ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ

Číslo odborného vyjádření: 202517

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, Hrad Nečtiny č.p. 16, na pozemku p.č. st. 17/1, pozemek p.č. st. 17/1, p.č. 24/1, p.č. 340, (LV 566) a pozemek p.č. st. 19/1, součástí je garáž bez č.p./č.e. (LV 565), katastrální území Hrad Nečtiny, obec Nečtiny, okres Plzeň - sever, kraj Plzeňský

Kraj: Plzeňský Okres: Plzeň-sever

Obec: Nečtiny Katastrální území: Hrad Nečtiny [701 971]

Adresa: Hrad Nečtiny 16, 331 62 Nečtiny

Pozemky: p. č. 17/1, zastavěná plocha a nádvoří, 621 m^2
p. č. 24/1, zahrada, 231 m^2
p. č. 340, ostatní plocha, 106 m^2
p. č. 19/1, zastavěná plocha a nádvoří, 23 m^2

Stavby: Budova s číslem popisným 16

Ostatní stavby: garáž bez č,p,/č.e. na pozemku p.č. st.19/1 (LV 565), vedlejší stavba hospodářské budovy na p.č. st. 17/1 (LV 566)

Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA	**6 400 000 Kč** ***(slovy: šest milionů čtyři sta tisíc)***

OBJEDNATEL: Sarasota, s.r.o., IČ: 17962838

Adresa: Anglická 336/21, 120 00 Praha - Vinohrady

ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mejzlíková

Adresa:Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč

tel: +420 732 123 891, e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

Počet stran: 22 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1

Podle stavu ke dni: 25.11.2025 **Vyhotoveno:** V Třebíči 8.12.2025

Vlastnické a evidenční údaje

Sarasota s.r.o., LV 566, Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 566, podíl: 1 / 2
LV 566 Milada Wedellová, Křivenická 408/6, 181 00 Praha 8, LV: 566, podíl: 1 / 2
Sarasota s.r.o., LV 565, Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 565, podíl 1 / 1

Místopis

Obec Hrad Nečtiny je malá vesnice, která tvoří část obce Nečtiny v okrese Plzeň-sever, Plzeňský kraj. Leží asi 2 km jižně od Nečtin a prochází jí silnice II/193, která zajišťuje spojení s Nečtic s okolními obcemi. Oblast je součástí malebné krajiny severního Plzeňska, s lesnatými kopci, údolím Starého potoka a jeho přítoků. Nadmořská výška se pohybuje mezi 550–690 m. Území je klidné, s nízkou hustotou osídlení, vhodné pro rekreaci a turistiku. Autobusová doprava je obsluhována regionálními autobusy, které spojují obec s Nečtinami, Plzní a okolními vesnicemi. Nejbližší větší dopravní uzel je Plzeň. Nejbližší železniční stanice je v Manětíně nebo Plzni. Z Plzně je možné pokračovat dál po hlavních tratích (Praha, Cheb, Domažlice). Technická vybavenost - Většina domů je napojena na veřejný vodovod. V obci není centrální kanalizace s ČOV, odpadní vody se řeší individuálně (septiky, jímky). Obec není plošně plynofikována, využívá se elektřina a lokální topení na tuhá paliva. Elektřina je standardním napojením na distribuční síť. Občanská vybavenost obce - v samotném Hradu Nečtiny není škola ani pošta, ani obchody, ale v Nečtinách (2 km) je ZŠ a MŠ, pošta, obchody, praktický lékař a lékárna. Širší zdravotní služby v Manětíně a Plzni. V Nečtinách je kulturní dům, dětské hřiště, sportovní areál. V obci Hrad Nečtiny je zřícenina hradu Preitenstein – středověký hrad z 13. století, dále zámek Nečtiny – novogotický zámek s parkem, dnes využívaný Západočeskou univerzitou jako školící a ubytovací zařízení.

Objekt rodinného domu Hrad Nečtiny č.p. 16 je situován po východní straně komunikace II/193, pod zříceninou hradu Preitenstein, v blízkosti přírodního parku Mamětínská, u zámeckého parku Nečtiny. Dům je situován jako samostatně stojící na vlaastním pozemku, je obklopený zahradou, za domem je hospodářská budova. Naproti domu, přes cestu je pozemek další zahrady p.č. 24/1 a také garáž na pozemku p.č. st. 19/1. Vstup do domu je od západu, ze silnice, dále na předzahrádku a dále k domu. Pozemek p.č. st. 17/1 je oplocen. Pozemek zahrady p.č. 24/1 a 340, situovaný před garáží oplocen není. Lze konstatovat, že přístup k nemovitosti je právně zajištěn.

Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☒ voda	☐ kanalizace	☐ plyn
	☒ elektro	☐ telefon	☐ zpev. příjezd
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	

Přístup přes pozemky:

304/1 Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

Celkový popis

Pozemek p.č. st. 17/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 621 m2, jehož součástí je rodinný dům Hrad Nečtinyč.p. 16, pozemek p.č. 24/1 – zahrada o výměře 231 m^2, pozemek p.č. 340, vše zapsáno na LV 566 a stavba bez č.p. / č.e. garáž umístěná na pozemku p.č. st.19/1, zapsaná na LV 565, vše v katastrálním území 701971 Hrad Nečtiny, obec 559261 Nečtiny, okres CZ0325 Plzeň-sever, kraj Plzeňský.

