

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 071213/2024

| | |
|---|---|
| Zadavatel znaleckého posudku: | Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice |
| Číslo jednací: | 124 EX 8025/12 |
| Účel znaleckého posudku: | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení. |
| Obor, odvětví, specializace: | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti |
| Adresa předmětu ocenění: | Žinkovy č.p. 66, okres Plzeň-jih |
| Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: | 30.09.2024 |
| Zpracováno ke dni: | 30.09.2024 |
| 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 17 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.10.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 66 a pozemku parc. č. St. 107, St. 408, 26/3, 29/2 v obci Žinkovy, okres Plzeň-jih, katastrální území Žinkovy na listu vlastnictví č. 926 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. ¼.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního 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 prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, geoportál Plzeňského kraje.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Rodinný dům č.p. 66 |
| Adresa předmětu ocenění: | Žinkovy č.p. 66, okres Plzeň-jih |
| Kraj: | Plzeňský kraj |
| Okres: | Plzeň-jih |
| Obec: | Žinkovy |
| Ulice: | |
| Katastrální území: | Žinkovy |

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 30.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Byla provedena pouze venkovní obhlídka a informace byly získány z veřejně dostupných zdrojů. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

| | |
|---|------------------|
| Gregorová Helena, č. p. 66, 33554 Žinkovy | podíl 1/2 |
| Krejčíř Michael, č. p. 39, 33204 Žákava | podíl 1/4 |
| Krejčířová Lucie, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4 | podíl 1/4 |

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 66 a pozemek parc. č. St. 107, St. 408, 26/3, 29/2 v obci Žinkovy, okres Plzeň-jih, katastrální území Žinkovy na listu vlastnictví č. 926.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 107 o výměře 369 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 66 – rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla umožněna prohlídka oceňované nemovitosti. Byla provedena pouze venkovní obhlídka a veškeré informace byly získány z veřejně dostupných zdrojů. Některé prvky, zejména vnitřní vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřebu tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stáří, stav a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele. Stavba je bez viditelných statických poruch a jejich stavebně- technický stav odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby a použitým materiálům a běžné údržbě. Rodinný dům je obýván.

Základy má železobetonové neizolované a objekt je smíšené (kámen-cihla) a cihlové konstrukce. Střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem před více jak 100 lety, později pravděpodobně rekonstruován (nová štuková omítka).

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Podlahová plocha je odvozena ze zastavěné plochy z katastru nemovitostí a činí 110 m²

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Podlahová plocha | 110,00 m ² |
| Podlahová plocha vč. příslušenství | 110,00 m ² |

Okna jsou dřevěná zdvojená, vchodové dveře plastové.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě, v obci se nachází vodovod, kanalizace, plyn (v přílehlé komunikaci), přípojky se nepodařilo ověřit.

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 408 o výměře 40 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p. – jiná stavba. Stavba je užívána jako garáž. Objekt o jednom nadzemním podlaží je cihlové konstrukce pod sedlovou střechou. Střešní krytina je betonová, klempířské prvky jsou pozinkované. Vrata jsou kovová výklopná. Vnější omítky chybí.

Oceňované pozemky parc.č. 26/3 o výměře 222 m² a parc.č. 29/2 o výměře 679 m² jsou evidovány v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemky tvoří funkční celek s rodinným domem. Celková výměra pozemku činí 1310 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený kovaným plotem a pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - okrasné dřeviny. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Rodinný dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Městys Žinkovy se nachází cca 7 km západně od Nepomuku a cca 20 km jižně od Plzně, kde je veškerá občanská vybavenost. V místě se nachází obchod s potravinami, základní a mateřská škola a lékař. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

V katastru nemovitostí je evidováno omezení vlastnického práva- Zástavní právo smluvní. Toto omezení nemá vliv na ocenění.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.09.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. 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.

Prohlídka nemovitosti nebyla umožněna, velikost obestavěného prostoru je odvozena z katastru nemovitostí a stanovena odhadem.

- 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

LV: 926
Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-jih
Obec: Žinkovy
Katastrální území: Žinkovy
Počet obyvatel: 861

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 556,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel | IV | 0,65 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech | VI | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusová zastávka | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) | III | 0,95 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{682,00 \text{ Kč/m}^2}$

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví | IV | -0,02 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech | VII | 0,80 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) | II | 1,00 |

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,706}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

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

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,01 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,03 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,00 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | II | -0,01 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu. | II | 0,00 |

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,734}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,019}$$

1. rodinný dům č.p. 66

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Typ objektu: | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 100 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 3 199,- Kč/m ³ |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP: = 143,00 m²

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1 NP: | 143,00 m ² | 2,60 m |

Obestavěný prostor

| | | | |
|------------------------------|---------------|---|-----------------------------|
| nadzemní část: | 143,00*4,00 | = | 572,00 m ³ |
| zastřešení: | 143,00*3,00/2 | = | 214,50 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | 786,50 m³ |

Podlažnost:

| | | |
|--|-----------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 = | 143,00 m ² |
| Zastavěná plocha všech podlaží: | ZP = | 143,00 m ² |
| Podlažnost: | ZP / ZP1 = 1,00 | |

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|---|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | I | typ A |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům | III | 0,00 |
| 2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné | I | -0,08 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm | III | 0,03 |
| 4. Podlažnost: hodnota 1 | I | 0,00 |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan | V | 0,08 |
| 6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové | III | 0,00 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení | III | 0,00 |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení | I | 0,00 |
| 9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení | III | 0,00 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² | II | 0,00 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem | III | 0,01 |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou | II | 1,00 |

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,624}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,199,- \text{ Kč/m}^3 * 0,624 = 1\,996,18 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 786,50 \text{ m}^3 * 1\,996,18 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,040 = 1\,600\,139,48 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 600 139,48 Kč

2. garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Typ objektu: | Garáž § 37 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 40 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 26): | 2 517,- Kč/m ³ |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP: = 40,00 m²

