

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 9882-2346/2019

Objednatel znaleckého posudku: Mgr. Josef Suchý, insolvenční správce
dlužníka Lubomíra Nováka
Revoluční 336/19, 573 33 Locket

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Revoluční č.p. 342/18, Locket, okres Sokolov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 24.10.2019

Zpracováno ke dni: 24.10.2019

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.11.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 342/18 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 649 v obci Loket, okres Sokolov, katastrální území Loket pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 342/18, obec Loket
Adresa předmětu ocenění:	Revoluční č.p. 342/18, Loket, okres Sokolov
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Sokolov
Obec:	Loket
Ulice:	Revoluční
Katastrální území:	Loket

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 24.10.2019. Prohlídka proběhla za přítomnosti: p. Novák, vlastník.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Novák Lubomír, Revoluční 336/19, 35733 Loket.

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 342/18 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 649 v obci Loket, okres Sokolov, katastrální území Loket.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako střední objekt v řadě rozrůzněných staveb a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený, nachází se zde půda a

disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Odhadem byl objekt postaven ve 30. letech 20. století.

Základy jsou kamenné, konstrukce objektu je cihlová, stěny mají tloušťku do 45 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům řešen jako vícegenerační, jsou zde situovány celkem 3 byty, na každém podlaží jeden. V domě se nachází v přízemí byt 3+1 o výměře 76,50 m², jedná se o zcela zdevastovaný byt, který je částečně poničen lokálním požárem, jsou zde ohořelé stropní trámy, vybavení zcela zničené, určeno ke kompletní rekonstrukci.

Ve 2.NP se nachází byt shodné dispozice jako v přízemí, o výměře 76,50 m², do bytu se nebylo možno dostat, dveře se nepodařilo otevřít, dle sdělení vlastníka se jedná o neobyvatelný byt, bez vybavení, ke kompletní rekonstrukci.

V podkroví domu se nachází byt 1+1 o celkové výměře 35,00 m². Byt je v současné době užíván nájemníky, jedná se o kuchyni a pokoj, spolu s koupelnou a WC. Stav bytu relativně dobrý – obyvatelný.

V domě se dále nachází centrální chodba o výměře 13,20 m², schodiště o výměře 6,00 m², v patře pak chodba o výměře 4,50 m², příslušenstvím jsou sklepy. Podlahová – užitná plocha domu činí 211,70 m²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna. Orientace obytných prostor je na jih, východ, západ. V domě jsou dřevěné plně interiérové dveře, mají dřevěné zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230/400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, je napojen na septik a rozvod zemního plynu není připojen. Vytápění v domě je lokální pomocí kamen. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stav objektu je silně zanedbaný, v části je objekt zcela neobyvatelný. Hlavní konstrukční prvky jsou funkční (nosné zdivo, střešní konstrukce, vodorovné konstrukce), nicméně jsou v současné době v mezním stavu. Střešní krytina dožitá, okapy, svody, klempířské konstrukce dožité. Vnitřní vybavení zcela dožité, poničené. Fasáda domu zcela dožitá, vnitřní omítky v domě poničené, zcela dožité. Okna, dveře zcela dožité či poničené. Podlahy zcela dožité či poničené – v 1.NP částečně poškozené ohněm. Rozvody v domě zcela dožité, poničené. Dům je ve špatném stavu, se zcela zanedbanou údržbou, ke kompletní rozsáhlé rekonstrukci.

Na pozemku, který náleží k objektu, jsou okrasné dřeviny a oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

Dům je situovaný v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s průmyslovou zónou. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska

kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven spíše v odloučené lokalitě města v těsné blízkosti hlavní komunikace, se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy. V bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. **Je zde střední nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 20leté vody).**

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

V místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní právo smluvní, exekuční příkazy, rozhodnutí o úpadku, zahájení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	objekt v řadě rozrůzněných staveb
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	celkové
	Podkroví	ano
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	30. léta 20. stol
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	---
	Základy	kamenné
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	do 45 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená
	Orientace oken obytných místností	jih, východ, západ
	Koupelna(y)	klasická vana, chybí

	Toaleta(y)	klasická toaleta, chybí		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry, chybí		
	Kuchyně	v bytě v podkroví kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, el. sporák, jinak chybí		
	Dispozice RD	3 byty v domě		
	Popis místností a rozměry v m2	3+1	1.NP	76,50 m ²
		3+1	2.NP	76,50 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	13,20 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	6,00 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	4,50 m ²
		1+1	Podkroví	35,00 m ²
		Podlahová plocha		
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	septik		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	kamna, případně zcela chybí		
	Topná tělesa	---		
	Řešení ohřevu vody	bojler, případně zcela chybí		
Podlahy v domě	prkenná podlaha, případně zcela chybí			
Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí			
Vady rodinného domu	podlahy: poškozený prvek zdívo: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek vybavení: poškozený prvek rozvody: poškozený prvek			
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny		
	Venkovní stavby	dřevěná kolna, kotec pro zvíře – bez vlivu na cenu		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	Popis okolí	rezidenční zástavba s průmyslovou zónou		
	Poloha v obci	jižní část obce		
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z		

		hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní právo smluvní, exekuční příkazy, rozhodnutí o úpadku, zahájení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 24.10.2019 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. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 342/18, obec Loket

