

4.2.2 Výměry pro ocenění:

Informace z KN – RUIAN

Technicko-ekonomické atributy ②

Datum dokončení:	02.11.2022	Druh svíslé nosné konstrukce:	Dřevo - Lehký rámový skelet (panelová montáž)
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	98	Připojení na kanalizační síť:	Vlastní čistička odpadních vod
Obestavěný prostor [m ³]:	360	Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m ²]:	79	Způsob vytápění:	Lokální - elektrina
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu

Rodinný dům č.p. 735 – výpočet výměr	OP	ZP
Celkem:	360 m³	98 m²
Podlažnost:		1

4.2.4 Výpočet indexu konstrukce a vybavení – příl. 24, tab. č. 2:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_I
0	Typ stavby	I.	1 NP, plochá střecha	A
1	Druh stavby	III.	Samostatný dům	0,00
2	Provedení obvodových stěn	IV.	Dřevostavba	0,04
3	Tloušťka obvodových stěn	II.	Standardní	0,00
4	Podlažnost	II.	2	0,01
5	Napojení na veřejné sítě	III.	El. proud 230/400 V, vodovod, ČOV	0,00
6	Způsoby vytápění stavby	V.	TČ	0,10
7	Základní příslušenství v RD	III.	Úplné, standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vnější stavby tvořící přísl.	II.	Bez vedlejších staveb	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku	III.	806 m ²	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
13	Stavebně technický stav	I.	Ve výborném stavu $S = 1 - 4 \times 0,005 = 0,98$	$1,05 \times 0,98 = 1,029$
Index konstrukce a vybavení: $I_V = (1 + 0,16) \times 1,029$				1,194

4.2 Výpočet ceny:

Základní cena	dle typu z příl.č. 24	ZC	Kč/m ³	3 573
Index konstrukce a vybavení		I_V		1,194
Obestavěný prostor		OP	m ³	360
Index trhu		I_T		1,360
Index polohy		I_P		1,141
Rodinný dům čp. 735, kú. Chrást u Plzně:		C_N	Kč	2 383 221

5 CENA DLE VYHL. 523/2025 Sb.:

Katastrální území	Chrást u Plzně
LV	1676
Vlastnický podíl	1/1
	Kč
5.1 Stavební pozemek	3 621 358
5.2 Rodinný dům čp. 735	2 383 221
Cena celkem:	6 004 579
Zaokrouhleno:	6 004 580

6 OBVYKLÁ CENA NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Cena obvyklá (dle § 2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb.)

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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.

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění nemovité věci (vyhl. 523/2025 Sb.)

Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí (prodeje a kupní smlouvy nemovitých věcí uskutečněné v roce 2025 - 2026 – informace z katastru nemovitostí – dálkový přístup).

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí porovnávacím způsobem:

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí byly čerpány údaje z uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí v roce 2025 - 2026. Kopie kupních smluv jsou uloženy v archivu znalce, kupní smlouvy jsou veřejné listiny, které je možné získat dálkovým přístupem do katastru nemovitostí nebo na vyžádání na katastrálním pracovišti.

Rekreační dům č.ev. 159, kú. Chrást u Plzně, V – 19/2026-405

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 405 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město

Řízení V-19/2026-405

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 10.313.071,00 CZK
Listina, která je přirazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 15.11.2025 ve spojení s dodatkem č. 1 ze dne 02.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2026 08:57:27. Zápis proveden dne 27.01.2026.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 575/8, LV 1649 k.ú. Chrást u Plzně; 575/13, LV 1649 k.ú. Chrást u Plzně Součástí je stavba: Chrást, č.e. 159, rod.rekr

Číslo řízení
V-19/2026-405

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	06.12.2023	Druh svislé nosné konstrukce:	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
Počet bytů:	0	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	123	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m ³]:	638	Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m ²]:	146	Způsob vytápění:	Centrální domovní - dřevo a biomasa
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu

Zhodnocení: prodej samostatně stojícího rekreačního domu, dům je postavený v katastrálním území sídelní části obce Chrást, v zastavěném území, v ul. Smědřická, celková velikost pozemků ve funkčním celku je 832 m², zastavěná plocha domu je 123 m², obestavěný prostor domu je 638 m³, dům byl postavený v roce 2023, příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na pozemku ve funkčním celku, napojení na vodovod, připojení na septik, bez plynu, vytápění centrální, srovnatelná velikost pozemků, větší velikost rodinného domu, shodná lokalita, srovnatelný stav a stáří objektu



Rodinný dům č.p. 624, kú. Zruč, V – 552/2026-407

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 407 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever

Řízení V-552/2026-407

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 13.990.000,00 CZK
Listina, která je přirazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 16.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2026 10:49:22. Zápis proveden dne 25.02.2026.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 827/6, LV 1721 k.ú. Zruč; 827/27, LV 1721 k.ú. Zruč Součástí je stavba: Zruč, č.p. 624, rod.dům