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 1 NP: | 40,00 m ² | 2,30 m |

Obestavěný prostor

| | | | |
|------------------------------|--------------|---|-----------------------------|
| nadzemní část: | 40,00*2,30 | = | 92,00 m ³ |
| zastřešení: | 40,00*1,80/2 | = | 36,00 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | 128,00 m³ |

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: samostatně stojící | II | 0,00 |
| 2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm | II | 0,00 |
| 3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem | III | 0,00 |
| 4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 5. Kritérium jinde neuvedené: mírně snižující cenu - chybí venkovní omítka | II | -0,05 |
| 6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou | II | 1,00 |

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,800 = \mathbf{0,760}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,040}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,517,- \text{ Kč/m}^3 * 0,760 = 1\,912,92 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 128,00 \text{ m}^3 * 1\,912,92 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,040 = 249\,554,95 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{249\,554,95 \text{ Kč}}$$

3. pozemky LV 926

Ocenění

Koeficient redukce R:

$$\text{Výměra všech pozemků ve funkčním celku } v_p = 1\,310,00 \text{ m}^2$$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,310,00) / 1\,310,00 = \mathbf{0,953}$$

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,040}$$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,040 = \mathbf{1,019}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | |
| § 4 odst. 1 | 682,- | 1,019 | | 694,96 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|-------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 107 | 369 | 694,96 | |
| | Redukční koeficient R = 0,953 | | | 662,30 | 244 388,70 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 408 | 40 | 694,96 | |
| | Redukční koeficient R = 0,953 | | | 662,30 | 26 492,- |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 26/3 | 222 | 694,96 | |
| | Redukční koeficient R = 0,953 | | | 662,30 | 147 030,60 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 29/2 | 679 | 694,96 | |
| | Redukční koeficient R = 0,953 | | | 662,30 | 449 701,70 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 1 310 | | 867 613,- |

Pozemky LV 926 - cena zjištěná celkem = 867 613,- Kč

4. okrasné dřeviny

Okrasné rostliny: příloha č. 39

| Název Typ | Jedn. cena [Kč / jedm.] | Úpravy [%] | Stáří Upr. cena [Kč / jedn.] | Počet / Výměra Cena [Kč] |
|---|----------------------------|------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Listnaté keře opadavé a stálezelené I | 1 090,- | | 20 roků 1 090,- | 5,00 ks 5 450,- |
| Součet: | | | | 5 450,- |
| Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39): | | | * | 0,750 |
| Koeficient polohy K _S (příl. č. 20) | | | * | 0,800 |
| Celkem - okrasné rostliny [Kč] | | | = | 3 270,- |

Okrasné dřeviny = 3 270,- Kč

Výsledky analýzy dat

| | |
|------------------------|-----------------|
| 1. rodinný dům č.p. 66 | 1 600 139,50 Kč |
| 2. garáž | 249 555,- Kč |
| 3. pozemky LV 926 | 867 613,- Kč |
| 4. okrasné dřeviny | 3 270,- Kč |

Zjištěná cena - celkem: **2 720 577,50 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 720 580,- Kč**

slovy: Dva miliony sedm set dvacet tisíc pět set osmdesát Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

spoluvlastnický podíl: 1 / 4 **680 145,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Žinkovy č.p. 66, okres Plzeň-jih

| Žinkovy č.p. 66, okres Plzeň-jih | | | | | | |
|----------------------------------|---|-----------------------|-------------------|---------------------|--|---------------------------------------|
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - stav | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné | K6 - vedlejší stavby, venkovní úpravy |
| Oceňovaný objekt | Žinkovy č.p. 66, okres Plzeň-jih | 110 m ² | dobry | 1310 m ² | standardní vybavení, | garáž |
| 1 | Nová Ves u Nepomuka č.p. 13, Neurazy, okres Plzeň-jih | 116 m ² | dobry | 1262 m ² | 4+1, vytápění krb.kamna, plyn.kotel, studna, jímka | stodola |
| 2 | Kokořov č.p. 82, Žinkovy, okres Plzeň-jih | 140 m ² | po rekonstrukci | 1520 m ² | tep.čerpadlo, vodovod, kanalizace | garáž, dílna |
| 3 | Přestavky č.p. 9, okres Plzeň-jih | 131 m ² | před rekonstrukcí | 1143 m ² | 2+1, plyn.kotel, vodovod, kanalizace, studna | hospodářská část |
| 4 | Soběkury č.p. 49, okres Plzeň-jih | 95 m ² | dobry | 1748 m ² | ústřední topení, vodovod, kanalizace, plyn | stodola |

| č. | Cena zaplacená za 1 m ² plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcii na pramen | K1 lokalita | K2 podlahová plocha | K3 stav | K4 plocha pozemku | K5 jiné | K6 vedlejší stavby, venkovní úpravy | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|--|---|-------------------------|----------------------------|-------------|---------------------|---------|-------------------|---------|-------------------------------------|---------------|---|
| 1 | 32 758,62 Kč | 1 | 32 758,62 Kč | 0.95 | 1 | 1 | 0.98 | 1 | 1 | 0.931 | 35 186,49 Kč |
| 2 | 37 500,00 Kč | 1 | 37 500,00 Kč | 0.95 | 0.99 | 1.1 | 1.06 | 1.03 | 1 | 1.1295 | 33 199,89 Kč |
| 3 | 21 526,72 Kč | 1 | 21 526,72 Kč | 0.95 | 0.99 | 0.9 | 0.94 | 1 | 1 | 0.7956 | 27 055,07 Kč |
| 4 | 36 842,11 Kč | 1 | 36 842,11 Kč | 0.95 | 1.01 | 1 | 1.11 | 1 | 1 | 1.0650 | 34 592,07 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | | 32 508,38 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | | | 27 055,07 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | | | 35 186,49 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | | 3 729,65 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | | 28 778,74 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | | 36 238,03 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx). | | | | | | | | | | | |

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (občanskou vybavenost, velikost a dopravní obslužnost) K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu, K3 diferencuje rozdíly ve stavebně-technickém stavu, K4 zohledňuje rozdíly ve velikosti pozemku, koeficient K5 zohledňuje další vybavení, venkovní úprava a vedlejší stavby jsou zohledněny koeficientem K6.

