

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 6382-110/2020

o ceně obvyklé rozestavěného rodinného domu v obci Loket

**NEMOVITÁ VĚC:** Rozestavěný rodinný dům na pozemku p.č.561 v k.ú.Loket

Katastrální údaje : Kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Loket, k.ú. Loket

Adresa: Loket, 357 33 Loket

**VLASTNÍK:** 706214/3704, Dagmar Pavlů

Adresa: Nové Město 23, 35731 Horní Slavkov

**OBJEDNATEL:** Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

**ZHOTOVITEL:** Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

**ÚČEL OCENĚNÍ:** odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**750 000 Kč**

Stav ke dni: 19.10.2020

Datum místního šetření: 19.10.2020

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 26.10.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

ocenit rozestavěný rodinný dům na pozemku p.č.561 v obci Loket okres Sokolov zapsaný na LV 1501 v k.ú. a obci Loket jako podklad pro dražbu

### Přehled podkladů

- 1) výpis z LV č.1501 ze dne 20.2.2020
- 2) územní plán obce
- 3) ZP č.4781/16/20 ze dne 21.3.2020 - Ing.Moravec

### Místopis

Obec Loket na trase Sokolov - Karlovy Vary asi 2 km jižně od sjezdu z D 6 exit 136 V obci kompletní infrastruktura a základní občanská vybavenost. Oceňovaný rozestavěný RD na pozemku p.č.561 na pravém břehu Ohře po pravé straně ulice Tovární na V okraji obce - viz. situace v příloze. V místě možnost napojení na inženýrské sítě obce mimo plynovod a kanalizaci.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

535/1 Město Loket, T. G. Masaryka 1/69, 35733 Loket

### Celkový popis

#### a) Rozestavěný rodinný dům na pozemku p.č.561

Rozestavěný RD je přistavěn k nemovitosti č.p. 197 jako přístavba, což negativně ovlivňuje případný převod na cizí osobu.

Stavba rodinného domu má základy s izolací jen pod zdivem. Je vyzděno I.NP kompletně v tl. 37,5, II.NP není dozděno do celé úrovně. Výplně otvorů chybí. Schody jsou do II.NP provedeny z trámů YTONG. Strop je jen nad I. NP dřevěný trámový, ale jen trámy. Střecha, krytina a ostatní konstrukce chybí. Rozvody medií chybí. Vodorovné konstrukce a podlahy chybí.

Práce byly provedeny před 2 roky. jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům s částečně využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Předpokládám standartní provedení po dokončení.

Příslušenství objekt nemá, z venkovních úprav provedena opěrná zed'

Pozemek p.č.561 o výměře 338 m<sup>2</sup> vedený původně zahrada

## 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

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

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

**Ostatní rizika:**

ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
Komentář: objekt nedokončený ve špatném ST stavu	

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemek

#### Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 700,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>pozemek Loučky</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 376 m <sup>2</sup> Školní, Nové Sedlo - Loučky 429 000 Kč (1 141 Kč za m <sup>2</sup> ) Prodej pozemku v obci Nové Sedlo, část Loučky. Pozemek je mírně svažité, plyn, voda, kanalizace a elektřina jsou na hranici pozemku			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek	hůře	vybavený	0,70	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
429 000	376	1 140,96	0,63	<b>718,80</b>



<b>Název:</b>	<b>pozemek Chodov</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 1 956 m <sup>2</sup> Chodov, okres Sokolov 1 900 000 Kč (971 Kč za m <sup>2</sup> ) Prodej oploceného, rovinnatého pozemku určeného ke stavbě rodinného domu o jednom nadzemním podlaží s obytným podkrovím. Parcela má ideální tvar a výměru 1956 m <sup>2</sup> . Stavbou domu na této parcele získáte bydlení na klidném a slunném místě poblíž města Chodov u Sokolova, současně s dobrou dostupností do Karlových Varů. Pozemek lze rozdělit geometrickým plánem na více parcel. Inženýrské sítě jsou dostupné			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek	hůře	vybavený.	0,80	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]



1 900 000	1 956	971,37	0,72	<b>699,39</b>
-----------	-------	--------	------	---------------

<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>709,10 Kč/m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zahrada	561	338	700,00		236 600
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>338</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>236 600</b>