Rodinný dům je postaven jako samostatně stojící na vlastním pozemku, obklopený zahradou. Vstup do domu je ze západu, z průjezdní komunikace II/193, přes předzahrádku. Přístup k domu a po zpevněné ploše, chodníku. Na pozemek lze vjet autem, vjezdní bránou v plotě. Rodinný dům je postaven na obdélníkovém půdorysu s rohovým rizalitem, architektonickým prvkem, který je vysunut z části fasády budovy a zdůrazňuje vstup. Vstup je honosný, opatřen sloupovím, které je v 2.NP zakončené balkonem. Dům má dvě nadzemní podlaží a je částečně podsklepen. Zastřešení je mansardovou střechou, v jejíž ploše jsou vikýře. Střecha nad vystupující části je polověžová napojená na hlavní mansardovou střechu (ve střešní rovině dva sklony), hřeben střechy je kolmo ke komunikací. Je zavedena elektřina, vodovod, odpady svedeny do jímky, plyn v obci není.

Konstrukční řešení:
Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný ze smíšeného zdiva cihel. Dům má dvě plnohodnotná podlaží, je z převážné části podsklepen. Dům je postaven na základech z kamene. Obytná část domu je situována nad terénem. Stropní konstrukce dřevěné trámové s rovnými podhledy. Zastřešení sklonitou mansardovou střechou, tesařská vazba, krytina položena na bednění, azbestocementové šablony. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu. Omítky vnější, fasádní vápenné zdobené architektonickými plastickými prvky. Omítky vnitřní vápenné dvouvrstvé. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů, elektroinstlace. Okna dřevěná dvojitá, špaletová, členěné tabule skla. Vnitřní dveře v masivních dřevěných zárubních. Vnější dveře dřevěné. Podlahy z pochůzné vrstvy různých materiálů, dřevěné palubové, koberce, dlažby, teracové dlažby. Kuchyně a sociální zařízení v obou podlažích kompletní.

Dispoziční řešení: v 1.PP jsou sklady, sklepy, technické zázemí, kotelna. V 1.NP je bytová jednotka o velikosti 3+1 (užitná plocha cca 100 m2), je po rekonstrukci, kdy byla provedena koupelna, kuchyň a podlahy. Ve 2.NP je bytová jednotka o velikosti 3+1 (užitná plocha cca 100 m2) v udržovaném stavu.

Technický stav nemovitosti: nemovitost je užívaná k trvalému bydlení. Technický stav uspokojivý, s předpokladem provedení dalších udržovacích prací a rekonstrukcí.

Garáž bez č.p./č.e je na obdélníkovém půdorysu, na pozemku p.č. st. 19/1, jedná se o severní polovinu dvojgaráže. Příjezd z východní strany. Zděná stavba zastřešená pultovou střechou, krytina plech pozinkovaný. Vstup plechovými vraty.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Zákres stavby v katastrální mapě odpovídá skutečnosti.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář: Věcné břemeno (podle listiny) - právo umístit, provozovat, opravovat a udržovat Zařízení distribuční soustavy, rozsah dle geometrického plánu č. 148-49/2021, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., vklad V-1944/2021-435

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Stavebně technický popis

Konstrukce:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Rok výstavby:	1850
Vytápění:	ústřední / etážové - elektřina
Opotřebení:	60,00 %
Počet garáží:	1
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	1 / 2
Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Rekonstrukce stavby:	dílčí rekonstrukce v r.: 2010

☐ celková ☒ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☒ rekonstrukce v interiéru

Zastavěné plochy podlaží				**Konstr. výška**	**Zastavěná plocha**
1.PP			95,00 m^2	2,60 m	33,00 m^2
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
sklad, sklep, technická místnost	66,00 m^2	0,50	33,00 m^2		
Užitná plocha celkem:			**33,00 m^2**		
1.NP			135,00 m^2	2,90 m	100,00 m^2
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
byt 3+1	100,00 m^2	1,00	100,00 m^2		
Užitná plocha celkem:			**100,00 m^2**		
2.NP			135,00 m^2	2,70 m	100,00 m^2
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
bytová jednotka 3+1	100,00 m^2	1,00	100,00 m^2		
Užitná plocha celkem:			**100,00 m^2**		

Obestavěný prostor

1.PP	(95,00)*(2,60) =	247,00 m^3
1.NP	(135,00)*(2,90) =	391,50 m^3
2.NP	(135,00)*(2,70) =	364,50 m^3
zastřešení	(135,00)*(2,2/2)-2*(10,5*2,2*2,2/6) =	131,56 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		**1 134,56 m^3**

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Hrad Nečtiny č.p. 16, včetně pozemku p.č. st. 17/1, p.č. 24/1, p.č. 340, p.č. st. 19/1, k.ú. Hrad Nečtiny, obec Nečtiny