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

$$32\,508,38 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 110 \text{ m}^2$$

$$= 3\,575\,922 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3 576 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 720 580 Kč

Cena podílu id. 1/4

680 145 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

3 576 000 Kč

Cena podílu id. 1/4

894 000 Kč

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 20 %.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

715 000 Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

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.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 66 a pozemku parc. č. St. 107, St. 408, 26/3, 29/2 v obci Žinkovy, okres Plzeň-jih, katastrální území Žinkovy na listu vlastnictví č. 926 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4 .

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

715 000,- Kč

Slovy: sedmsetpatnácttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.10.2024

.....
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 071213/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2024 15:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: sfst pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 558630 Žinkovy

Kat.území: 797111 Žinkovy

List vlastnictví: 926

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i> | | |
| Gregorová Helena, č.p. 66, 33554 Žinkovy | 636213/0093 | 1/2 |
| Krejčíř Michael, č.p. 39, 33204 Žákava | 910212/2095 | 1/4 |
| Krejčířová Lucie, Ocelikova 672/1, Háje, 14900 Praha 4 | 856123/2185 | 1/4 |

B Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|--|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| St. 107 | 369 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| <i>Součástí je stavba: Žinkovy, č.p. 66, rod.dům</i> | | | | |
| <i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 107</i> | | | | |
| St. 408 | 40 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| <i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i> | | | | |
| <i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 408</i> | | | | |
| 26/3 | 222 | zahrada | | zemědělský půdní fond |
| 29/2 | 679 | zahrada | | zemědělský půdní fond |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- veškeré dluhy zajištěné zástavní smlouvou do celkové výše 1 800 000,- Kč s příslušenstvím, vzniklé nejpozději do (a včetně) 20.5.2038

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 107, Parcela: St. 408, Parcela: 26/3, Parcela: 29/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. j. ZS131187/1 ze dne 02.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2014 08:22:41. Zápis proveden dne 31.07.2014.

V-3502/2014-406

Listina Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2023 08:46:27. Zápis proveden dne 26.05.2023.

V-1982/2023-406

Pořadí k 07.07.2014 08:22

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01
Litoměřice

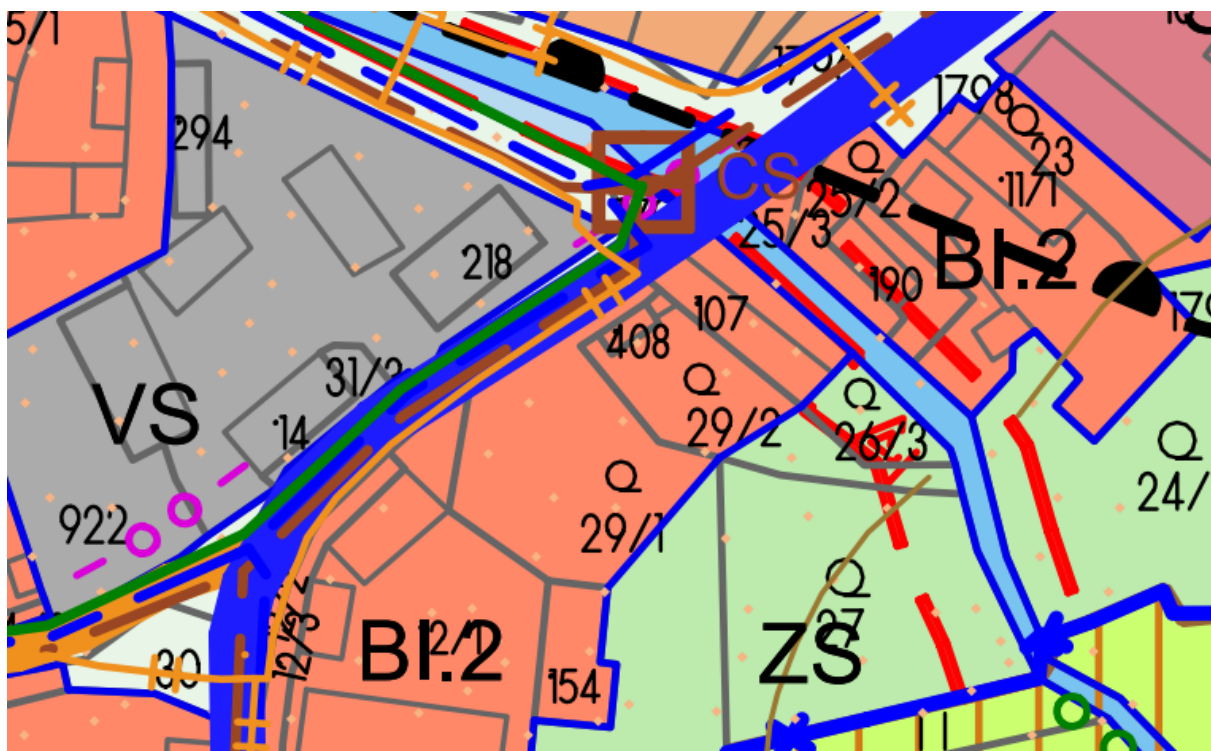
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.