Číslo řízení
V-552/2026-407

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	04.05.2015	Druh svislé nosné konstrukce:	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	227	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:	828	Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:	164	Způsob vytápění:	Centrální domovní - zemní plyn
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu

Zhodnocení: prodej samostatně stojícího rodinného domu, dům je postavený v katastrálním území sídelní části obce Zruč - Senec, v zastavěném území, v ul. Stříbrná, celková velikost pozemků ve funkčním celku je 623 m², zastavěná plocha domu je 227 m², obestavěný prostor domu je 828 m³, dům byl postavený v roce 2015, příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na pozemku ve funkčním celku, napojení na vodovod, připojení na kanalizační síť, plyn z veřejné sítě, vytápění centrální domovní - kotel na zemní plyn, menší velikost pozemků, větší velikost rodinného domu, srovnatelná lokalita, lepší stav a vybavení



Rodinný dům č.p. 536, kú. Zruč, V – 3107/2025-407

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 407 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever

Řízení V-3107/2025-407

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 11.870.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.05.2025 ve znění dodatku č. 1 ze dne 17.06.2025 a dodatku č. 2 ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2025 08:16:36. Zápis proveden dne 05.08.2025.

V-3107/2025-407

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 836/33, LV 1518 k.ú. Zruč; 836/51, LV 1518 k.ú. Zruč Součástí je stavba: Zruč, č.p. 536, rod.dům

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	01.01.2005	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m²]:	131	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m²]:		Způsob vytápění:	Jiné (i bez topení)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu

Zhodnocení: prodej samostatně stojícího rodinného domu, dům je postavený v katastrálním území sídelní části obce Zruč - Senec, v zastavěném území, v ul. Šikmá, celková velikost pozemků ve funkčním celku je 573 m², zastavěná plocha domu je 131 m², obestavěný prostor domu je cca 520 m³, dům byl postavený v roce 2005, příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na pozemku ve funkčním celku, napojení na vodovod, připojení na kanalizační síť, plyn z veřejné sítě, vytápění TČ, menší velikost pozemků, větší velikost rodinného domu, srovnatelná lokalita, lepší stav a vybavení



Rodinný dům č.p. 1349, kú. Třemošná, V – 970/2025-407

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 407 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever

Řízení V-970/2025-407

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 12.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2025 11:30:53. Zápis proveden dne 28.03.2025.

V-970/2025-407

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 2056/26, LV 3363 k.ú. Třemošná; 2056/58, LV 3363 k.ú. Třemošná Součástí je stavba: Třemošná, č.p. 1349, rod.dům

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	07.08.2024	Druh svislé nosné konstrukce:	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m²]:	142	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m³]:	608	Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m²]:	135	Způsob vytápění:	Centrální domovní - tepelné čerpadlo
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu

Zhodnocení: prodej samostatně stojícího rodinného domu, dům je postavený v katastrálním území sídelní části obce Třemošná, v zastavěném území, v ul. Sklárenská, celková velikost pozemků ve funkčním celku je 1 030 m², zastavěná plocha domu je 142 m², obestavěný prostor domu je 608 m³, dům byl postavený v roce 2024, příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na pozemku ve funkčním celku, napojení na vodovod, připojení na kanalizační síť, bez připojení na plyn, vytápění TČ, větší velikost pozemků, větší velikost rodinného domu, srovnatelná lokalita, lepší stav a vybavení



Rodinný dům č.p. 345, kú. Záluží u Třemošné, V – 4044/2025-407

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 407 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever

Řízení V-4044/2025-407

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.700.000,00 CZK

Listina, která je přilázena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2025 21:27:45. Zápis V-4044/2025-407 proveden dne 30.09.2025.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 435/5, LV 2244 k.ú. Záluží u Třemošné; 435/14, LV 2244 k.ú. Záluží u Třemošné Součástí je stavba: Záluží, č.p. 345, rod.dům

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	05.01.2024	Druh svislé nosné konstrukce:	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m²]:	63	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m³]:	306	Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m²]:	103	Způsob vytápění:	Centrální domovní - elektřina
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu

Zhodnocení: prodej samostatně stojícího rodinného domu, dům je postavený v katastrálním území Záluží u Třemošné mimo sídelní části obce Třemošná, v zastavěném území, v ul. V Luhu, celková velikost pozemků ve funkčním celku je 473 m², zastavěná plocha domu je 63 m², obestavěný prostor domu je 306 m³, dům byl postavený v roce 2024, příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na pozemku ve funkčním celku, napojení na vodovod, připojení na kanalizační síť, bez připojení na plyn, vytápění centrální domovní - el. proud, menší velikost pozemků, menší velikost rodinného domu, srovnatelná lokalita, srovnatelný stav a vybavení