Oceňovaná nemovitá věc

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známá. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Užitná plocha:	233,00 m^2
Obestavěný prostor:	1 134,56 m^3
Zastavěná plocha:	135,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	360,00 m^2
Výměra pozemku:	981,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje, zda se jedná o zdroj nabídky, pak je v koeficientu použita srážka. Pokud je zdrojem skutečně realizovaná cena, je koeficient roven 1,0
Koeficient K2 zohledňuje velikost objektu, užitné plochy oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost, dojezdová vzdálenost)vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
Koeficient K4 zohledňuje provedení a vybavení, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
Koeficient K5 zohledňuje celkový stav nemovité věci, typ nemovitosti, stáří vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
Koeficient K6 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.
Koeficient K7 zohledňuje existenci a velikost vedlejších staveb oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Postup výpočtu
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí (JTCs). Jednotlivé upravené jednotkové ceny (JTCs) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn.
V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Tržní hodnota oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Netčiny**
Lokalita: Netčiny, okres Plzeň - sever, kraj Plzeňský
Popis: Stylový rodinný dům o šesti místnostech, se zahradou, v manětínské oblasti. Vhodný je jak k trvalému bydlení i k rekreaci. Dojezd od krajského města – do Plzně cca 30 km. V domě proběhla částečná rekonstrukce, je zde nová koupelna s podlahovým vytápěním a wc, nová dřevěná eurookna i dveře, zateplené podkroví, z části nová elektřina v mědi 220/380 V. Vytápění je řešeno mramorovými topnými panely. Lze topit i v kamnech, která jsou k dispozici pro každou místnost, v obývacím pokoji pak je krb i malá pec. Dům je prostorný,suchý, vhodný i pro velkou rodinu. Voda je z nově vybudovaného vrtu, rozvedena do koupelny i do kuchyně. Kanalizace je řešena čistírnou odpadních vod, teplá voda bojlerem. U domu je zahrada 525 m2. V přízemí domu najdete předsíň s komorou a tři místnosti, kuchyně je s francouzským oknem. Z obývacího pokoje vedou schody do patra, kde jsou také tři místnosti s možností vstupu ze zahrady. Na zahradě jsou vzrostlé hrušně. Podlahu tvoří částečně nová dlažba, částečně dřevo. Dům není podsklepen, komora v přízemí je ale chladná a lze využívat jako sklep. Časem bude vhodné vyměnit střešní krytinu, krov je v pořádku. Na zahradě je malé jezírko, u domu se nachází garáž a dílna. Zahrada, dvůr i protější pozemek jsou nově oploceny. Parkování je možné buď na dvoře.
Podlaží: 1
Dispozice: 5+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 525,00 m^2
Užitná plocha: 146,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Valuo nabídka #1766429 z 06/2025	0,95
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 1 BJ	0,90
K3 Poloha - stejná obec, lokalita v obci	0,99
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ele panely, kamna. IS - ele, voda,DČOV	1,00
K5 Celkový stav - část po rekonstrukci, zatepleno podkroví	0,99
K6 Vliv pozemku - menší pozemek zahrady	1,04
K7 Vedlejší stavby - garáž, dílna, jezírko	1,00

Zdroj: Valuo nabídka #1766429 z 06/2025

Cena [Kč] k 16.6.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 390 000	146,00	30 068	0,87	**26 159**

Název: **Netčiny 62**
Lokalita: Netčiny č.p. 62, okres Plzeň - sever, kraj Plzeňský
Popis: Rodinný dům Nečtiny č.p. 62 je o dispozice 3+1 v 1.NP a 2+1 v podkroví, které bylo dobudováno v rámci rekonstrukce střechy, kdy byly provedeny vikýře a podstřešní prostor byl upraven jako obytný, dále provedena přístavba směrem do dvora. Za domem je hospodářská budova, na pozemek je vjezd vraty, lze zde pohodlně parkovat. Užitná plocha domu 173 m2, pozemek 1727 m2. Dům je zděný ze smíšeného zdiva, má sedlovou střechu a interiéry jsou částečně po rekonstrukci, která není dokončená. Na podlahách v 1.NP dlažby, v podkroví OSB desky. V 1.NP otevřený obytný prostor kuchyně s jídelnou a obývacím pokojem, propojeno se zahradou. Vytápění ústředním radiátorovým topením, kotel na tuhá paliva, dále elektrické přímotopy.
Podlaží: 1
Dispozice: 3+1 a 2+1

Typ stavby: zděná
Pozemek: 1 727,00 m^2
Užitná plocha: 173,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-1299/2025-435 z 3.7.2025	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 2 BJ	0,95
K3 Poloha - stejná obec, lokalita v obci	0,99
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ele přímotopy, kotel na TP. IS - ele, voda,kanalizace	0,99
K5 Celkový stav - část po rekonstrukci,podkroví, nedokončeno	1,01
K6 Vliv pozemku - větší pozemek zahrady	0,96
K7 Vedlejší stavby - hospodářská budova	1,02