strana 1

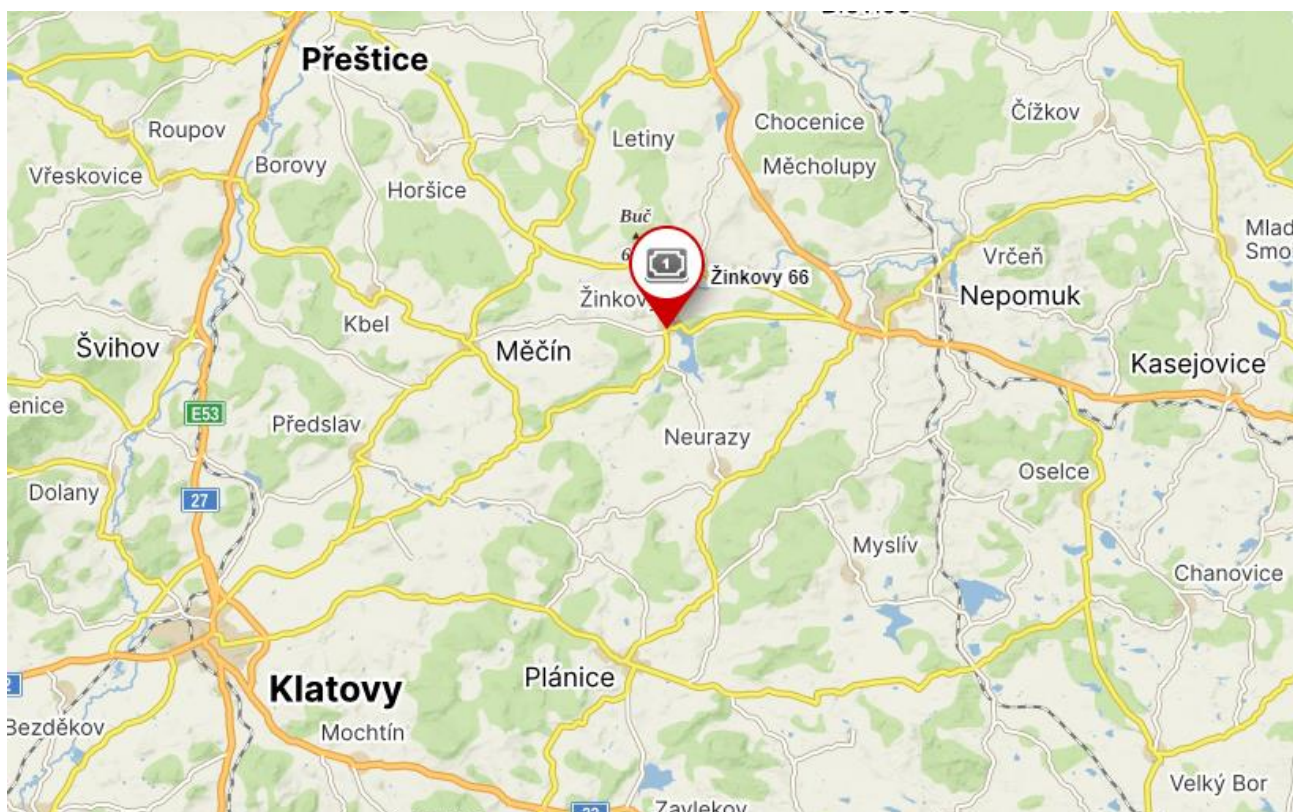
Katastrální mapa, ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Situační 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)

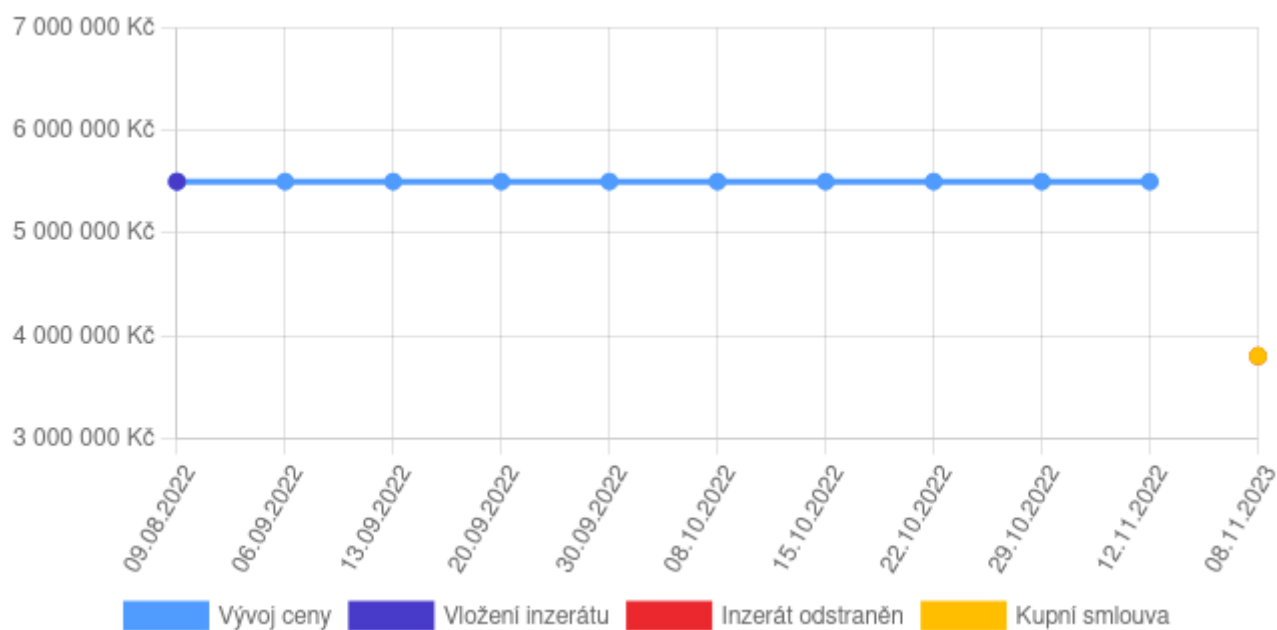
| | | | |
|-----------------------------|---|-----------------------|---------------------|
| Lokalita | Nová Ves u Nepomuka č.p. 13, Neurazy, okres Plzeň-jih | Cena dle KS | 3 800 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 08.11.2023 | Číslo řízení | V-5113/2023-406 |
| Konstrukce | Smíšená | Plocha pozemku | 1262 m ² |
| Stav | Velmi dobrý | Typ objektu | Patrový |
| Elektřina | 230V a 400V | Vytápění | Ústřední vytápění |
| Podlahová plocha | 116 m ² | Užitná plocha | 361 m ² |
| Poloha nemovitosti | Centrum obce | Kanalizace | Jímka |
| Plyn | Plynovod | Voda | Přípojení ke studni |