Rodinný dům č.p. 342/18 v ulici Revoluční, obec Loket					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Revoluční, Loket, okres Sokolov	211,7 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	394 m ²	Hodnocen typ stavby, příslušenství, v části vyhořelý, silně zanedbaný stav a vybavení
1	Staré Sedlo, okres Sokolov	150 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	489 m ²	Obdobný typ stavby, možno rozdělit na více bytů, ke stavbě náleží stodola, celkově lepší
2	Potoční, Oloví, okres Sokolov	142 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	412 m ²	Mírně větší stavba, obdobný typ, obdobné příslušenství, vybavení, celkově lepší
3	Pivovarská, Toužim, okres Karlovy Vary	230 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	211 m ²	Lepší typ stavby, chybí vybavení, možno více bytů či komerční prostory, celkově lepší
4	náměstí Horní, Oloví, okres Sokolov	250 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	672 m ²	Obdobný typ stavby, lze rozdělit na několik bytů, lepší vybavení, celkově lepší

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	990.000 Kč	0.85	841.500,00 Kč	1.05	0.94	1.25	1.09	1.12	1.20	1.8074	465.586 Kč
2	699.000 Kč	0.8	559.200,00 Kč	1.00	0.93	1.12	1.02	1.09	1.10	1.2739	438.967 Kč
3	540.000 Kč	Nepoužit	540.000,00 Kč	1.10	1.02	1.20	0.79	1.13	1.20	1.4423	374.402 Kč
4	750.000 Kč	Nepoužit	750.000,00 Kč	1.00	1.04	1.20	1.19	1.15	1.20	2.0495	365.943 Kč
Celkem průměr											411.224,50 Kč
Minimum											365.943,00 Kč
Maximum											465.586,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											48.754,93 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											362.469,57 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											459.979,43 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

= 411.225 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

411.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 342/18 v ulici Revoluční, obec Locket					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Revoluční, Locket, okres Sokolov	211.7 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	394 m ²	Hodnocen typ stavby, příslušenství, v části vyhořelý, silně zanedbaný stav a vybavení
1	Staré Sedlo, okres Sokolov	150 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	489 m ²	Obdobný typ stavby, možno rozdělit na více bytů, ke stavbě náleží stodola, celkově lepší
2	Potoční, Oloví, okres Sokolov	142 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	412 m ²	Mírně větší stavba, obdobný typ, obdobné příslušenství, vybavení, celkově lepší
3	Pivovarská, Toužim, okres Karlovy Vary	230 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	211 m ²	Lepší typ stavby, chybí vybavení, možno více bytů či komerční prostory, celkově lepší
4	náměstí Horní, Oloví, okres Sokolov	250 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	672 m ²	Obdobný typ stavby, lze rozdělit na několik bytů, lepší vybavení, celkově lepší

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6.600,00	0,85	5.610,00
2	4.922,54	0,80	3.938,03
3	2.347,83	-	2.347,83
4	3.000,00	-	3.000,00
Maximální hodnota		5.610,00	(případ č.1)
Minimální hodnota		2.347,83	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		2,3894	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		3.723,97	
Odchylka max hodnoty od průměru		1.886,04	
Odchylka min hodnoty od průměru		1.376,14	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.1)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6.600,00	0,85	5.610,00
2	4.922,54	0,80	3.938,03
3	2.347,83	-	2.347,83
4	3.000,00	-	3.000,00
Maximální hodnota		3.938,03	(případ č.2)
Minimální hodnota		2.347,83	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,6773	OK
Aritmetický průměr		3.095,29	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 342/18 v ulici Revoluční, obec Loket						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Revoluční, Loket, okres Sokolov	211,7 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	394 m ²	Hodnocen typ stavby, příslušenství, v části vyhořelý, silně zanedbaný stav a vybavení	X
1	Staré Sedlo, okres Sokolov	150 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	489 m ²	Obdobný typ stavby, možno rozdělit na více bytů, ke stavbě náleží stodola, celkově lepší	4
2	Potoční, Oloví, okres Sokolov	142 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	412 m ²	Mírně větší stavba, obdobný typ, obdobné příslušenství, vybavení, celkově lepší	2
3	Pivovarská, Toužim, okres Karlovy Vary	230 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	211 m ²	Lepší typ stavby, chybí vybavení, možno více bytů či komerční prostory, celkově lepší	1
4	náměstí Horní, Oloví, okres Sokolov	250 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	672 m ²	Obdobný typ stavby, lze rozdělit na několik bytů, lepší vybavení, celkově lepší	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	6.600,00	0,85	5.610,00	4	5.610,00
2	4.922,54	0,80	3.938,03	2	7.876,06
3	2.347,83	-	2.347,83	1	2.347,83
4	3.000,00	-	3.000,00	1	3.000,00
Mezisoučet				4	13.223,89
Celkem					3.305,97

Základní cena: 3.305,97 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$3.305,97 * 0,7000 = 2.314,18 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$2.314,18 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 211,70 \text{ m}^2$$

$$= 489.911,91 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$490.000,-- \text{ Kč}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

411.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

490.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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 stanovena po zaokrouhlení na

420.000 Kč

Slovy: čtyřistadvacetisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.11.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 9882-2346/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	649
Obec:	Loket [560537]
Katastrální území:	Loket [686514]
Číslo LV:	173
Výměra [m ²]:	394
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Loket [86517] č. p. 342; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 649
Stavební objekt:	č. p. 342
Ulice:	Revoluční
Adresní místa:	Revoluční 342/18

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Novák Lubomír, Revoluční 336/19, 35733 Loket	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

