

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6348-22/2019

o ceně nemovité věci-

pozemku p.č. St. 24, součástí je stavba č.p. 19, rodinný dům a pozemku 14/7 s příslušenstvím, dle LV č. 66, v obci a k.ú. Bílá Lhota, okres Olomouc, kraj Olomoucký

Objednavatel posudku:

Mgr. Radim Janoušek
insolvenční správce dlužníka- BODY-sdružení lékařů,
klinik, léčitelů a pacientů o.s. "v likvidaci"
Šantova 2
Olomouc
779 00

Účel posudku:

zjištění obvyklé tržní ceny nemovité věci

Posudek vypracoval:

Ing. Bohuslav Štencel
Rooseveltova 117, Olomouc, 779 00
Tel: 602 725 436

Datum místního šetření:

20.02.2019

Datum, k němuž je
ocenění provedeno:

20.02.2019

Počet listů posudku:

15

Počet vyhotovení posudku:

2

V Olomouci, dne 22.02.2019



1. NÁLEZ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Údaje o nemovité věci

Rodinný dům s příslušenstvím a pozemky situovaný v centrální části obce, v zástavbě převážně rodinnými RD, podél uliční komunikace. Dům je samostatně stojící, nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží, nevyužitě podkroví pod sedlovou střechou. Vedle domu je situován přilehlý pozemek malé výměry dlouhodobě neudržovaný. Stavebně technický stav je velmi špatný, objekt v posledním období neužíván a neudržován. Dle zjištění byl objekt zasažen požárem, kdy vyhořela převážná část vnitřních prostor. Následně byla provedena oprava střešní konstrukce – nově proveden sedlový krov. Ostatní prvky dlouhodobé životnosti, které se zachovaly (zdivo, část stropních konstrukcí) jsou původní, ve zhoršeném stavu odpovídajícím značnému stáří. V pravé části objektu byla provedena částečná rekonstrukce vnitřních prostor (zřízení hyg. zázemí), Na konstrukce krovu je pouze laťování a folie, není položena krytina.

V místě je základní občanská vybavenost, je zde možnost napojení na inženýrské sítě mimo kanalizaci. Dopravní dostupnost je průměrná, do obce zajiždějí autobusy arrive.

Objekt byl napojen na vlastní studnu na pozemku před domem, síť nízkého napětí, možnost napojení na kanalizaci a plynovod.

Dispozičně byl dům řešen jako jednobytový, část prostor je vzhledem ke stavebně technickému stavu neobyvatelná, prostory v pravé části domu prošly částečnou rekonstrukcí (patrné pohledem přes okna a zčásti otevřenou štítovou stěnu), vzhledem k tomu, že do domu nebyl umožněn vstup do objektu, uvažuji s užitnou podlahovou plochou odhadem 45 m². Upřesnění provedení a prvků stavby bylo možné přes okna či přes otevřený prostor ve štítové stěně .

1.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 66, vyhotovil dálkový přístup do KN 16.11.2018.
- Kopie kat. mapy pro k.ú. Bílá Lhota, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN
- Vlastní databáze odhadce
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- Místní šetření spojené s prohlídkou, zaměřením a zjištěním na místě samém za účasti vlastníka a znalce.

1.3. Vlastnické a evidenční údaje

k.ú.	:	Bílá Lhota
obec	:	Bílá Lhota
okres	:	Olomouc
kraj	:	Olomoucký
vlastník	:	BODY-sdružení lékařů, klinik, léčitelů a pacientů o.s. "v likvidaci" Mozartova 281/24, Nová Ulice, 779 00, Olomouc
parcela číslo	:	St.24 - zastavěná plocha a nádvoří - 220 m ² (součástí je stavba č.p.19, rod.dům)

List vlastnictví

:

14/7- zahrada - 150 m²
66

2. OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 6348 - 22 / 2019

Typ nemovitosti	Rodinný dům bez garáže v současném stavu
Účel ocenění	zjištění obvyklé, tržní ceny pro insolvenční řízení

Předmět ocenění

Budova RD č.p. 19, LV č. 66 na pozemku parc.č. St. 24
pozemek parc.č. St. 24, LV č. 66 (220 m², zastavěná plocha a nádvoří)
pozemek parc.č. 14/7, LV č. 66 (150 m², zahrada)