Zdroj: Kupní sml.:V-1299/2025-435 z 3.7.2025

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 3.7.2025	[m^2]	Kč/m^2	**K$_C$**	[Kč/m^2]
5 600 000	173,00	32 370	0,92	**29 780**

Název: **Manětín**
Lokalita: Manětín, okres Plzeň - sever, kraj Plzeňský
Popis: K prodeji patrový rodinný dům v Manětíně cca 40 km na sever od Plzně. Dům je zděný, kompletně podsklepený. V suterénu domu se nachází kotelna, sklad paliva a sklady na potraviny. V další části suterénu je z ulice přístupná garsoniéra s koupelnou a WC. Tato část domu se samostatným vchodem. V přízemí domu je kuchyně, velký atypický obývací pokoj, koupelna se sprchou a WC. V podkroví jsou 2 pokoje, koupelna s vanou, WC, komora v části i půda. Dům je napojen na veřejný rozvod vody, kanalizace, a elektřiny. K domu je přistavěna zděná přízemní garáž pro 2 auta se skladem nářadí. Na pozemku je i kopaná studna s užitkovou vodou. Pozemek kolem domu je svažitý jižním směrem k Manětínskému potoku. Je oplocený, osázený trvalými porosty ovocných i okrasných stromů. Tato nemovitost je ideální nejen pro bydlení, ale nabízí se zde i různé možnosti ke komerčnímu využití Výhodou lokality je dostupnost veškeré občanské vybavenosti (MŠ, ZŠ, obchody, zdravotní a záchranné služby, pošta, městský úřad,sportoviště), ale i příroda s nádhernými lesy.

Podlaží: 1
Dispozice: 1+kk, 5+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1 452,00 m^2
Užitná plocha: 200,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Valuo nabídka #1801523 z 10/2025	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná užitná plocha, 2 BJ	0,97
K3 Poloha - sousední obec, větší obč.vybavenost	0,95
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, radiátory	0,97
K5 Celkový stav - stav k rekonstrukci	1,10
K6 Vliv pozemku - větší pozemek zahrady	0,97
K7 Vedlejší stavby - garáž, venkovní posezení	1,02

Zdroj: Valuo nabídka #1801523 z 10/2025

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 16.10.2025	[m^2]	Kč/m^2	**K$_C$**	[Kč/m^2]
5 990 000	200,00	29 950	0,92	**27 554**

Název: **Dolní Bělá 22**
Lokalita: Dolní Bělá 22, okres Plzeň - sever, kraj Plzeňský
Popis: Rodinný dům Dolní Bělá č.p. 22 umístěný v údolí přírody Dolní Bělá - Berk. - dispozice 4+1, 2 koupelny, 2 toalety, komory, šatna - dům je kompletně podsklepen - topení kotel na tuhá paliva, plyn na hranici pozemku - voda ze studny, odpad řešen jímkou. Užitná plocha domu 143 m2, pozemek 322 m2. Fasáda domu je opravena, vnitřní prostory po rekonstrukci. Na podlahách převážně dlažby, v některých místnostech plovoucí laminátové podlahy. Orevřený obytný prostor kuchyně s jídelnou a obývacím pokojem, k dispozici krb. Vytápění ústředním radiátorovým topením, kotel na tuhá paliva ve sklepě. Tato nemovitost s historií poskytuje veškeré zázemí pro okamžité bydlení. U domu je menší zahrada, na zahradě krb a příprava pro udírnu. V obci je veškerá občanská vybavenost, obchody, lékaři, školka, škola, restaurace, kulturní akce, sportoviště, turistické a cyklo stezky. Perfektní dostupnost města Plzně, zastávka autobusu s častým spojem přímo před domem.
Podlaží: 1
Dispozice: 6+kk
Typ stavby: zděná
Pozemek: 322,00 m^2
Užitná plocha: 143,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Vklad V-1938/2024-435	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 1 BJ	0,90
K3 Poloha - sousední obec, základní obč.vybavenost	0,97
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, radiátory, krb	0,95
K5 Celkový stav - po částečné rekonstrukci, historická budova	0,99
K6 Vliv pozemku - menší pozemek zahrady	1,06
K7 Vedlejší stavby - vjezd na pozemek, kůlna	1,03

Zdroj: Vklad V-1938/2024-435

Cena [Kč] k 25.10.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 230 000	143,00	29 580	0,90	**26 622**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Nemovitosti jsou porovnávány na základě užitné plochy, je zohledněna poloha, velikost objektu, stáří a provedení, typ nemovitosti, celkový stav, možnosti parkování či garážování, velikost a poloha pozemku, vedlejší stavby užívané ve funkčním celku apod. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	26 159 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 529 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	29 780 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**27 529 Kč/m^2**
Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci	233,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**6 414 257 Kč**

ZÁVĚR

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena/ tržní hodnota nemovitosti: rodinného domu Rodinný dům, Hrad Nečtiny č.p. 16, na pozemku p.č. st. 17/1, pozemek p.č. st. 17/1, p.č. 24/1, p.č. 340, (LV 566) a pozemek p.č. st. 19/1, součástí je garáž bez č.p./č.e. (LV 565), katastrální území Hrad Nečtiny, obec Nečtiny, okres Plzeň - sever, kraj Plzeňský: 6 400 000,- Kč.