Nabízíme prostorný rodinný dům o velikosti 4+1, obytná plocha 116 m² s pozemkem o celkové rozloze 1 262 m² situovaný v centru obce Nová Ves u Nepomuka v krásné krajině Nepomucké vrchoviny. Dispoziční řešení domu: 1.NP - veranda se vstupní chodbou, velká kuchyň s oknem, obývací pokoj, ložnice, pokoj, koupelna s oknem je zařízena vanou a umyvadlem, WC. Z kuchyně je vstup francouzským oknem na terasu a zahradu za domem. 2 NP - nabízí velkorysý půdní prostor o velikosti 111 m² s možností výstavby dalších místností. Dům je napojen na bezpečnostní kamerový systém. Vytápění a ohřev teplé vody – kombinovaný plynový kotel. Doplnkové vytápění – krbová kamna. Voda – studna. Odpady – jímka. Udržovaná zahrada nabízí soukromí a je ideální k odpočinku. Součástí je zahradní domek a prostorná stodola. Veškerá občanská vybavenost v nedalekém městě Nepomuk cca 5 km (pošta, sportoviště, obchody, škola, restaurace ...).

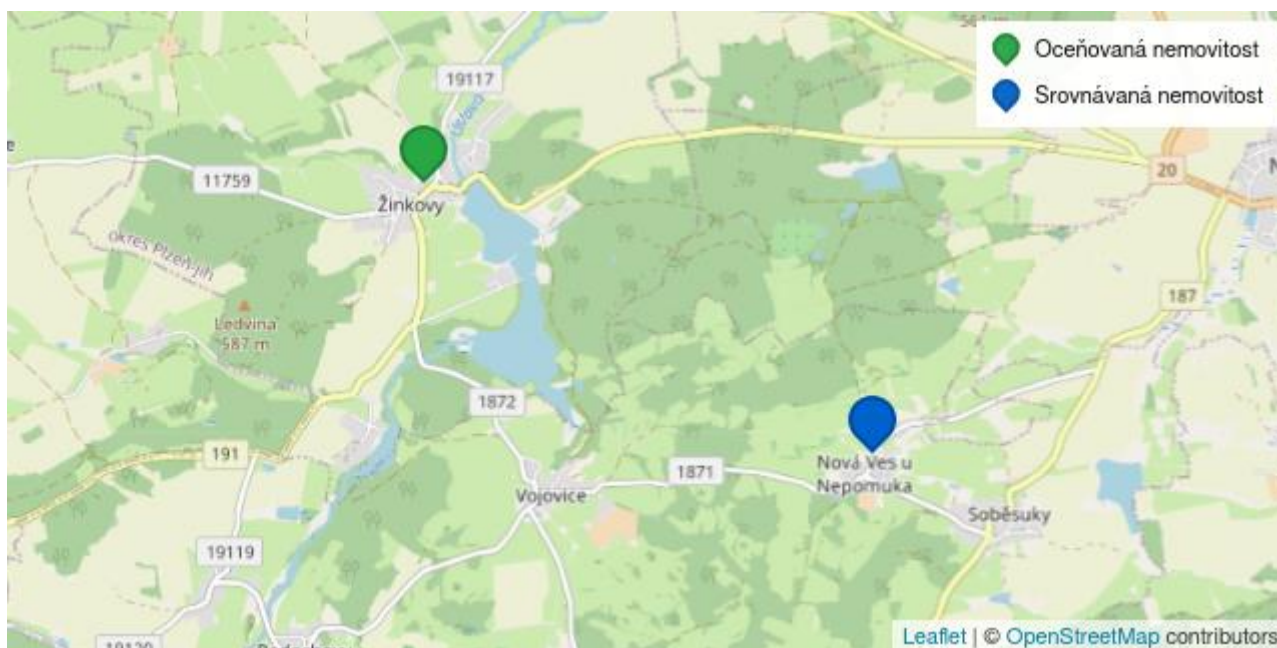
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

