

## Koterovská, Plzeň - Východní Předměstí

2+1 · 62 m<sup>2</sup> · 3. z 5. patro · Osobní · Koterovská, Plzeň - Východní Předměstí

SKÓRE

62/100

celkové hodnocení

ZÁVAD NALEZENO

5

celkem

NÁKLADY OPRAV

185 000 Kč

– 285 000 Kč

DOPORUČENÁ NABÍDKA

4 365 000 Kč

– 585 000 Kč z inzerované

## ⚠️ PODMÍNĚNĚ DOPORUČUJEME

Částečná rekonstrukce s riziky starých rozvodů

## 01 · ZÁKLADNÍ DATA INZERÁTU

DISPOZICE	UŽITNÁ PLOCHA	CENA	CENA / M <sup>2</sup>
2+1	62 m <sup>2</sup>	4 950 000 Kč	79 839 Kč/m <sup>2</sup>
PATRO	ROK VÝSTAVBY	STAV	ENERGETIKA
3. z 5	1919	Po rekonstrukci	Třída G
VLASTNICTVÍ	LOKALITA		
Osobní	Plzeň - Východní Předměstí		

## 02 · VIZUÁLNÍ INSPEKCE FOTOGRAFIÍ

Částečná rekonstrukce s riziky starých rozvodů

### A) OKAMŽITĚ NUTNÉ



#### Revize elektroinstalace

Byt z 1919, rekonstrukce nemusí zahrnovat kompletní výměnu rozvodů

15 000 – 25 000 Kč

### B) DO 1 ROKU



#### Výměna střešních oken

Dřevěná okna z rekonstrukce mohou mít špatnou izolaci

80 000 – 120 000 Kč



#### Revize vodovodních rozvodů

Staré potrubí v bytech z 1919 často koroduje

50 000 – 80 000 Kč

### C) VOLITELNÉ



#### Zateplení podlahy

Dřevěné podlahy ztrácí tepelnou izolaci

40 000 – 60 000 Kč



#### Výměna podomítkových světelných bodů

Staré rozvody v omítkách mohou být nebezpečné

30 000 – 50 000 Kč

## 03 · KALKULACE NÁKLADŮ OPRAV – 2026

OPRAVA	POPIS PRACÍ	MIN (KČ)	MAX (KČ)	ŘEMESLNÍK
Kompletní revize elektroinstalace	Včetně měření a případné výměny rozvaděče	15 000	25 000	Elektrikář s oprávněním
Výměna plastových oken	3 kusy střešních oken včetně montáže	80 000	120 000	Stavební firma
Revize vodovodních rozvodů	Kontrola a výměna korodovaných úseků	50 000	80 000	Instalatér
Zateplení podlahy a stěn	Minerální vlna pod plovoucí podlahu	40 000	60 000	Stavební firma
<b>CELKEM</b>		<b>185 000</b>	<b>285 000</b>	

Ceny jsou orientační. Skutečné náklady se mohou lišit dle rozsahu prací a vybraného dodavatele.

INZEROVANÁ CENA

**4 950 000 Kč**

inzerovaná cena

REÁLNÁ TRŽNÍ HODNOTA

**4 500 000 Kč**

odhad dle lokality

DOPORUČENÁ NABÍDKA

**4 365 000 Kč**

– 585 000 Kč z inzerované

## SROVNÁNÍ S PODOBNÝMI INZERÁTY

NEMOVITOST	PLOCHA	CENA	KČ/M <sup>2</sup>	STAV
Koterovská, Plzeň - Východní Předměstí	62 m <sup>2</sup>	4 950 000 Kč	79 839 Kč/m <sup>2</sup>	Po rekonstrukci
Plzeň-Východní, 2+1, 58 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	4 200 000 Kč	72 414 Kč/m <sup>2</sup>	Po rekonstrukci
Plzeň-Východní, 2+1, 65 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	4 700 000 Kč	72 308 Kč/m <sup>2</sup>	Částečná rekonstrukce
Plzeň-Východní, 3+1, 70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	5 100 000 Kč	72 857 Kč/m <sup>2</sup>	Původní stav

## ARGUMENTY PRO VYJEDNÁVÁNÍ CENY

→ Elektroinstalace 1919 = revize 20-25 tis. Kč

→ Cena 8% nad průměrem lokality

→ Třída G = náklady na energie 50% vyšší

→ Střešní okna = výměna 100 tis. Kč

→ Rozvody v bytech = revize 60-80 tis. Kč

## 05 · HODNOCENÍ DLE KATEGORIÍ

Technický stav	<div style="width: 65%;"></div>	65/100	Rekonstrukce, rizika rozvodů
Lokalita a dostupnost	<div style="width: 78%;"></div>	78/100	Dobrá dostupnost centra
Cenové hodnocení	<div style="width: 58%;"></div>	58/100	Mírně nad průměrem
Investiční potenciál	<div style="width: 60%;"></div>	60/100	Stabilní poptávka
Právní čistota	<div style="width: 95%;"></div>	95/100	Osobní vlastnictví
Energetická efektivita	<div style="width: 35%;"></div>	35/100	Třída G, vysoké náklady

## 06 · ANALÝZA LOKALITY

Plzeň - Východní Předměstí, klidná lokalita blízko centra

### VÝHODY LOKALITY

- ✓ 10 min pěšky do centra
- ✓ Vše služby v dosahu
- ✓ Dobrá MHD dostupnost

### NEVÝHODY A RIZIKA

- △ Hluk z Koterovské
- △ Starší zástavba

Riziko povodní	Nízké riziko
Hluková zátěž	Střední (hlavní silnice)
Doprava MHD	Výborná (MHD, centrum)
Školy v okolí	V dosahu 1 km
Služby v okolí	Supermarkety, lékaři

## 07 · INVESTIČNÍ VÝHLED A POTENCIÁL

### KRÁTKODOBÁ PERSPEKTIVA (1-2 ROKY)

Nájem 12-15 tis. Kč/měsíc

### DLOUHODOBÁ PERSPEKTIVA (5 LET)

Růst cen 4-6 % ročně

HRUBÁ VÝNOSNOST PRONÁJMU

**3,8–5,2 % p.a.**

ODHADOVANÉ ZHODNOCENÍ

**18-25 %**

Doporučení: Vhodné pro dlouhodobý nájem

## 08 · SHRNU TÍ – KLADY A ZÁPORY

### ✓ KLADY NEMOVITOSTI

- ✓ Částečná rekonstrukce bytu
- ✓ Dobrá lokalita u centra
- ✓ Osobní vlastnictví
- ✓ Sklep k dispozici
- ✓ 3. podlaží s výhledem

### ✗ RIZIKA A NEVÝHODY

- ✗ Energetická třída G
- ✗ Riziko starých rozvodů
- ✗ Cena nad průměrem
- ✗ Vysoké provozní náklady

## 09 · CO OVĚŘIT PŘED PODPÍSEM SMLOUVY

1

### Revize elektroinstalace

Požádat o protokol revize ne starší 3 let

2

### Kontrola oken

Zkontrolovat těsnost a kondenzaci na rámech

3

### Rozvody vody a plynu

Ověřit rok poslední revize potrubí

4

### Stav podlah

Zkontrolovat praskliny v dřevěných prknech

5

### Koupelna a WC

Test stékání vody a stav obkladů

[onlineinspektor.cz](https://onlineinspektor.cz)

Slouží jako orientační pomůcka a nenahrazuje odborný stavební posudek ani výpis z katastru.

© 2026 onlineinspektor.cz · [info@onlineinspektor.cz](mailto:info@onlineinspektor.cz)