Použitá metoda porovnávací porovnává nemovitosti pomocí koeficientů uskutečněných prodejů v nejbližší minulosti, vypovídá o skutečném stavu trhu ke dni ocenění. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z vyhodnocení údajů realizovaných prodejů databáze, nabídkových cen, pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost je oceněna jako funkční celek, oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 565 a LV 566 katastrální území Hrad Nečtiny, obec Nečtiny, okres Plzeň - sever, kraj Plzeňský.

Při stanovení ceny nemovitosti byl brán ohled na stáří a stav domu, na pozemky užívané ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. Dále je zohledněno konstrukční řešení rodinného domu, využití, silné a slabé stránky nemovitosti, umístění nemovitosti atd.

Stanovená cena je uvedena bez ohledu na podílové vlastnictví nemovitosti, z tohoto důvodu uvádím, že podílové spoluvlastnictví nemovitosti snižuje hodnotu nemovitosti o cca 10 - 15%, z toho důvodu, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část.

Silné stránky

- klidná lokalita s nízkou hustotou osídlení, vhodné pro rekreaci a turistiku
- dojezdová vzdálenost Plzně 30 km
- přístup a příjezd po veřejné komunikaci
- velký pozemek zahrady
- garáž a další zahrada naproti domu

Slabé stránky

- místní část obce bez obč.vybavenosti (Nečtiny 2 km)
- předpoklad dojíždění za prací a občanskou vybaveností
- 2 bytové jednotky v jednom domě
- vlastní DČOV, bez plynu
- předpoklad dalších rekonstrukčních a modernizačních prací
- větší dům s vyššími požadavky na údržbu

Obvyklá cena
6 400 000 Kč

slovy: Šest milionů čtyři sta tisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.6