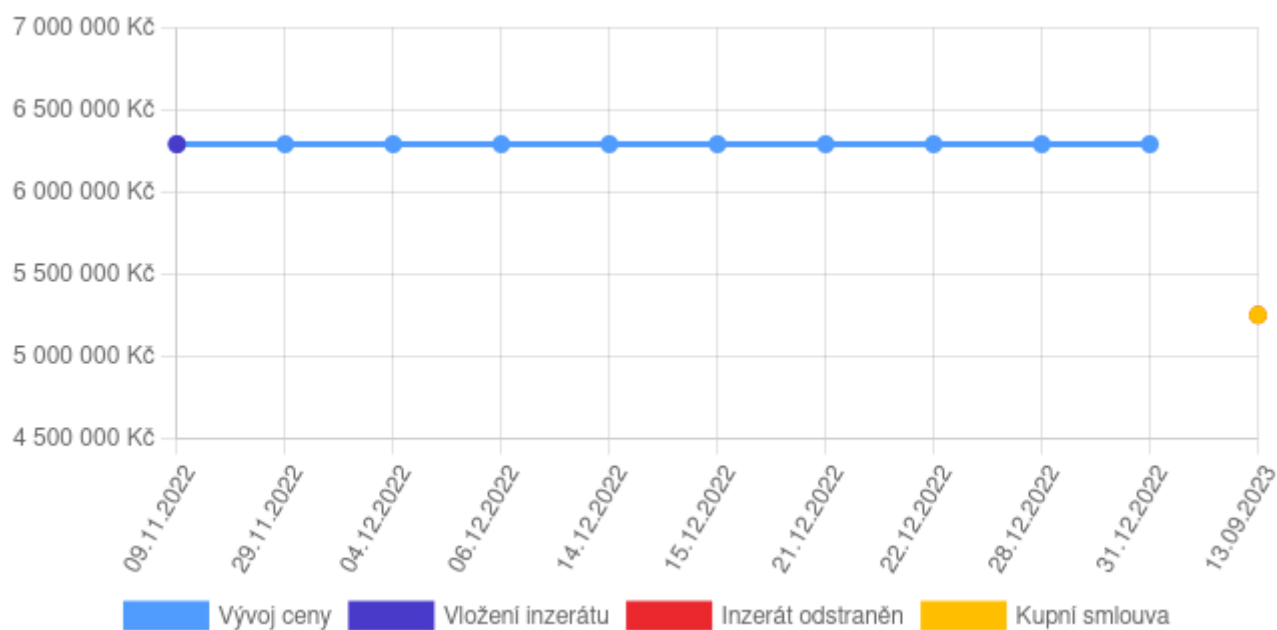
| | | | |
|--------------------------------------|---|-----------------------|---------------------|
| Lokalita | Kokořov č.p. 82, Žinkovy, okres Plzeň-jih | Cena dle KS | 5 250 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 13.09.2023 | Číslo řízení | V-4150/2023-406 |
| Konstrukce | Cihlová | Plocha pozemku | 1520 m ² |
| Stav | Po rekonstrukci | Typ objektu | Přízemní |
| Elektrina | 230V a 400V | Užitná plocha | 140 m ² |
| Poloha nemovitosti | Okraj obce | Kanalizace | Septik |
| Počet nadzemních podlaží domu | 1 | Voda | Místní zdroj |

Hledáte domov pro Vaši rodinu nebo jen klidné místo blízko přírody k rekreaci? Pak Vám mohu vřele doporučit částečně zrekonstruovaný rodinný dům v obci Březí, obec Žinkovy o zastavěné ploše 156,64 m² postaveném na pozemku o rozloze 1520 m². Rekonstrukce domu probíhala průběžně v posledních třech letech. Dům má novou střechu (krytina Bramac – pálená taška), fasádu, včetně zateplení ze severní a východní strany polystyrenem o síle 5 cm, v kuchyni a chodbách jsou zateplené také stropy s novými podhledy, nové jsou také okapy, okna a kompletní rozvody vody, topení a elektřiky, včetně instalace nového tepelného čerpadla Panasonic (vzduch-voda). V domě jsou betonové podlahy vyjma jedné místnosti, kde zůstala původní prkenná podlaha. Na podlaze jsou nové koberce kromě kuchyně, kde je položeno PVC. V původním, ale udržovaném a funkčním stavu zůstala pouze koupelna se samostatným WC. Dům je částečně podsklepen, je napojen na obecní vodovod a jako záložní zdroj funguje domácí vlastní vodárna. K domu patří také prostorné hospodářské stavení s novou střechou, které je rozděleno na garáž a dílnu o zastavěné ploše 118 m². Tyto prostory lze využít jako skvělé místo pro Váš vůz, zahradní nábytek a další náčiní pro údržbu zahrady a domu nebo jako černou kuchyni či místo k letnímu posezení. Obec Březí je vzdálená cca 12 km od města Přeštice (do 15 min autem) a 10 km od Nepomuka (do 10 min autem), kde se nachází veškerá občanská vybavenost. Nejbližší školka, škola a lékaři jsou v Žinkovech vzdálených cca 2 km. Přímo v obci Březí je funkční krám COOP, dětské hřiště, volejbalové hřiště, přes víkend funguje i malá hospůdka pro příjemné osvěžení. V blízkosti je několik rybníků, což ocení zejména rybáři a děti, které si v zimních měsících užijí bruslení. Dům je ihned k nastěhování, prostor půdy je možno využít pro zbudování dalších pokojů, v ceně je kompletní vybavení domu. Pokud Vás tento dům oslovil, kontaktujte mne pro domluvení prohlídky, kterou všem vřele doporučuji. S financováním Vám rádi pomůžeme.

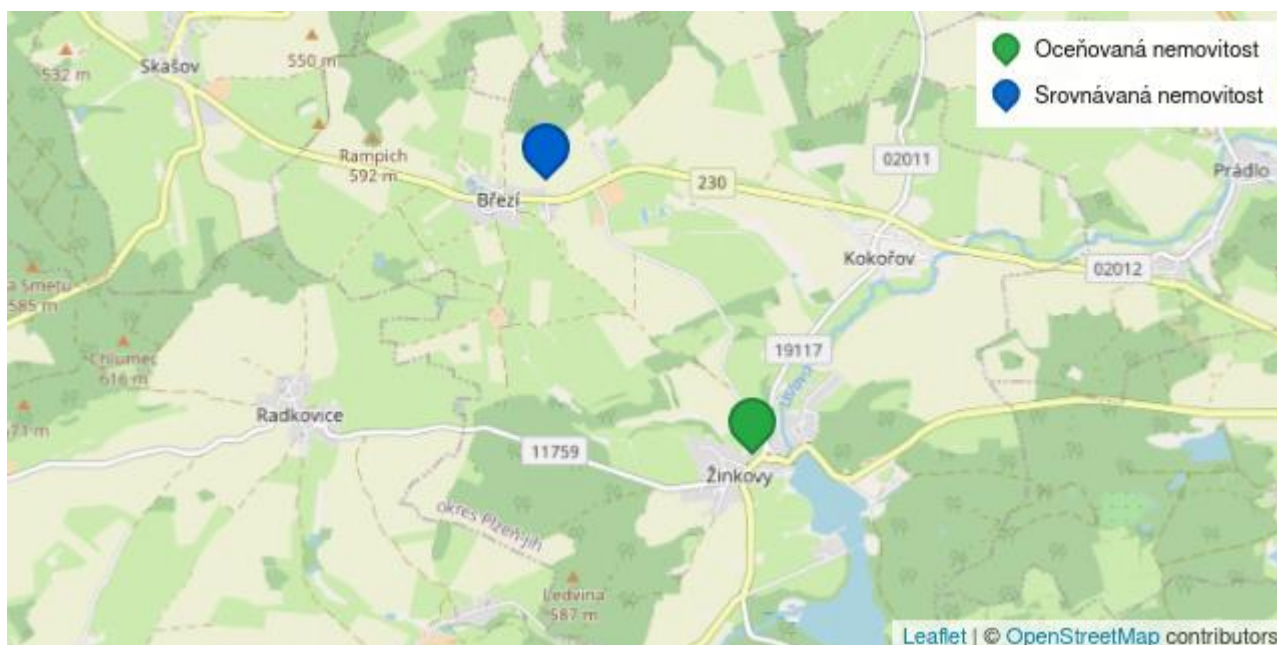
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