### Výpočet věcné hodnoty stavby

#### Rozestavěný rodinný dům

Předpokládám, že objekt po dokončení bude ve standardním provedení a standardně vybaven tzn. zdivo Ytong se zateplením, stropy s rovným podhledem, nízký sedlový krov a pálená krytina, klempířské konstrukce z pozink. plechu, štukové omítky, keramické obklady a dlažby, plovoucí podlahy v obytných místnostech, standardní rozvody ZTI, elektro a ÚT, standardní zařizovací předměty, standardní kuchyňská linka. ( výměry - viz. výše citovaný posudek )

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.PP		
I.NP	83,50	3,00 m
II.NP	83,50	2,50 m
<b>167,01 m<sup>2</sup></b>		

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	spodní část	0,01 =	0
NP	celkem	562 =	562,00
Z	střešní část	0,01 =	
Obestavěný prostor - celkem:			<b>562,02 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zdivo Ytong	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	50
5. Krytina	pálená krytina	S	50
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	50
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	50
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou	S	100
9. Vnější obklady	sokl z kařince	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové, dřevěný povrch	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí standartní	S	50
14. Podlahy obytných místností	plovoucí standartní	S	50
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	propan - butan	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kombinovaný sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu vybavení K<sub>4</sub> a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S 7,10	100	1,00	7,10	7,37	100,00	7,37

2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30	23,14	80,00	18,51
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40	8,72	50,00	4,36
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20	5,40	0,00	0,00
5. Krytina	S	3,20	50	1,00	1,60	1,66	0,00	0,00
5. Krytina	S	3,20	50	1,00	1,60	1,66	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	50	1,00	0,40	0,42	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	50	1,00	0,40	0,41	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20	6,43	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10	3,22	0,00	0,00
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40	0,41	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,39	0,00	0,00
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40	2,49	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30	3,42	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,39	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10	1,14	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10	1,14	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10	1,14	0,00	0,00
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40	4,56	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10	4,25	0,00	0,00
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,62	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00	3,11	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80	1,87	0,00	0,00
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50	0,52	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80	2,90	30,00	0,87
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,52	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10	5,29	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,41	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 96,40 Rozestavěnost: **31,11**  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9640**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9640
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 291,39</b>
<b>Plná cena:</b> 562,02 m <sup>3</sup> * 4 291,39 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 411 847,01 Kč</b>

### Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,3111
<b>Nedokončená stavba</b>	=	<b>750 373,84 Kč</b>

### Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 2 roky		
Opotřebení: 10,000 %	-	75 037,38 Kč

**Rozestavěný rodinný dům - zjištěná cena** = **675 336,46 Kč**

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Rozestavěný rodinný dům

#### Oceňovaná nemovitá věc

Výměry převzaty z výše citovaného ZP: podlahová plocha po dokončení: 130 m<sup>2</sup>.

<b>Užitná plocha:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	561,00 m <sup>3</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	338,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovitě věci:

**Název:** RD Loket

**Popis:** Prodej rodinného domu 150 m<sup>2</sup>, pozemek 730 m<sup>2</sup> Loket, okres Sokolov  
2 600 000 Kč

Prodej prvorepublikové vilky ve Sportovní ulici v Lokti, třípodlažní dům se čtvercovým půdorysem o ploše 95 m<sup>2</sup> sestává ze suterénních prostor - dříve využívané k provozování pohostinství, nyní provedeny v průběhu posledních patnácti let štukové omítky, podlahy a je zde umístěn kotel ústředního plynového vytápění. V přízemí byl záměr zřídit byt sestávající z velkého obytného prostoru s kuchyní, je připraven prostor pro koupelnu, provedeny rozvody, betonové podlahy, omítky. V II.NP. se nachází prostorný, světlý byt 2+1, po kompletní rekonstrukci, pronajatý. V dosud nevyužitě půdě je možné zřídit půdní vestavbou další užitné plochy.

**Pozemek:** 730,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 150,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - rozestavěný v 50% porovnávaného	0,50
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - s menším pozemkem	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - rozestavěný v 50% porovnávaného; Vliv pozemku - s menším pozemkem;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 600 000	150,00	17 333	0,32	5 547

**Název:** RD Chranišov

**Popis:** Prodej rodinného domu 125 m<sup>2</sup>, pozemek 485 m<sup>2</sup> Nové Sedlo - Chranišov, okres Sokolov 790 000 Kč

Nabízím k prodeji rodinný dům, který se nachází v obci Chranišov, mezi městy Chodov a Nové Sedlo. Dům leží u hlavní silnice, ze které je vjezd na pozemek. Soukromí chrání nová vjezdová brána s brankou, před kterou je možné parkovat. Celý dům vyžaduje kompletní rekonstrukci a v současné době ho není možné obývat.