Adresa

Kraj	Olomoucký kraj	Obec	Bílá Lhota	Počet obyvatel	1130
Kat. území	Bílá Lhota	Ulice		č.p.	19
Část obce dle LV	Bílá Lhota				



Objednatel odhadu

Mgr. Radim Janoušek
insolvenční správce dlužníka- BODY-sdružení lékařů, klinik,
léčitelů a pacientů o.s. "v likvidaci"
Šantova 2
Olomouc
779 00

Tel.	
E-mail	

Vlastnictví

Stejný vlastník všech nemovitostí		
-----------------------------------	--	--

Zpracováno pro	Insolvenčního správce
----------------	-----------------------

Vypracoval	Ing. Štencel Bohuslav Rooseveltova 117 779 00 Olomouc email: rkastra@volny.cz tel: 602 725 436	Dne	22.02.2019
		Ke dni	22.02.2019
		Prohlídka dne	20.02.2019

	10		3
--	----	--	---

Obvyklá cena - současný stav				
Započitatelná podl. plocha	45 m ²	4 500 Kč/m ²	202 500 Kč	

Obvyklá cena - současný stav	200 000,- Kč
	Dvěstě tisíc Kč

Komentář k ceně

Obvyklá cena stanovena porovnáním s realizovanými převody srovnatelných nemovitostí, rodinných domů ve srovnatelných lokalitách, blízkých obcích.

V porovnání s oceňovanými nemovitostmi jsou vyhodnocena kritéria a podle stavu, zda je toto kritérium lepší nebo horší než u oceňované nemovitosti je stanovena jednotková cena a stanovena cena nemovitostí porovnávacím způsobem. Je přihlédnuto a jsou porovnány následující faktory:

poloha a význam obce, místní poloha, dopravní dostupnost, stavebně technický stav objektů, standard vybavení prostor domu, technická infrastruktura, úroveň občanské vybavenosti v místě, dopravní dostupnost. Vybrané objekty pro použití srovnávací metody jsou pro tuto metodu použitelné, při porovnání je přihlédnuto ke konkrétním skutečnostem a odlišnostem.

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

Výhody posuzovaných nemovitostí

-

Nevýhody posuzovaných nemovitostí

- zhoršený stavebně technický stav a standard vybavení
- místní poloha v blízkosti komunikace procházející obcí
- malá výměra přilehlého pozemku
- průměrná dopravní dostupnost a úroveň občanské vybavenosti

Vyhodnocení rizik

NE Věc nemovitá je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Obrys stavby - ZP 1.NP, mezi oceňovanou stavbou a stavbou na pozemku p.č.st23 je úzká proluka, průchod

ANO Zástavní právo zapsané na LV

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění dluhu - ČR, finanční úřad ze dne 17.04.2018

ANO Stavba se zhoršeným technickým stavem

Stavba ve zhoršeném stavebně technickém stavu, dříve započatá a nedokončená rekonstrukce po požáru

ANO Stavba dlouhou dobu neužívaná

ANO Zákaz zcizení nebo zatížení

Závazek nezajistit zást. právo ve výhodnějším pořadí nový dluh
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva místo starého

Vyhodnocení aktuálního nabývacího titulu

Typ		Kupní cena	0	Datum	
Vyhodnocení					
nevyhodnocuji					
Komentář k vadám					

Vyhodnocení předchozího nabývacího titulu

Typ	Kupní smlouva	Kupní cena	0	Datum	
Vyhodnocení					
nevyhodnocuji					
Komentář k vadám					

Podklady

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 66, vyhotovil dálkový přístup do KN 16.11.2018.
Kopie kat. mapy pro k.ú. Bílá Lhota, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN
Vlastní databáze odhadce
Fotodokumentace pořízená při místním šetření

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 66, vyhotovil dálkový přístup do KN 16.11.2018.
Kopie kat. mapy pro k.ú. Bílá Lhota, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN
Fotodokumentace

Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu

Obec Bílá Lhota je situována 10 km od města Litovel, západním směrem, počet obyvatel obce 1.118, malá obec bez většího významu se základní správní funkcí. V místě je možnost napojení na síť elektroinstalace, vodovod a zemní plyn.

Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...