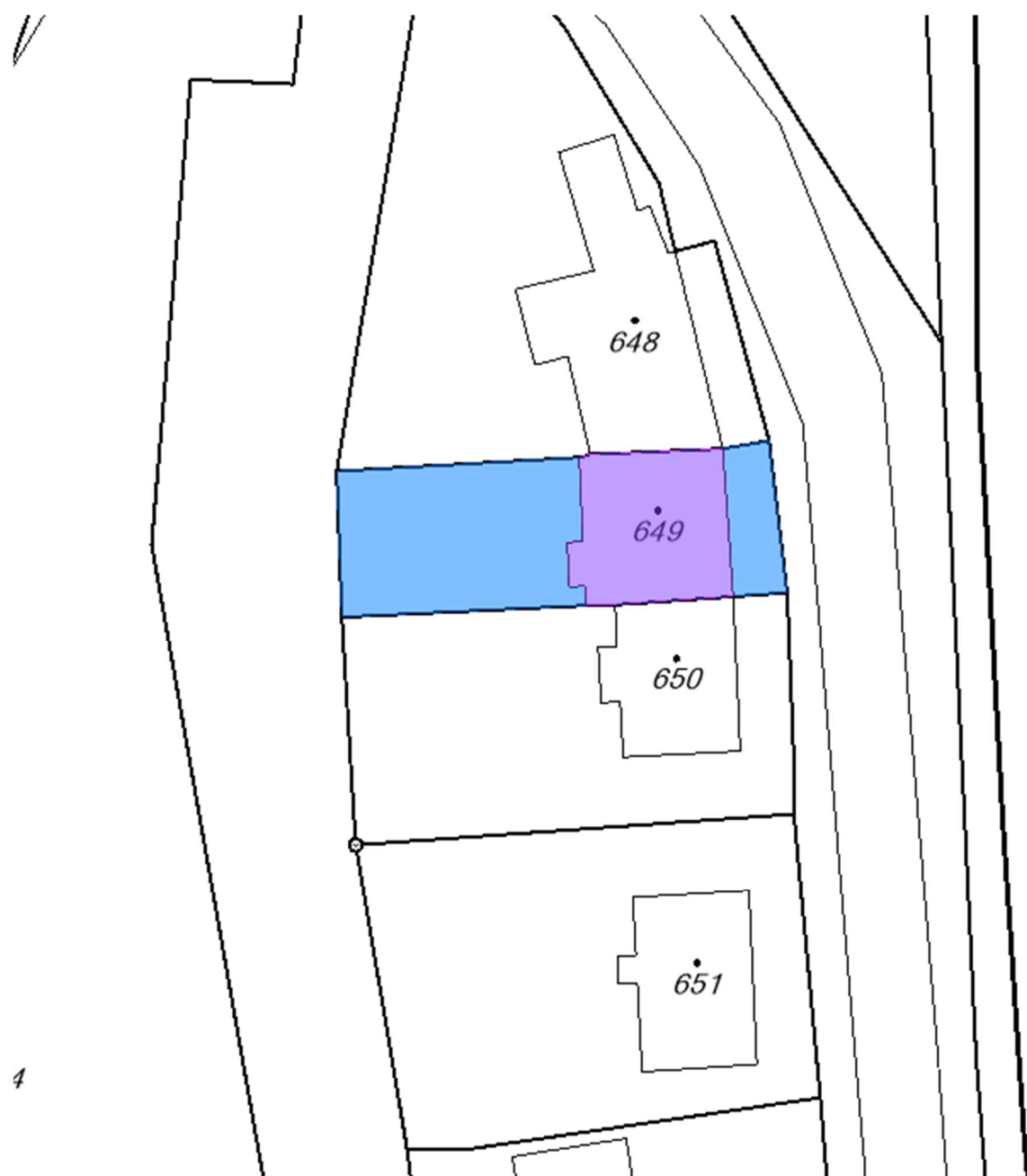
Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novák Lubomír
Zahájení exekuce - Novák Lubomír
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov](#)



Zpráva o povodňovém riziku

Adresa

Kraj: Karlovarský kraj
Okres: Sokolov
Obec - část obce: Loket - Loket

Ulice, č.p./č.o.: Revoluční 336/19
PSČ: 35733

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 3

zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

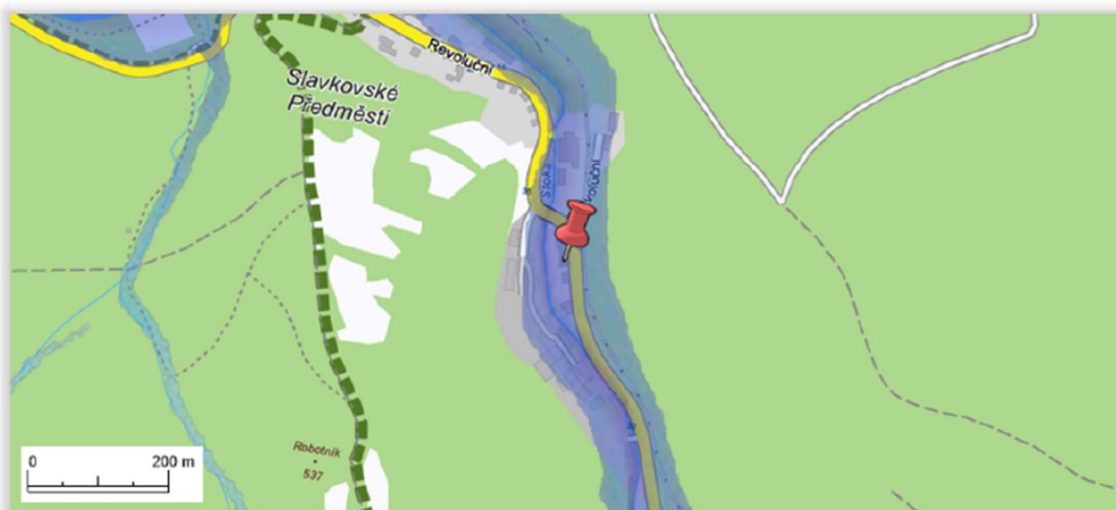
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -858414 Y: -1015196