Rodinný dům č.p. 283, kú. Záluží u Třemošné, V – 1966/2025-407

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 407 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever

Řízení V-1966/2025-407

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 10.300.000,00 CZK

Listina, která je přiručena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2025 10:10:05. Zápis V-1966/2025-407 proveden dne 28.05.2025.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

396/77, LV 2112 k.ú. Záluží u Třemošné; 396/94, LV 2112 k.ú. Záluží u Třemošné Součástí je stavba: Záluží, č.p. 283, rod.dům

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	11.10.2010	Druh svíslé nosné konstrukce:	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m²]:	129	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m³]:	645	Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m²]:	110	Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)

Zhodnocení: prodej samostatně stojícího rodinného domu, dům je postavený v katastrálním území Záluží u Třemošné mimo sídelní části obce Třemošná, v zastavěném území, v ul. Šumavská, celková velikost pozemků ve funkčním celku je 650 m², zastavěná plocha domu je 129 m², obestavěný prostor domu je 645 m³, dům byl postavený v roce 2010, příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na pozemku ve funkčním celku, napojení na vodovod, připojení na kanalizační síť, plyn z veřejné sítě, vytápění centrální domovní, menší velikost pozemků, větší velikost rodinného domu, srovnatelná lokalita, srovnatelný stav a vybavení



Seznam porovnávaných objektů:

Název kú./ulice	Cena realizovaná Kč	Vliv místa nemov.	Vliv stavu objektu	Vliv velikosti poz.	OP RD m³	Cena upravená Kč/m³
Chrát u Plzně/Smědřická	10 313 071	1,00	0,90	0,99	638	14 403
Zruč/Stříbrná	13 990 000	1,00	0,90	1,05	828	15 967
Zruč/Stříbrná	11 870 000	1,00	0,90	1,07	520	21 982
Třemošná/Sklářská	12 000 000	1,00	0,90	0,93	608	16 520
Záluží u Třemošné/V Luhu	7 700 000	1,00	0,90	1,10	306	24 912
Záluží u Třemoš./Šumavská	10 300 000	1,00	0,90	1,05	645	15 091
Průměrná cena – porovnávací způsob:						18 146

Obestavěný prostor RD 735, kú. Chrát u Plzně:	m³	360
Cena porovnávacím způsobem:	Kč	6 532 560
Cena porovnávacím způsobem (zaokrouhlená):	Kč	6 533 000

7 ODŮVODNĚNÍ:

Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu obvyklou:
Kladný vliv:
- vyhledávaná rezidenční oblast
-dobrá dostupnost Plzně
Záporný vliv:
-malá výměra rodinného domu

Hodnocení:

Pro stanovení ceny obvyklé je třeba posoudit vlivy na ni působící:

1. Obchodovatelnost obdobných nemovitostí:	neutrální
2. Věcná břemena vážící se k nemovitosti:	dle LV 1676 pro kú. Chrást u Plzně – nejsou zjištěná
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

8 ZÁVĚR:

8.1 Citace zadané odborné otázky:

Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni 20.07.2026:

-poz. parc. čís. 574/2 – orná půda, 574/8 – zastavěná plocha a nádvoří (součást: rodinný dům čp. 735, ul. V Podlesí, Chrást),
katastrální území Chrást u Plzně, obec Chrást, okres Plzeň - město (LV 1676)

8.2 Odpověď:

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí z LV 1676 v kú. Chrást u Plzně je stanovena ke dni 20.07.2026. Pokud nedojde ke změně tržního prostředí, je předpoklad, že obvyklá cena se bude v této výši pohybovat po dobu 12 měsíců.

Na základě porovnávací metody a s přihlédnutím k nabídce a poptávce po nemovitých věcech je obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí z LV 1676 v kú. Chrást u Plzně ke dni 20.07.2026 stanovena po zaokrouhlení na hodnotu **6 533 000 Kč**.

**Obvyklá cena nemovitých věcí z LV 1676 v kú. Chrást u Plzně
ke dni 20.07.2026 činí: 6 533 000,00 Kč**

Slovy: *Šestmilionůpěttřicettřítisícekorunčeských*

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor EKONOMIKA, odvětví Ceny a odhady, specializaci Oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 061434/2026.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu čís. 118 / 26.

Konzultant k vypracování znaleckého posudku nebyl přibrán.

Za vypracování byla sjednána smluvní odměna.

„Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu ust. § 127a občanského soudního řádu“.

8.3 Otisk znalecké pečeti:

8.4 Datum a podpis:

V Milevsku dne 20.07.2026

Ing. Zdeňka Hrochová
E. Destinové 1 200
399 01 Milevsko

Kopie katastrální mapy území LV 1676, kú. Chrást u Plzně



Fotodokumentace nemovitých věcí z LV 1676, kú. Chrást u Plzně