Umístění v obci	centrální část obce	Okolní zástavba	obytná zástavba
Poloha v obci	širší centrum-zástavba RD		
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ano	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem	Ano
Poloha v centrální části obce, v zástavbě převážně rodinnými RD, podél uliční komunikace.			

Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)	35	Km
Hromadná doprava - četnost spojů	nízká frekvence spojů	
Nákupní možnosti dostupné v místě	Ano	

Informace o nemovitosti

Rodinný dům s příslušenstvím a pozemky, situovaný v centrální části obce, v zástavbě převážně rodinnými RD, podél uliční komunikace. Dům je samostatně stojící, nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží, nevyužitě podkroví pod sedlovou střechou. Vedle domu je situován přilehlý pozemek malé výměry dlouhodobě neudržovaný. Stavebně technický stav je velmi špatný, objekt v posledním období neužíván a neudržován. Dle zjištění byl objekt zasažen požárem, kdy vyhořela převážná část vnitřních prostor. Následně byla provedena

oprava střešní konstrukce – nově proveden sedlový krov. Ostatní prvky dlouhodobé životnosti, které se zachovaly (zdivo, část stropních konstrukcí) jsou původní, ve zhoršeném stavu odpovídajícím značnému stáří. V pravé části objektu byla provedena částečná rekonstrukce vnitřních prostor (zřízení hyg. zázemí), Na konstrukce krovu je pouze laťování a folie, není položena krytina.

V místě je základní občanská vybavenost, je zde možnost napojení na inženýrské sítě mimo kanalizaci. Dopravní dostupnost je průměrná, do obce zajiždějí autobusy arrive.

Objekt byl napojen na vlastní studnu na pozemku před domem, síť nízkého napětí, možnost napojení na kanalizaci a plynovod.

Dispozičně byl dům řešen jako jednobytový, část prostor je vzhledem ke stavebně technickému stavu neobyvatelná, prostory v pravé části domu prošly částečnou rekonstrukcí (patrné pohledem přes okna a zčásti otevřenou štítovou stěnu), vzhledem k tomu, že do domu nebyl umožněn vstup do objektu, uvažují s užitnou podlahovou plochou odhadem 45 m². Upřesnění provedení a prvků stavby bylo možné přes okna či přes otevřený prostor ve štítové stěně.

Přístup a příjezd k nemovitostem

Přímo z veřejné komunikace parc.č. 232/1 ve vlastnictví Ol. Kraj.

Přístupová komunikace

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.

Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Popis nemovitosti

Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	140	m ²
Dispozice				Typ stavby	zděná (cihlový, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)			

Počet bytových jednotek	1	RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.	Ne
-------------------------	---	---------------------------------------	----

Rodinný dům je v současném stavu běžně užitelný a obyvatelný

Ne

Technický stav

Budova RD	Stav	zhoršený	Stáří roků	odhadem 120
	Opotřebení odhadem			85 %

Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby

vykazuje

Špatný stav původních stropních konstrukcí v převážné části domu, horší stav zdiva z nepálených cihel

Popis prvků dlouhodobé životnosti

původní zdivo, původní nosné prvky stropů, nově provedená konstrukce krovu

Popis prvků chránících nemovitost před povětrnostními vlivy

krytina není položena, pouze laťování a folie

Minulé rekonstrukce			
Konstrukce	Rozsah		Rok provedení
Krovy	nově provedeno		cca 2016
Okna	pouze 2 ks plastová		cca 2016

Pozemky			
Pozemky tvořící funkční celek se stavbou			
Výměra	370 m ²	Cena pozemků	200 Kč/m ² Cena celkem 74 000 Kč

Inženýrské sítě			
Elektro	napojeno	Voda z řadu	přivedeno na hranici pozemku
Voda ze studny	napojeno	Kanalizace do řadu	přivedeno na hranici pozemku
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	není
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Popis provedení budovy			
Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	kamenné	svislé konstrukce	zděné, nepálené cihly
vodorovné konstrukce, stropy	dřevěné trámové, v části klenby do I nosníků	konstrukce střechy	sedlová s krovem dřevěným
krytina střech		klempířské konstrukce	neprovedeny
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka pouze v části	úpravy vnějších povrchů	cement. postřik v části stěn
vnitřní obklady		schody	neprovedeny
dveře a vrata	dřevěné	okna	dřevěná, 2 x plastová
povrch podlah	potěr, převážně chybí	vytápění	
elektroinstalace vč. bleskosvodu	nefunkční rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené, teplé nefunkční
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	neproveden
ohřev teplé vody	bojlerem	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	