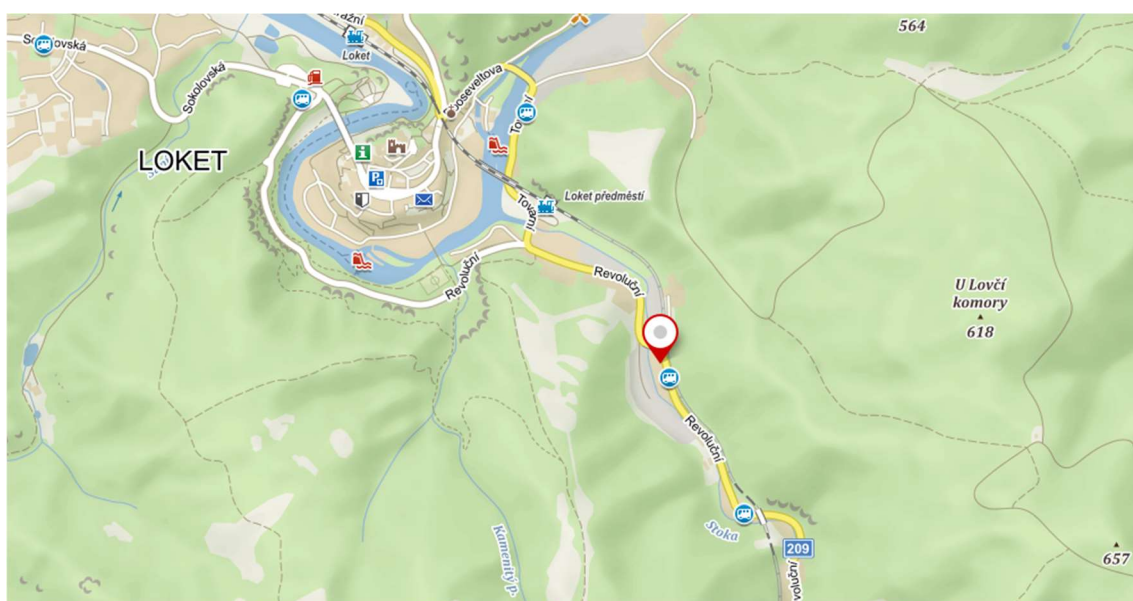
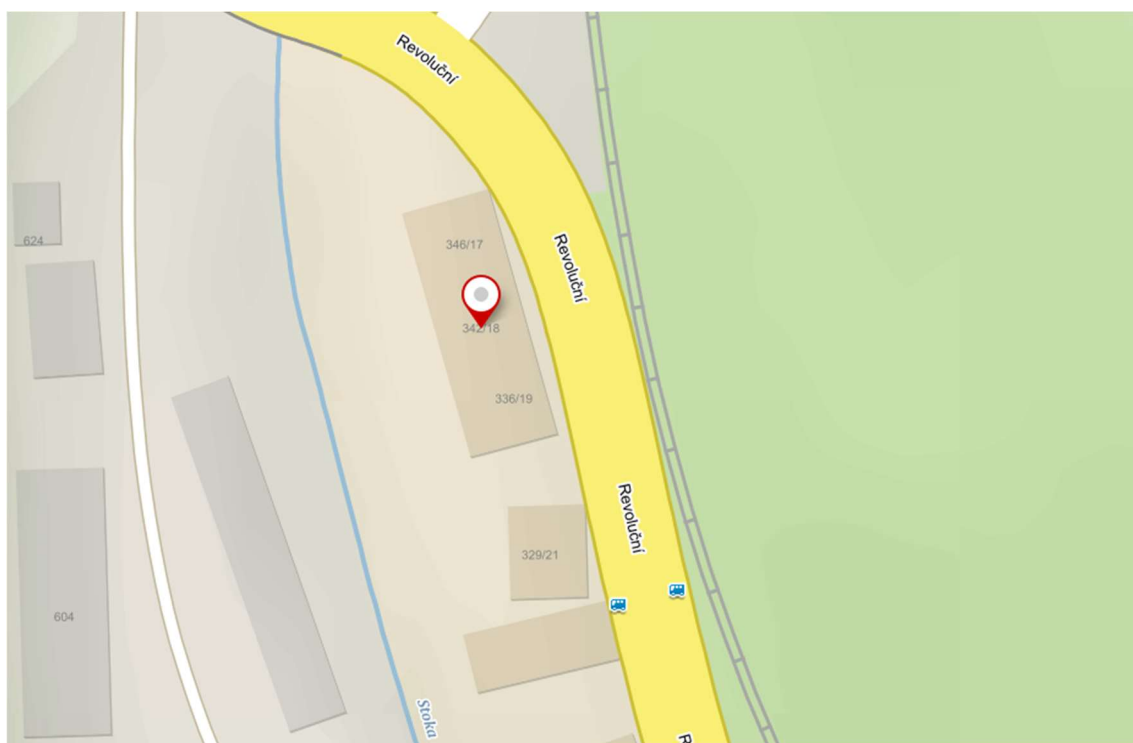
Souřadnice GPS: N: 50°10'54,26" E: 12°45'51,98"