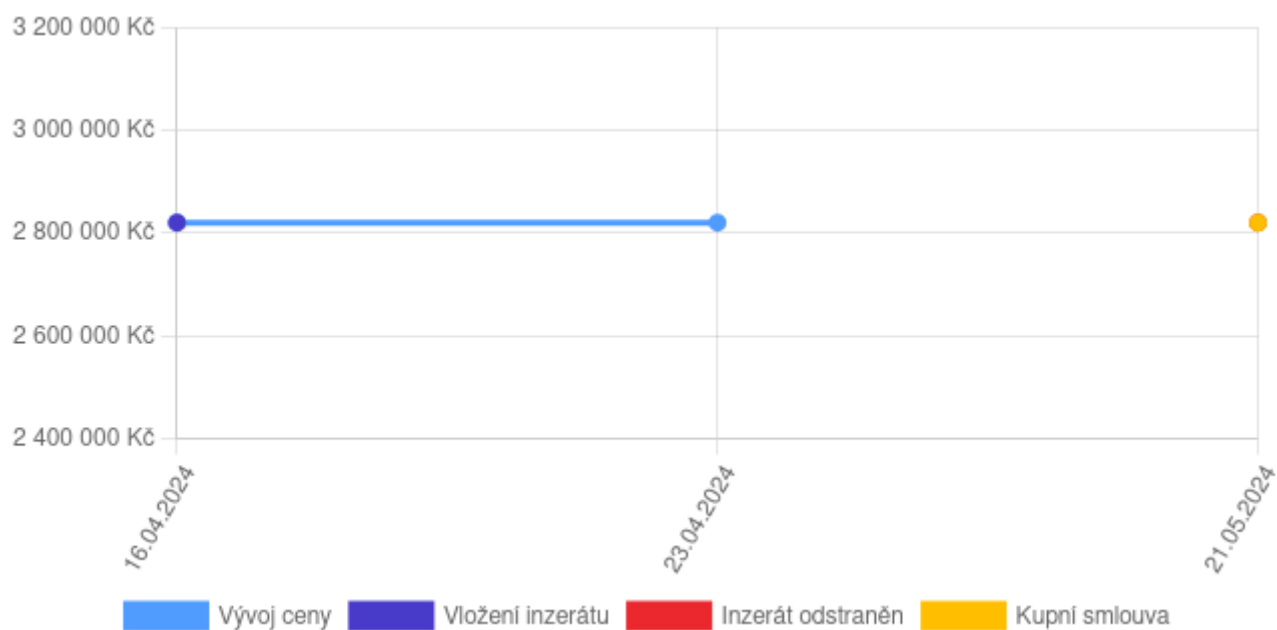
| | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Lokalita | Přestavky č.p. 9, okres Plzeň-jih | Cena dle KS | 2 820 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 21.05.2024 | Číslo řízení | V-2231/2024-406 |
| Vlastnictví | Osobní | Poznámka k ceně | včetně provize včetně provize RK |
| Konstrukce | Cihlová | Plocha pozemku | 1143 m ² |
| Stav | Před rekonstrukcí | Vytápění | Plynový kotel |
| Užitná plocha | 131 m ² | Poloha nemovitosti | Klidná část obce |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | | |

Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej domu o dispozici 2+1 s pozemkem v obci Přestavky u města Přeštice - Plzeň jih. Je to velice klidné a hezké místo k bydlení. Velkou výhodou je zahrada o velikosti 1143m². Obytný dům (vstupní chodba, dvě samostatné místnosti, kuchyň, wc a koupelna), na který navazují menší hospodářské prostory. Voda obecní (zavedená do domu) + studna, kanalizace a plyn k dispozici. Vytápění je zde řešeno plynovým kotlem. V obci Přestavky je obchod s potravinami. Dojezd do Přeštic 10 min, do Plzně 30 min, nájezd na dálnici Praha - Rozvadov 15 min. V Přešticích veškerá občanská vybavenost včetně škol, školek, obchodů, služeb, úřadů atd.... Poďte s námi na prohlídku této velmi zajímavé nemovitosti.