1.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
obytné prostory v pravé části domu	45.00 m ²	1.0	45.00 m ²
Součet ploch za podlaží	45.00 m²		45.00 m²

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

V porovnání s oceňovanými byty jsou vyhodnocena kritéria a podle stavu, zda je toto kritérium lepší nebo horší než u oceňované nemovitosti je stanovena jednotková cena a stanovena cena nemovitostí porovnávacím způsobem. U inzerovaných, nabídkových cen je použita redukce ceny.

poloha a význam obce, místní poloha, dopravní dostupnost, stavebně technický stav objektu, standard vybavení bytových prostor, technická infrastruktura, úroveň občanské vybavenosti. Vybrané objekty – byty-pro použití srovnávací metody jsou pro tuto metodu použitelné, při porovnání je přihlédnuto ke konkrétním skutečnostem a odlišnostem.

Srovnávací metoda									
1. srovnatelná nemovitost									
Zdroj informace			databáze prodejů vlastní, datum prodeje 01/2018						
Konstrukční provedení			Stavba zděná						
Počet PP	0	Počet NP	2	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	110.5 m ²		
Podlahová plocha			98.1 m ²		Celková výměra všech pozemků			845.0 m ²	
Cena za nemovitost			1 200 000 Kč			12 200 Kč/m ²			
Redukce ceny			0 %						
Redukovaná cena			1 200 000 Kč			12 200 Kč/m ²			

Rodinný dům č. p. 69, obec Loučka, k.ú. Loučka u Bílska, okres Olomouc, kraj Olomoucký.

Jednobytové, rodinný dům, větší velikostní kategorie s větší užitnou podlahovou plochou, situovaný v blízké, menší obci, lepší místní poloha z pohledu rušivých vlivů, mírně lepší dopravní dostupnost a úroveň občanské vybavenosti v místě, výrazně lepší stavebně technický stav a standard vybavení, větší přilehlý pozemek.



Zdroj informace		databáze prodejů vlastní, datum prodeje 01/2018					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	84.0 m ²
Podlahová plocha		55.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		240.0 m ²	
Cena za nemovitost				325 000 Kč		5 900 Kč/m ²	
Redukce ceny				0 %			
Redukovaná cena				325 000 Kč		5 900 Kč/m ²	
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							

Rodinný dům č.p. 32, obec Luká, k.ú. Ješov, okres Olomouc, kraj Olomoucký.

Popis:

Jedná se o samostatně stojící, zděný RD, má 1NP a je částečně podsklepen - jedna místnost, je zastřešen sedlovou střechou bez využitého podkroví, dům z roku 1910, dům je po částečné modernizaci vnitřních prostor, v horším stavu část prvků dlouhodobé životnosti (krov) a část PKŽ, napojení domu na elektro, vodovod, vlastní studnu, kanalizaci a plyn, dispozičně je dům řešen jako jednobytový, v domě je bytová jednotka o velikosti 1+1 s příslušenstvím, za domem je situována zahrada, klidná lokalita k bydlení, Poloha v malé obci, její odloučené místní části s horší dopravní dostupností, nízká frekvence spojení a podprůměrnou úroveň občanské vybavenosti.

Jednobytový, rodinný dům, srovnatelné velikostní kategorie se srovnatelnou užitnou podlahovou plochou, situovaný v blízké, lepší místní poloha z pohledu rušivých vlivů, mírně horší dopravní dostupnost a úroveň občanské vybavenosti v místě, mírně lepší stavebně technický stav a standard vybavení, menší přilehlý pozemek.



3. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace		databáze prodejů vlastní, datum prodeje 04/2018			
Konstrukční provedení		Stavba dřevěná			
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	1
Podlahová plocha		124.3 m ²		Zastavěná plocha 1.NP	66.1 m ²
				Celková výměra všech pozemků	569.0 m ²
Cena za nemovitost		1 500 000 Kč		12 100 Kč/m ²	
Redukce ceny		0 %			
Redukovaná cena		1 500 000 Kč		12 100 Kč/m ²	

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Rodinný dům č.p. 109, obec a k.ú. Bouzov, okres Olomouc, kraj Olomoucký.