Kód adresy: 2585260 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Situace nemovitosti v mapě



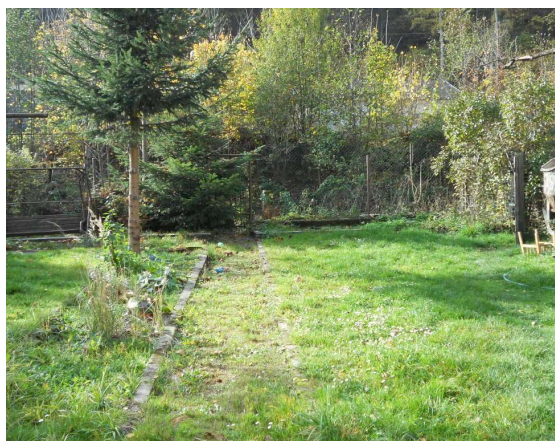
Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



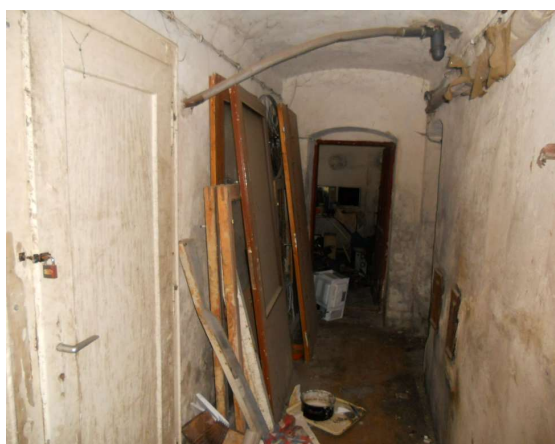
Celkový pohled



Zahrada



Sklep



Sklep



Sklep



Sklep



1.NP vyhořelý zdevastovaný byt



1.NP vyhořelý zdevastovaný byt



1.NP vyhořelý zdevastovaný byt



1.NP vyhořelý zdevastovaný byt



1.NP vyhořelý zdevastovaný byt



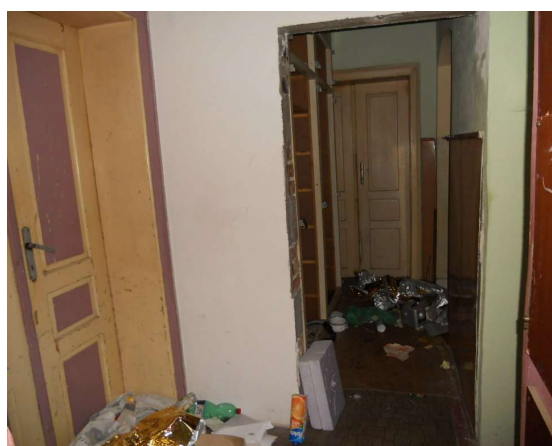
1.NP vyhořelý zdevastovaný byt



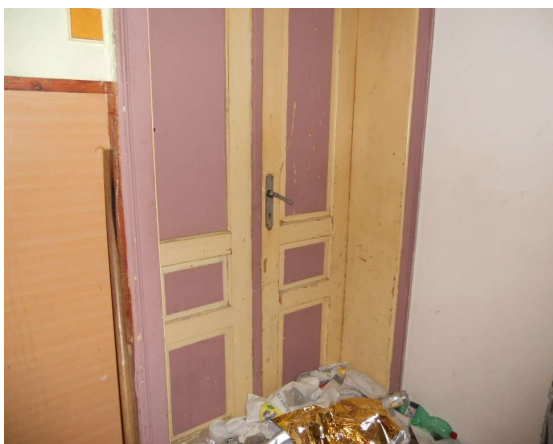
1.NP vyhořelý zdevastovaný byt



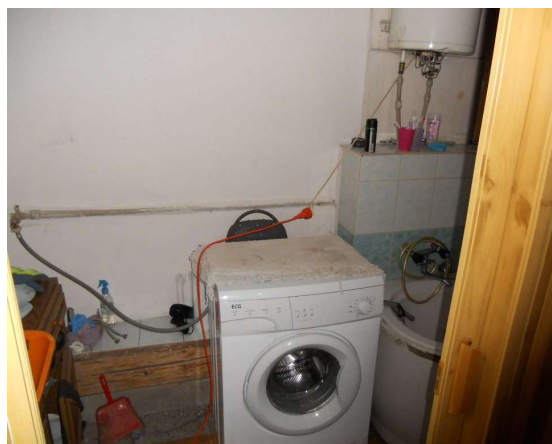
Byt v 2.NP - chodba



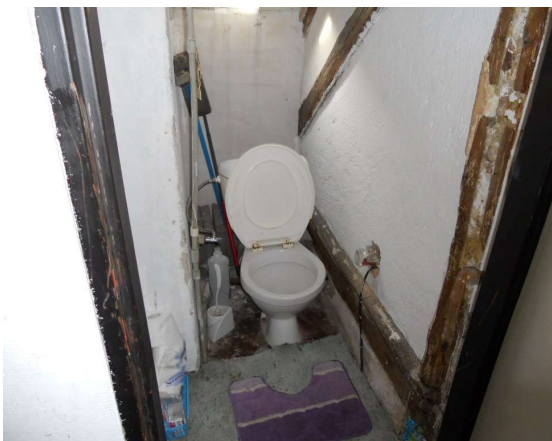
Byt v 2.NP - chodba



Byt v 2.NP - chodba



Byt v podkroví



Byt v podkroví



Byt v podkroví



Byt v podkroví

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

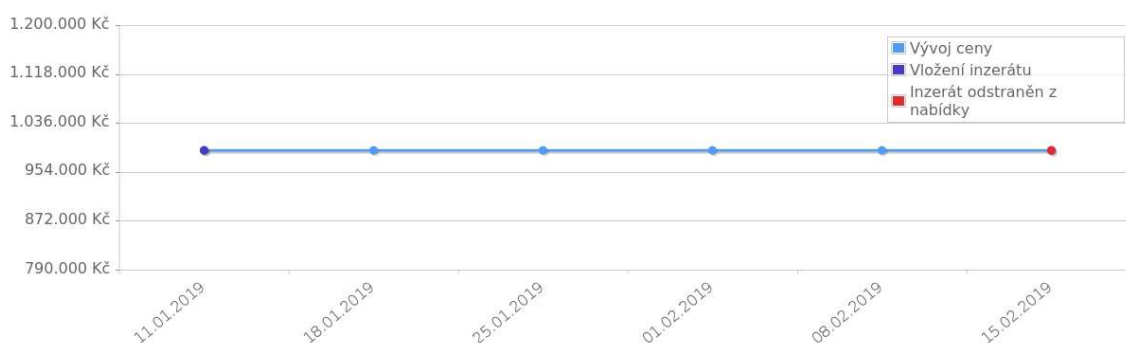


Prodej, Rodinný dům, 150 m², Staré Sedlo, okres Sokolov

Celková cena: 990.000 Kč

Adresa: Staré Sedlo, okres Sokolov

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Staré Sedlo, okres Sokolov	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	990 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	100