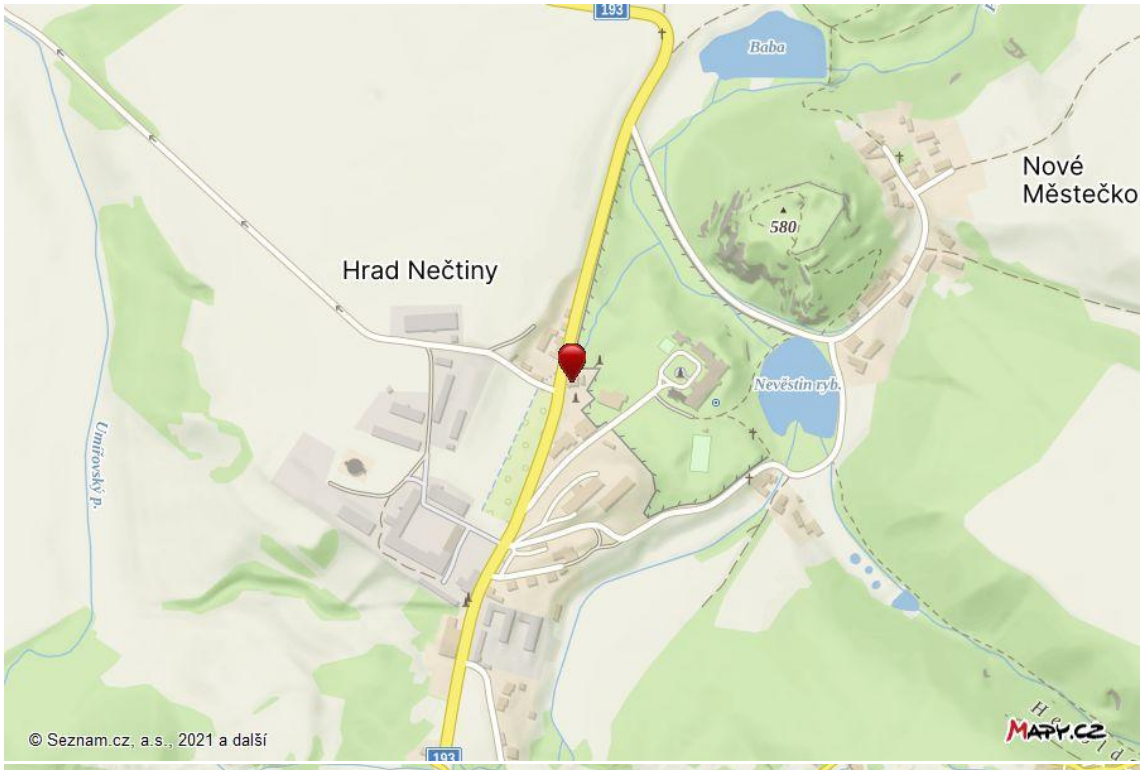
V Třebíči 8.12.2025

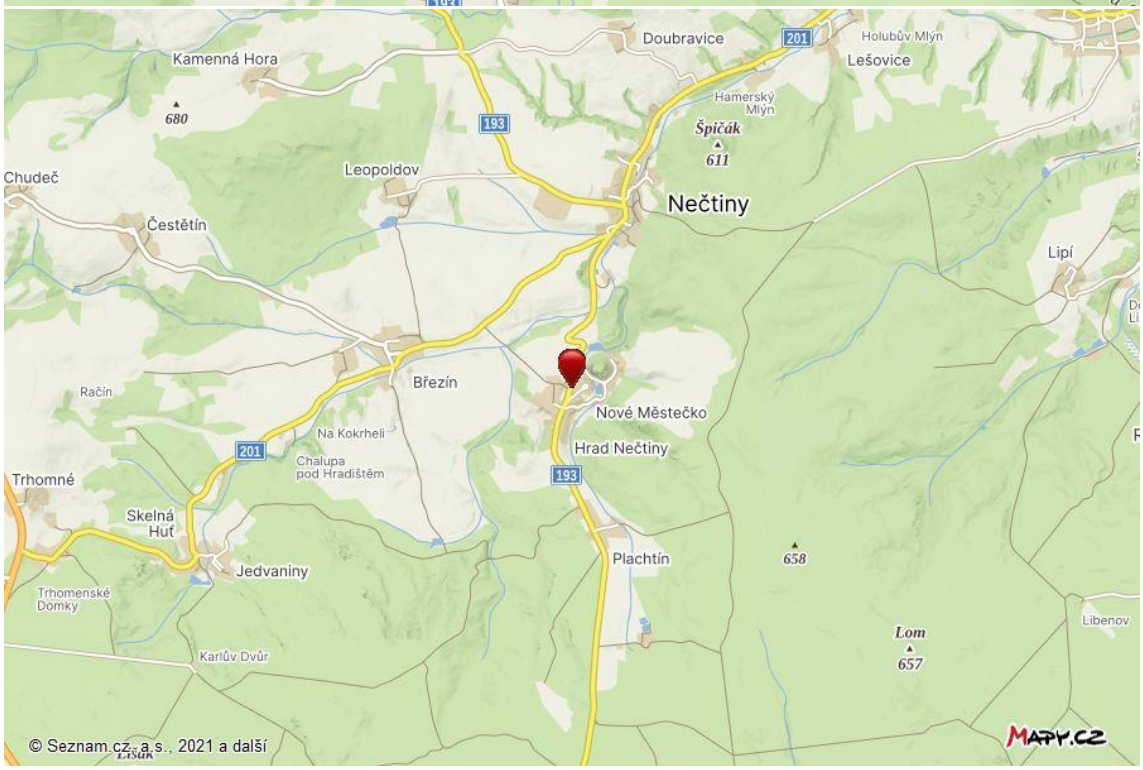
Ing. Iva Mejzlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420 732 123 891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 přílohy
Situace umístění nemovitosti pozemku p.č. st. 17/1, p.č. 24/1, p.č. 340, p.č. st. 19/1, k.ú. Hrad Nečtiny, obec Nečtiny	1
Situace katastrální mapy umístění nemovitosti pozemku p.č. st. 17/1, p.č. 24/1, p.č. 340, p.č. st. 19/1, k.ú. Hrad Nečtiny, obec Nečtiny	1
Výpis z LV 565, LV 566, katastrální území Hrad Nečtiny	3
Porovnávací nemovitosti	4
Fotodokumentace	2
Cerifikát odhadce	1

Mapa oblasti





Kopie katastrální mapy ze dne 5.12.2025

Pozemek p.č. 17/1 v k.ú. č. 701971

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.11.2025 09:55:02*

Okres: **CZ0325 Plzeň-sever** Obec: **559261 Nečtiny**

Kat.území: **701971 Hrad Nečtiny** List vlastnictví: **566**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	**17962838**	**1/2**
Wedellová Milada, Křivenická 408/6, Čimice, 18100 Praha 8	[redacted]	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 17/1	**621**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná značka geodetického bodu**
Součástí je stavba: **Hrad Nečtiny, č.p. 16, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 17/1**				
24/1	**231**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
340	**106**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  právo umístit, provozovat, opravovat a udržovat Zařízení distribuční soustavy, rozsah dle geometrického plánu č. 148-49/2021
  Oprávnění pro
  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
  Povinnost k
  Parcela: 24/1
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2021 08:20:00. Zápis proveden dne 27.09.2021. V-1944/2021-435**
  Pořadí k **03.09.2021 08:20**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Změna výměr obnovou operátu**
  Povinnost k
  Parcela: St. 17/1

- **Změna výměr obnovou operátu**
  Povinnost k
  Parcela: 24/1

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, kód: 435.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.11.2025 09:55:02*

Okres: **CZ0325 Plzeň-sever** Obec: **559261 Nečtiny**

Kat.území: **701971 Hrad Nečtiny** List vlastnictví: **566**

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

Listina

- **Smlouva darovací V12-1488/1995 ze dne 12.12.1995, právní účinky vkladu vznikly dnem 14.12.1995 POLVZ 9/1996.**