Popis:

Jedná se o RD, konstrukčně řešen jako montovaná dřevostavba, dům má 1NP, zastřešen je sedlovou střechou s využitým podkrovím a je podsklepen, dům tvoří levou polovinu dvojdomu, dům z roku 1973, nachází se v průměrném stavebně technickém stavu, napojení domu na elektro, vodovod, kanalizace do ČOV, vytápění dálkové, dispozičně je dům řešen jako jednobytový, v domě je bytová jednotka o velikosti 5+KK s příslušenstvím, před domem je předzahrádka, zastřešené garážové stání, za domem je dvůr s vedl. stavbou a malá zahrada, poloha v obci s dobrou úrovní občanské vybavenosti, klidná lokalita k bydlení- okrajová část obce.

Jednobytový, rodinný dům, větší velikostní kategorie s větší užitnou podlahovou plochou, situovaný v blízké obci, lepší místní poloha z pohledu rušivých vlivů, mírně lepší dopravní dostupnost a úroveň občanské vybavenosti v místě, výrazně lepší stavebně technický stav a standard vybavení, větší přilehlý pozemek.



4. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace		databáze prodejů vlastní, datum prodeje 02/2018			
Konstrukční provedení		Stavba zděná			
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	0
Podlahová plocha		125.0 m ²		Zastavěná plocha 1.NP	190.2 m ²
				Celková výměra všech pozemků	619.0 m ²
Cena za nemovitost		1 600 000 Kč		12 800 Kč/m ²	
Redukce ceny		0 %			
Redukovaná cena		1 600 000 Kč		12 800 Kč/m ²	

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Rodinný dům č. p. 12, obec Bouzov, k.ú. Bezděkov nad Třebůvkou, okres Olomouc, kraj Olomoucký.

Popis:

Jedná se o samostatně stojící zděný RD střední velikostní kategorie situovaný v odloučené místní části malé obce, dům má 1NP a je částečně podsklepen, dům z roku 1918, dům v r. 2009-2015 průběžně opravován, v průměrném stavebně technickém stavu a dobrém standardu vybavení po částečné rekonstrukci vnitřních prostor, napojení domu na elektro, vlastní studnu, kanalizace do jímky, dispozičně je dům řešen jako jednobytový, v domě je jedna bytová jednotka o velikosti 4+1 s příslušenstvím, parkování možné na vlastním pozemku- nekryté parkovací stání, za domem je situována zahrada, klidná lokalita k bydlení. Horší dopravní dostupnost a chybějící základní občanská vybavenost v místě.

Jednobytový, rodinný dům, větší velikostní kategorie s větší užitnou podlahovou plochou, situovaný v blízké obci-její odloučené místní části, lepší místní poloha z pohledu rušivých vlivů, mírně horší dopravní dostupnost a horší úroveň občanské vybavenosti v místě, výrazně lepší stavebně technický stav a standard vybavení, větší přilehlý pozemek.



5. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace		databáze prodejů vlastní, datum prodeje 03/2018			
Konstrukční provedení		Stavba zděná			

Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	128.0 m ²
Podlahová plocha						Celková výměra všech pozemků	1680.0 m ²
Cena za nemovitost					800 000 Kč		7 500 Kč/m ²
Redukce ceny					0 %		
Redukovaná cena					800 000 Kč		7 500 Kč/m ²

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Rodinný dům č. p.87, obec Mladeč a k.ú Sobáčov, okres Olomouc, kraj Olomoucký.

Popis:

Jedná se o samostatně stojící RD, dům má 1NP s částečným podkrovím a je částečně podsklepen, zastřešen je sedlovou střechou, dům z roku 1930, v roce 1970 provedena oprava, nutná rekonstrukce, vyšší morální opotřebení, napojení domu na elektro, vodovod, vlastní studna, kanalizaci a plyn, dispozičně je dům řešen jako jednobytový, v domě je bytová jednotka o velikosti 4+1 s úplným příslušenstvím, vytápění lokální plynové, za domem je vedlejší stavba-sklady, dále navazuje zahrada, klidná lokalita k bydlení, okolní zástavbu tvoří obdobné RD se zahradami, poloha v malé obci s průměrnou dopravní dostupností a základní občanskou vybaveností v obci v blízkosti správního centra – města Litovel.