Poznámka k ceně	990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	150
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přídruženého pozemku	489
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

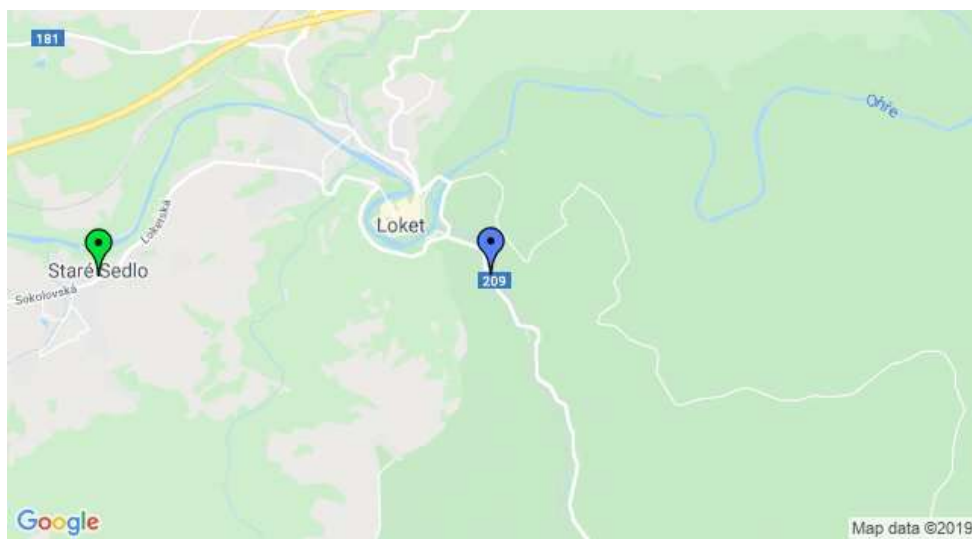
Nabízíme k prodeji stavu rodinného domu se zemědělskou stavbou a pozemkem 489 m2. Nemovitost je situována do centra obce, vedle hlavní silnice z Lokte do Sokolova, procházející obcí Staré Sedlo. Jedná se o původní, jednoduchou a zastaralou stavbu. V

roce 2009 byla stavba napojena na kanalizaci, dále je napojena na vodovodní řad a elektřinu. Plyn je přiveden na hranici pozemku. Stavba má v přízemí dvojité dřevěná okna, v patře domu jsou okna jednoduchá. Podlahy v domě jsou dřevěné, v předsíni původní dlažba, schody do sklepa jsou kamenné do patra dřevěné. Krytina je z pálených tašek na latě. do střechy nezatéká a bylo opraveno komínové zdivo. Dům byl vytápěn kamny na tuhá paliva. Nemovitosti vyžadují kompletní přestavbu a dispoziční změny odpovídají dnešním standardům bydlení. V daném místě lze vybudovat velmi atraktivní bydlení. Při financování této nemovitosti můžete zdarma využít služeb našeho finančního specialisty.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