**Pozemek:** 485,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 125,00 m<sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v podobné rozestavěnosti	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v podobné rozestavěnosti;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
790 000	125,00	6 320	0,99	<b>6 257</b>

**Název:****RD Chodov****Popis:**

Prodej rodinného domu 160 m<sup>2</sup>, pozemek 585 m<sup>2</sup> Dvořákova, Chodov  
2 900 000 Kč

Prodáme rodinný dům s garáží na slunném pozemku v atraktivní části Chodova. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu, vyžaduje kompletní rekonstrukci. V přízemí se nachází dvě místnosti, vstup do sklepa a WC, v patře další dvě místnosti, menší místnost v přístavku - budoucí koupelna a vstup na půdu

**Pozemek:**585,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:**160,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,05
K4 Provedení a vybavení - v rozestavěnosti 40% oproti porovnávanému	0,40
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v rozestavěnosti 40% oproti porovnávanému; Vliv pozemku - menší pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 900 000	160,00	18 125	0,30	<b>5 438</b>

Minimální jednotková porovnávací cena

5 438 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena

5 747 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková porovnávací cena

6 257 Kč/m<sup>2</sup>**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena

**5 747 Kč/m<sup>2</sup>**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

130,00 m<sup>2</sup>

**Výsledná porovnávací hodnota**

**747 110 Kč**

## **Výpočet výnosové hodnoty**

### **Rozestavěný rodinný dům**

Objekt nepronajimatelný

<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>0</b>
-------------------------	-----------	-----------	----------

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>747 110 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>911 936 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	236 600 Kč

### Silné stránky

- nemovitost v klidné lokalitě

### Slabé stránky

- objekt nedokončený s minimálním pozemkem

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Porovnávací hodnota: 747 110,- Kč  
Odhad obvyklé ceny: 750 000,- Kč

## Obvyklá cena

**750 000 Kč**

slovy: Sedmsetpadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

V Bystřici pod Hostýnem 26.10.2020

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

### Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

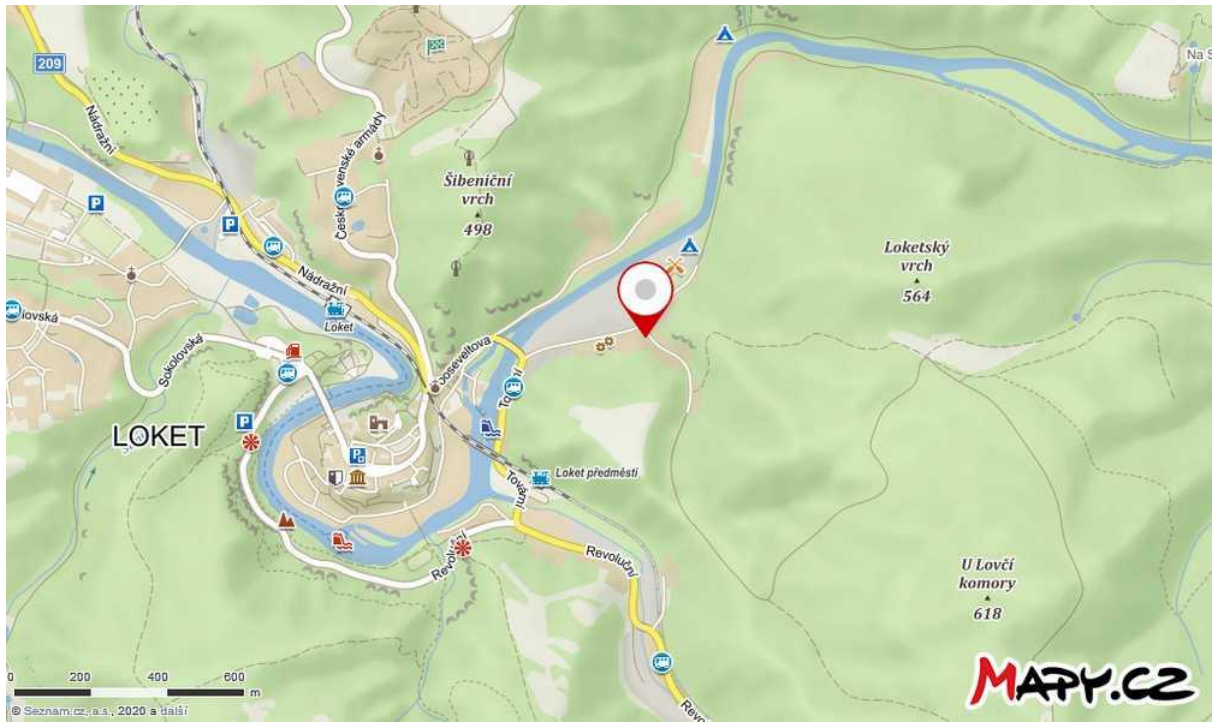
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6382-110/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6382.