  Z-5290/2007-435

  Pro: **Wedellová Milada, Křivenická 408/6, Čimice, 18100 Praha 8** *RČ/IČO:* [redacted]

- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud Plzeň-sever 11 D-600/2012 -22 ze dne 26.11.2012. Právní moc ke dni 26.11.2012.**

  Z-4158/2012-435

  Pro: **Wedellová Milada, Křivenická 408/6, Čimice, 18100 Praha 8** *RČ/IČO:* [redacted]

- **Smlouva kupní ze dne 09.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2020 14:34:43. Zápis proveden dne 02.12.2020.**

  V-1941/2020-435

  Pro: **Wedellová Milada, Křivenická 408/6, Čimice, 18100 Praha 8** *RČ/IČO:* [redacted]

- **Smlouva kupní ze dne 24.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2025 19:01:34. Zápis proveden dne 02.09.2025.**

  V-1575/2025-435

  Pro: **Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2** *RČ/IČO:* **17962838**

- **Smlouva kupní ze dne 30.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2025 08:45:00. Zápis proveden dne 29.10.2025.**

  V-1979/2025-435

  Pro: **Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2** *RČ/IČO:* **17962838**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
24/1	**53154**	**231**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, kód: 435.

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

Vyhotoveno: 25.11.2025 10:26:50

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.11.2025 09:55:02*

Okres: **CZ0325 Plzeň-sever** Obec: **559261 Nečtiny**

Kat.území: **701971 Hrad Nečtiny** List vlastnictví: **565**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	**17962838**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 19/1	**23**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 19/1**

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 24.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2025 19:01:34. Zápis proveden dne 02.09.2025.

V-1575/2025-435

Pro: **Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2** *RČ/IČO:* **17962838**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, kód: 435.

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

Vyhotoveno: 25.11.2025 10:27:58

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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

Prodej domu

146 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
193, Nečtiny, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, Česká republika, Europe

Detail nabídky
#1766429

Stylový rodinný dům o šesti místnostech, se zahradou, v manětínské oblasti. Vhodný je jak k trvalému bydlení i k rekreaci. Dojezd od krajského města – do Plzně cca 30 km. V domě proběhla částečná rekonstrukce, je zde nová koupelna s podlahovým vytápěním a wc, nová dřevěná eurookna i dveře, zateplené podkroví, z části nová elektřina v mědi 220/380 V. Vytápění je řešeno mramorovými topnými panely. Lze topit i v kamnech, která jsou k dispozici pro každou místnost, v obývacím pokoji pak je krb i malá pec. Dům je prostorný,suchý, vhodný i pro velkou rodinu. Voda je z nově vybudovaného vrtu, rozvedena do koupelny i do kuchyně. Kanalizace je řešena čistírnou odpadních vod, teplá voda bojlerem. U domu je zahrada 525 m2. V přízemí domu najdete předsíň s komorou a tři místnosti, kuchyně je s francouzským oknem. Z obývacího pokoje vedou schody do patra, kde jsou také tři místnosti s možností vstupu ze zahrady. Na zahradě jsou vzrostlé hrušně. Podlahu tvoří částečně nová dlažba, částečně dřevo. Dům není podsklepen, komora v přízemí je ale chladná a lze využívat jako sklep. Časem bude vhodné vyměnit střešní krytinu, krov je v pořádku. Na zahradě je malé jezírko, u domu se nachází garáž a dílna. Zahrada, dvůr i protější pozemek jsou nově oploceny. Parkování je možné buď na dvoře.

Cenová historie 02.06.2025 - 16.06.2025 (14 d.)

	Zaznamenáno	Cena
+ Stažení inzerátu	16.06.2025 (po 14 d.)	4 390 000 Kč
+ Vytvoření inzerátu	02.06.2025	4 390 000 Kč za nemovitost

podání:**3.7.2025**
cena:**5 600 000 Kč**

Kupní sml.:**V-1299/2025-435** (**LISTINY**)
Listina ID:**91791103010**
LV: 403 **k.ú.: 702013**

		Plocha	Cena/m²	Cena
STAVBA:	Nečtiny 62, okr. Plzeň-sever (rodinný dům)	173 m²	19 862	5 003 504
PARCELA:	st.56/1 (zast. plocha a nádv.), kú: Nečtiny	495 m²	3 166	
PARCELA:	11 (zahrada), kú: Nečtiny	287 m²	484	138 956
PARCELA:	14/2 (zahrada), kú: Nečtiny	945 m²	484	457 540

Rodinný dům Nečtiny č.p. 62 je o dispozice 3+1 v 1.NP a 2+1 v podkroví, které bylo dobudováno v rámci rekonstrukce střechy, kdy byly provedeny vikýře a podstřešní prostor byl upraven jako obytný, dále provedena přístavba směrem do dvora. Za domem je hospodářská budova, na pozemek je vjezd vraty, lze zde pohodlně parkovat. Užitná plocha domu 173 m2, pozemek 1727 m2. Dům je zděný ze smíšeného zdiva, má sedlovou střechu a interiéry jsou částečně po rekonstrukci, která není dokončená. Na podlahách v 1.NP dlažby, v podkroví OSB desky. V 1.NP otevřený obytný prostor kuchyně s jídelnou a obývacím pokojem, propojeno se zahradou. Vytápění ústředním radiátorovým topením, kotel na tuhá paliva, dále elektrické přímotopy.