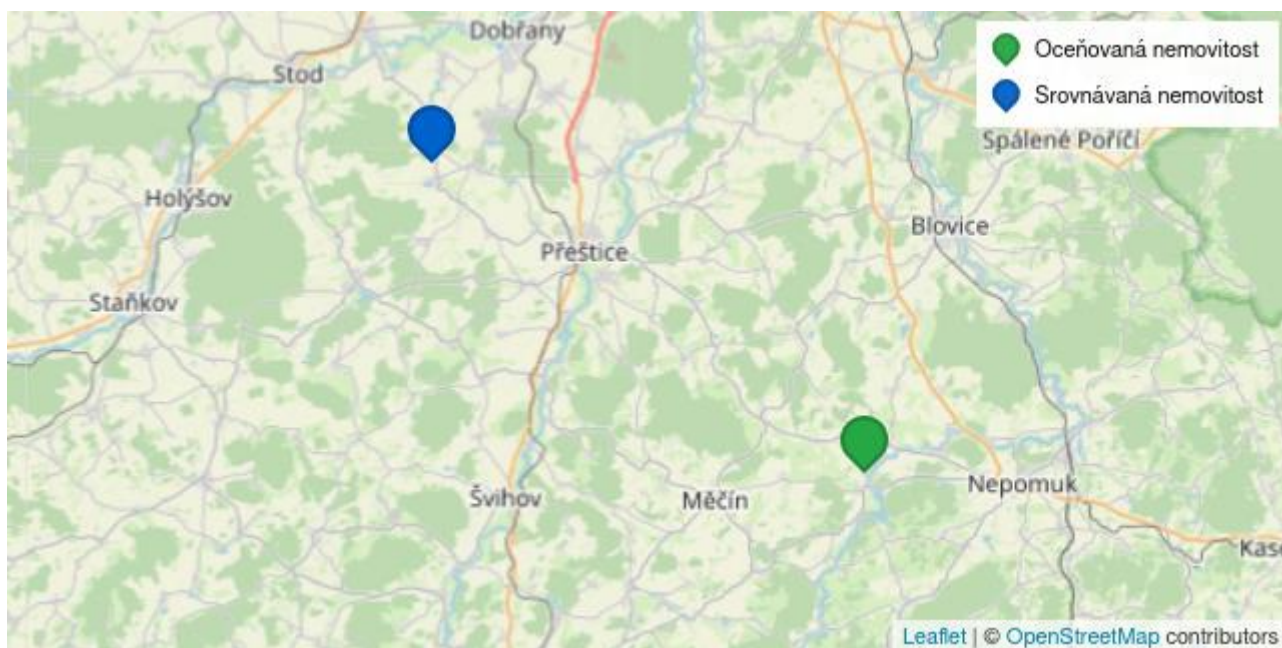
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



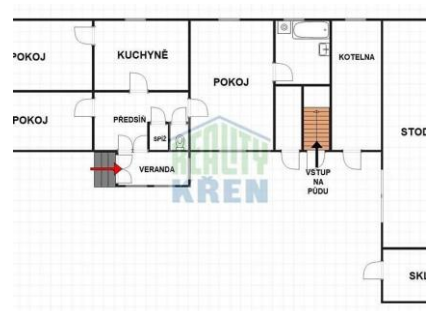
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

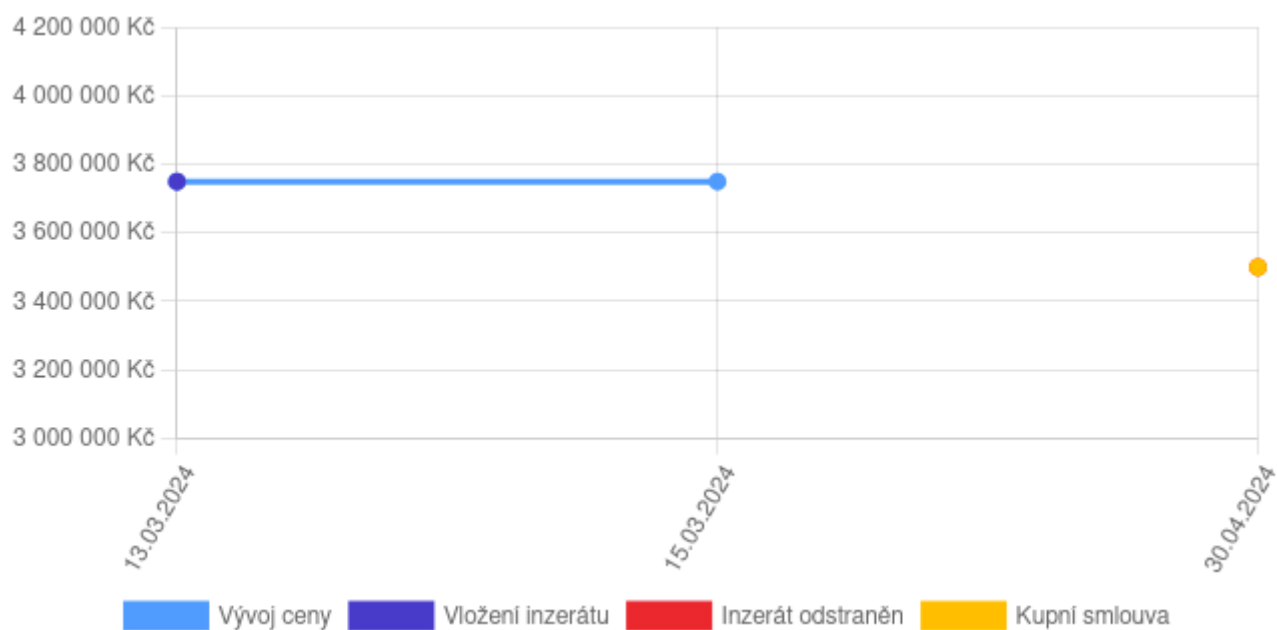
| | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Lokalita | Soběkury č.p. 49, okres Plzeň-jih | Cena dle KS | 3 500 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 30.04.2024 | Číslo řízení | V-1933/2024-406 |
| Konstrukce | Smíšená | Plocha pozemku | 1748 m ² |
| Stav | Dobrý | Typ objektu | Přízemní |
| Elektřina | 230V a 400V | Vytápění | Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva |
| Podlahová plocha | 95 m ² | Užitná plocha | 241 m ² |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | Počet nadzemních podlaží domu | 1 |
| Plyn | Plynovod | Voda | Vodovod |

Prodej samostatného vesnického stavení o celkové užitné ploše 241 m², Soběkury, okr. Plzeň jih. Dům z padesátých let minulého století prošel několika úpravami a rekonstrukcemi, napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu i plyn. Možnost půdní vestavby. Za domem udržovaná zahrada se vzrostlými ovocnými a jehličnatými stromy a vlastní kopanou studnou. V obci potraviny a mateřská škola, ostatní v 10km vzdálených Přesticích.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