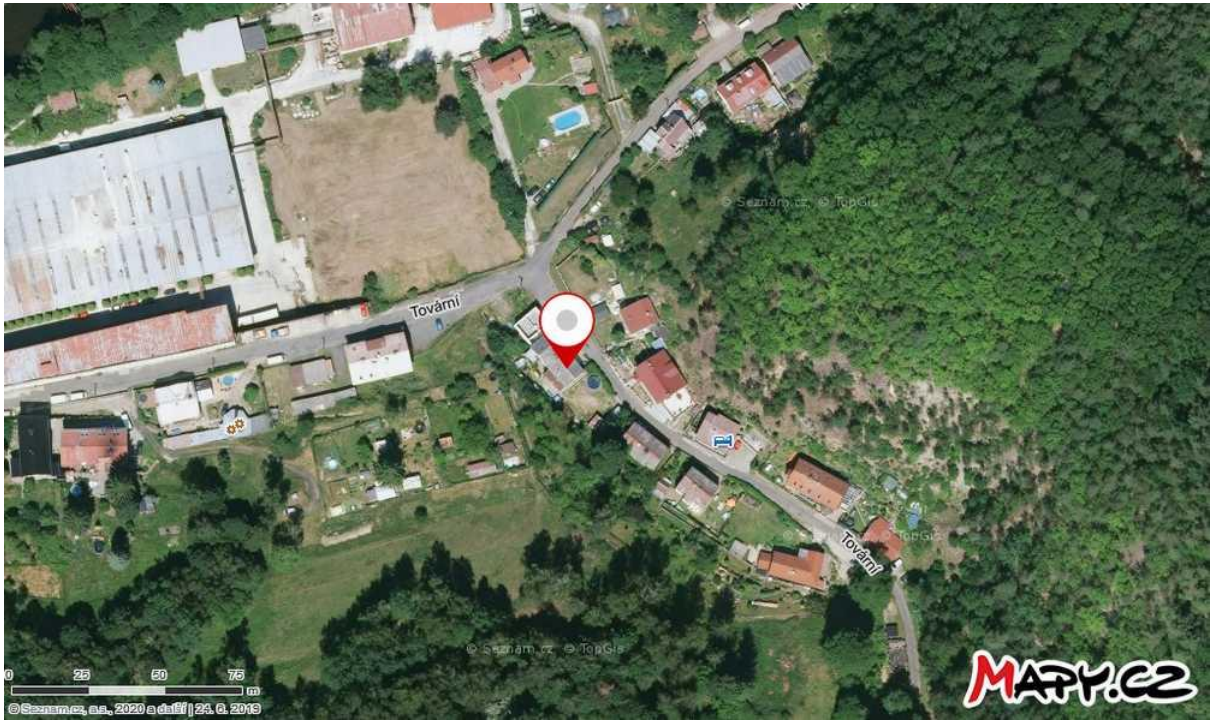
## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
snímek z PM	1
situování	2
foto	1
výpis z LV	1











před přístavbou



rozestavěná přístavba



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2020 06:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 65 INS 21159/2018 pro Emil Fischer,  
MBA, Mgr.

Okres: CZ0413 Sokolov Obec: 560537 Loket  
Kat.území: 686514 Loket List vlastnictví: 1501

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Pavlů Dagmar, Nové Město 23, 35731 Horní Slavkov	706214/3704	

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
561	338	zahrada		chráněná krajinná oblast - II. - IV.zóna, 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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu  
Povinnost k  
Parcela: 561

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 13.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.10.2010.

V-3850/2010-409

Pro: Pavlů Dagmar, Nové Město 23, 35731 Horní Slavkov

RČ/IČO: 706214/3704

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
561	74077	166
	75600	172

okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.02.2020 06:46:18