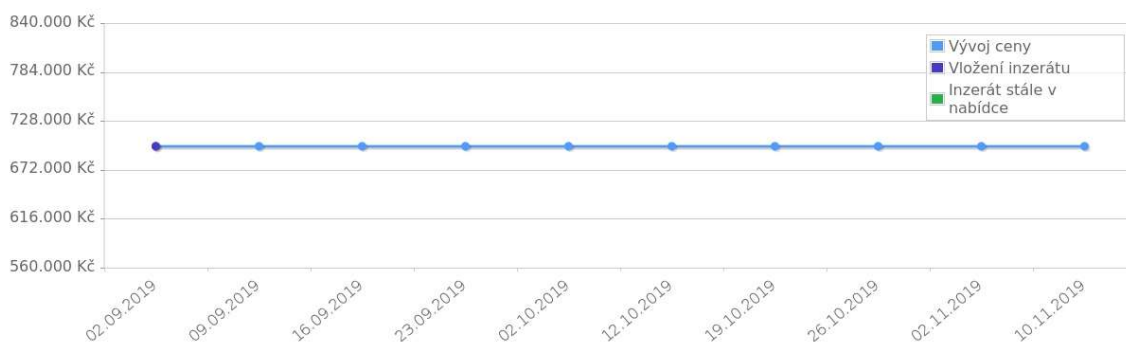


Prodej, Rodinný dům, 142 m², Potoční, Oloví, okres Sokolov

Celková cena: 699.000 Kč

Adresa: Potoční, Oloví, okres Sokolov

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

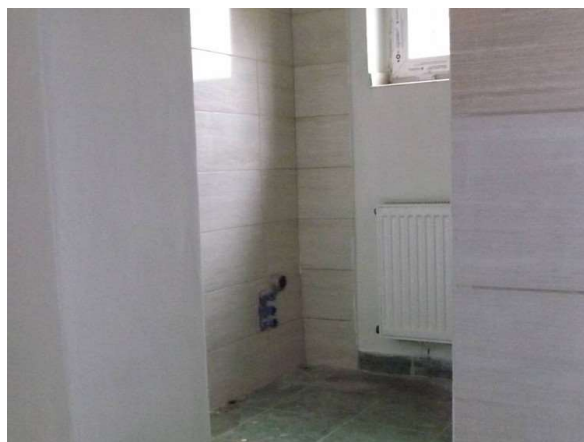
Adresa	Potoční, Oloví, okres Sokolov	Zastavěná plocha (m2)	79
Cena	699 000 Kč	Plocha užitná	142
Poznámka k ceně	699 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	412
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	3	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Před rekonstrukcí		

Slovní popis

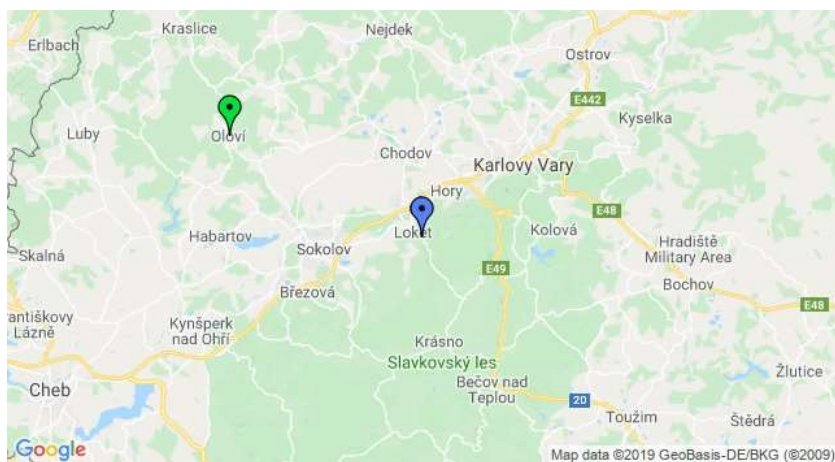
Nabízíme k prodeji 3 podlažní rodinný (bytový) dům s vlastním pozemkem (412 m²) a garáží (28 m²), který je po částečné rekonstrukci. Kompletně nové rozvody (elektřina, voda, kanalizace), částečně hotové rozvody topení. Ohřev vody zajišťuje kombinovaný boiler (elektřina + kotel). Dům je určen ke kompletní rekonstrukci. V 1.NP a 3. NP lze

vybudovat 2 garsonky, ve 2. NP je bytová jednotka 3+1. V přízemí se nachází kotelna s kotlem na tuhá paliva. Nutno vidět osobně.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 230 m²,
Pivovarská č.p. 108, Toužim, okres
Karlovy Vary**

Celková cena: 540.000 Kč

**Adresa: Pivovarská, Toužim, okres
Karlovy Vary**

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	540 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	02.05.2018	Zastavěná plocha (m2)	156
Číslo řízení	V-3581/2018-403	Plocha užitná	230
Konstrukce budovy	Směšaná	Plocha přidruženého pozemku	211
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

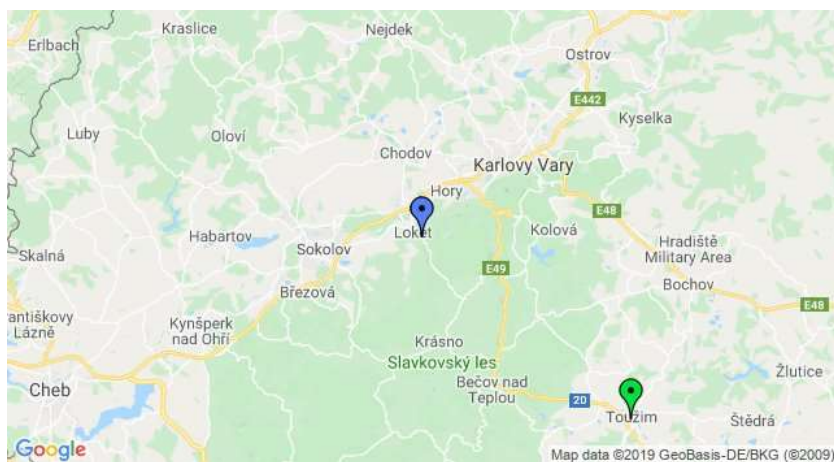
Nabízíme výhradně k prodeji historický dům v centru obce Toužim. Třípodlažní budova prochází generální rekonstrukcí. Na základě projektové dokumentace je v prvním podlaží připravena výstavba ordinace praktického lékaře se zázemím. Ve druhém pak bytová jednotka. Z rekonstrukce je dokončena nová střecha, komíny, rozvody vody a topení. Dále byly odstraněny staré omítky a podlahy. Dům je částečně podsklepený, připojený na inženýrské sítě. Okolí domu a přilehlé ulice prošly rozsáhlou revitalizací. Dům doporučuji ke koupi vzhledem k jeho umístění v navazující centrální