Jednobytový, rodinný dům, větší velikostní kategorie s větší užitnou podlahovou plochou, situovaný v blízké obci-její odloučené místní části, lepší místní poloha z pohledu rušivých vlivů, srovnatelná dopravní dostupnost a horší úroveň občanské vybavenosti v místě, lepší stavebně technický stav a standard vybavení, výrazně větší přilehlý pozemek.



Vyhodnocení srovnávací metody

Rozpětí redukovaných cen	5 900 - 12 800 Kč/m ²	
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti		4 500 Kč/m ²

Na základě vyhodnocení nabídkových, inzerovaných cen je možno konstatovat, že ceny srovnatelných nemovitostí – rodinných domů situovaných ve srovnatelných lokalitách – blízkých obcích se ve stavu ke dni ocenění pohybují v rozpětí cen 5.900 – 12.800,-- Kč/m² s ohledem na místní polohu, využitelnost pozemků, dopravní dostupnost, úroveň technické infrastruktury. Na základě provedeného porovnání byla obvyklá cena odhadnuta na dolní úrovni obchodovaných cen ve výši 4.000,-- Kč/m² užitné podlahové plochy.

Orientační propočet:

Samostatné pozemky 45 m² x 4.500,-- Kč/m² 202.500,--Kč

Celkem zaokrouhl. 200.000,-- Kč

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.11.2018 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 19 Cm 75/2018 pro Radim Janoušek, Mgr.

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500623 Bílá Lhota

Kat.území: 603953 Bílá Lhota

List vlastnictví: 66

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo BODY - sdružení lékařů, klinik, léčitelů a pacientů, o.s. "v likvidaci", Mozartova 281/24, Nová Ulice, 77900 Olomouc	27037711	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	24	220	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bílá Lhota, č.p. 19, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 24					
	14/7	150	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 z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění dluhu ve výši 1 823,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Lazce 545/22,
Lazce, 77900 Olomouc

Povinnost k

Parcela: St. 24, Parcela: 14/7

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci -867840/2018 /3101-80541-800355 ze dne 17.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 18.04.2018. Zápis proveden dne 10.05.2018; uloženo na prac. Olomouc

V-6384/2018-805

Pořadí k 18.04.2018 08:50

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci -867840/2018 /3101-80541-800355 ze dne 17.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 18.04.2018. Zápis proveden dne 10.05.2018; uloženo na prac. Olomouc

V-6384/2018-805

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci -867840/2018 /3101-80541-800355 ze dne 17.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 18.04.2018. Zápis proveden dne 10.05.2018; uloženo na prac. Olomouc

V-6384/2018-805

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.11.2018 10:35:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 500623 Bílá Lhota
Kat.území: 603953 Bílá Lhota List vlastnictví: 66
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 15.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 21.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016.

V-16059/2016-805

Pro: BODY - sdružení lékařů, klinik, léčitelů a pacientů, o.s. "v RČ/IČO: 27037711
likvidaci", Mozartova 281/24, Nová Ulice, 77900 Olomouc

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
14/7	31000	150

Pokud 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 Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.11.2018 10:54:16



1:500
0 5 10 15 20 25 m

Fotodokumentace



stav do 16.1.2018
přístup do 1%

Ing. Jaroslav Štěrba
Boskovice 112
Česká republika

REKAPITULACE

Obvyklá tržní cena - pozemku p.č. St. 24, součástí je stavba č.p. 19, rodinný dům a pozemku 14/7 s příslušenstvím, dle LV č. 66, v obci a k.ú. Bílá Lhota, okres Olomouc, kraj Olomoucký

200.000,--Kč

Slovy: Dvě stě tisíce korun českých

Seznam příloh:

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 66, vyhotovil dálkový přístup do KN 16.11.2018.
- Kopie kat. mapy pro k.ú. Bílá Lhota, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN
- Fotodokumentace

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě

ze dne 12. 5. 1992 a, j. Spr. 1988/92 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký výkon je zapsán pod poř. čís. 6348-22/2019 znaleckého deníku.

Znalečně a náhrada nákladů (náhrada nákladů) podle připojené listiny na znalecký účetní

čís. 22/2019

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce

V Olomouci, dne 22.02.2019

Ing. Bohuslav Štencel
Rooseveltova 117
Olomouc