Prodej domu

200 m^2

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33162, Česká republika

Detail nabídky

#1801523

Cenová historie 24.07.2025 - 16.10.2025 (83 d.)

	Zaznamenáno	Cena
+ Stažení inzerátu	16.10.2025 (po 3 d.)	5 990 000 Kč
Zlevněno	13.10.2025 (po 59 d.)	5 990 000 Kč za nemovitost
Zlevněno	15.08.2025 (po 22 d.)	6 600 000 Kč za nemovitost
+ Vytvoření inzerátu	24.07.2025	6 900 000 Kč za nemovitost

K prodeji patrový rodinný dům v Manětíně cca 40 km na sever od Plzně. Dům je zděný, kompletně podsklepený. V suterénu domu se nachází kotelna, sklad paliva a sklady na potraviny. V další části suterénu je z ulice přístupná garsoniéra s koupelnou a WC. Tato část domu se samostatným vchodem. V přízemí domu je kuchyně, velký atypický obývací pokoj, koupelna se sprchou a WC. V podkroví jsou 2 pokoje, koupelna s vanou, WC, komora v části i půda. Dům je napojen na veřejný rozvod vody, kanalizace, a elektřiny. K domu je přistavěna zděná přízemní garáž pro 2 auta se skladem nářadí. Na pozemku je i kopaná studna s užitkovou vodou. Pozemek kolem domu je svažitý jižním směrem k Manětínskému potoku. Je oplocený, osázený trvalými porosty ovocných i okrasných stromů. Tato nemovitost je ideální nejen pro bydlení, ale nabízí se zde i různé možnosti ke komerčnímu využití Výhodou lokality je dostupnost veškeré občanské vybavenosti (MŠ, ZŠ, obchody, zdravotní a záchranné služby, pošta, městský úřad,sportoviště), ale i příroda s nádhernými lesy.

Prodej domu

143 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
č.p. 22, 33152 Dolní Bělá

Detail nabídky
#1517477

Cenová historie 28.04.2024 - 19.10.2024 (174 d.)

	Zaznamenáno	Cena
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	25.10.2024	od 4,2 do 4,4 mil. Kč
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	25.10.2024 (po 5 d.)	4 230 000 Kč Číslo řízení: V-1938/2024-435

Rodinný dům Dolní Bělá č.p. 22 umístěný v údolí přírody Dolní Bělá - Berk. - dispozice 4+1, 2 koupelny, 2 toalety, komory, šatna - dům je kompletně podsklepen - topení kotel na tuhá paliva, plyn na hranici pozemku - voda ze studny, odpad řešen jímkou. Užitná plocha domu 143 m2, pozemek 322 m2. Fasáda domu je opravena, vnitřní prostory po rekonstrukci. Na podlahách převážně dlažby, v některých místnostech plovoucí laminátové podlahy. Orevřený obytný prostor kuchyně s jídelnou a obývacím pokojem, k dispozici krb. Vytápění ústředním radiátorovým topením, kotel na tuhá paliva ve sklepě. Tato nemovitost s historií poskytuje veškeré zázemí pro okamžité bydlení. U domu je menší zahrada, na zahradě krb a příprava pro udírnu. V obci je veškerá občanská vybavenost, obchody, lékaři, školka, škola, restaurace, kulturní akce, sportoviště, turistické a cyklo stezky. Perfektní dostupnost města Plzně, zastávka autobusu s častým spojem přímo před domem.

pohled od komunikace

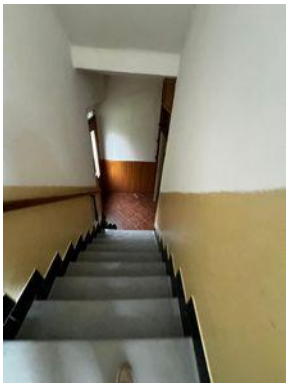
zahrada

okolí domu, chodník

vedlejší stavba kůlny

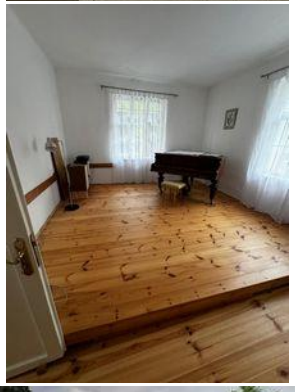
krov

prostor pod střechou



schodiště z 1.PP do 1.NP

schodiště do 2.NP



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.

VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK

Certifikát číslo: 363/230/CON/2023

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí

Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ

narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá dozoru Certifikačního orgánu CO ÚSI