části města Toužim a stavební připravenosti. Na dům je vypracovaný PENB a statický posudek. Pro detailní informace kontaktujte makléře, který doporučuje prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

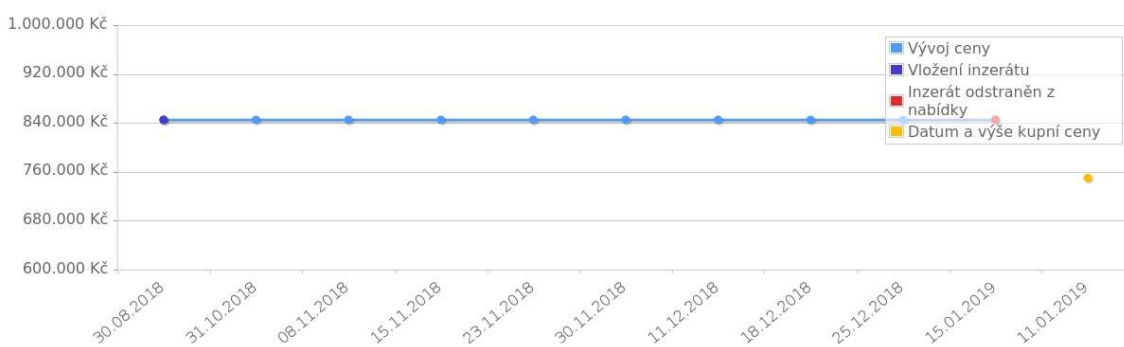


Prodej, Rodinný dům, 250 m², náměstí Horní, Oloví, okres Sokolov

Celková cena: 750.000 Kč

Adresa: náměstí Horní, Oloví, okres Sokolov

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	750 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	11.01.2019	Zastavěná plocha (m2)	163
Číslo řízení	V-257/2019-409	Plocha užitná	250
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	250
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	672
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

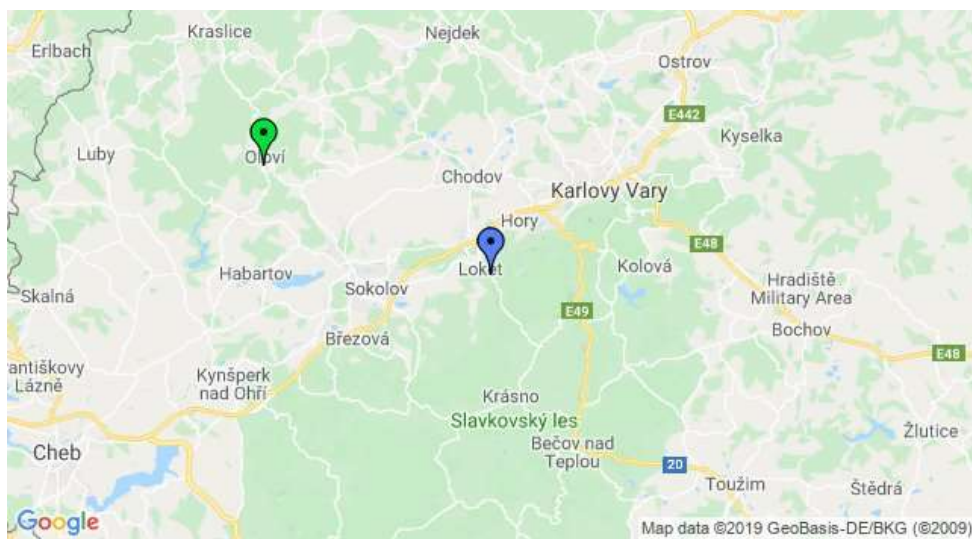
Nabízíme Vám k prodeji dvoupodlažní podsklepený rodinný dům o dispozici 8+2, zastavěné ploše 163 m² a užitné ploše 250m², nacházející se v centru obce Oloví. Dům je vhodný k rekonstrukci, vhodný i ke komerčním účelům, lze jej například rozdělit na 4 samostatné bytové jednotky, k pronájmu, jako penzion atd. K domu náleží svažitý pozemek o rozloze 509 m², na kterém stojí i garáž. V přízemí domu se nachází prostorná chodba se vstupem na zahradu za domem a se vstupem do sklepa, plus čtyři

místnosti a toaleta. V prvním patře pak předsíň se schody do podkroví, prostorná kuchyně a 4 místnosti s dvěma koupelnami s toaletou. Prostorné podkroví je v současnosti nevyužité. Dům je napojen na vodovodní řád i veřejnou kanalizaci. Jsou zde původní elektrické rozvody, dřevěné podlahy, dřevěná okna v přízemí a plastová v patře. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva, v domě jsou nové rozvody topení. Doporučujeme osobní prohlídku. S financováním Vám rádi pomůžeme prostřednictvím našich finančních partnerů. Při rychlém jednání dohoda jistá.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost