

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5664-24/2019

o ceně obvyklé nemovitostí, pozemku p.č. st. 23 zastavěná plocha a nádvoří, jehož příslušenstvím je rodinný dům č.p. 45, pozemku p.č. 48/1 zahrada, p.č. 48/2 zahrada, zapsáno na LV číslo 10 a pozemku p.č. 55/34 ostatní plocha, zapsaná na LV číslo 279, vše v katastrálním území Újezd u Mohelnice, obec Mohelnice, okres Šumperk.

Objednavatel posudku:

Mg. Hana Mátlová, notářka se sídlem v Šumperku,
soudní komisařka
Hlavní třída 12/5
787 01 Šumperk

Účel posudku:

Ocenění pro účely dědictví po paní Lence Helekalové
cenou obvyklou Zn. 21 D 554/2017-267

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno v souladu s ust. zákona 526/1990
Sb. o cenách s využitím zákona číslo 151/1997 Sb.
o oceňování majetku.

Oceněno ke dni:

10. dubna 2017

Posudek vypracoval:

Ing. Jaroslav Horák
Radniční 15
787 01 Šumperk

Tel: 583 216 638
605 269 609

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž po 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 13 listů včetně příloh a obálky.

V Šumperku dne 2. května 2019

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

„Úkolem znalce je určit obvyklou cenu nemovitých věcí náležejících zůstavitelce ke dni úmrtí zůstavitelky Lenky Helekalové, to je 10.4.2017. :“

pozemku p.č. st. 23 zastavěná plocha a nádvoří, jehož příslušenstvím je rodinný dům č.p. 45, pozemku p.č. 48/1 zahrada, p.č. 48/2 zahrada, zapsáno na LV číslo 10 a pozemku p.č. 55/34 ostatní plocha, zapsaná na LV číslo 279, vše v katastrálním území Újezd u Mohelnice, obec Mohelnice, okres Šumperk.

Podklady pro vypracování posudku

- Výpisy z listů vlastnictví číslo 10, 279
- Snímek katastrální mapy.
- Mapy osady a okolí
- informace z územního plánu města.
- Prohlídka nemovitosti.
- Informace vlastníka.
- Informace o realitním trhu z databáze znalce.

Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí ke dni ocenění byly posuzované nemovitosti evidovány na dvou listech vlastnictví. Na LV číslo 10 jsou uvedeni: Lenka Helekalová – podíl $\frac{1}{2}$ a Marek Helekal – podíl $\frac{1}{2}$. LV číslo 279 je v SJM výše uvedených vlastníků.

Omezující vlivy

Nemovitosti na LV 10 jsou v zástavě (viz výpis v příloze). K tomuto omezení není v ocenění přihlíženo.

Bližší údaje o nemovité věci

V posudku je posouzena obvyklá cena nemovitostí, které jsou předmětem dědictví.

Popis lokality:

Mohelnice je významným centrem na jihu okresu Šumperk (30 km) s dobrým spojením do Olomouce (30 km) po rychlostní komunikaci i po železnici tratí Praha - Ostrava. Je zde městský úřad s rozšířenou působností pro okolní region, policie, pobočky několika bank, základní, mateřské a střední školy, dostatečná síť obchodů, restaurací a služeb, sportovní stadion a krytý bazén. Pozitivním faktorem je napojení na dálniční síť a dobrá dopravní dostupnost do Olomouce po silnici i vlakem (20 min.), což zlepšuje podmínky zaměstnanosti. Významnými místními zaměstnavateli jsou firmy Siemens a Hella. Na ně je napojena řada

dalších místních subdodavatelů. Poloha a celkové vybavení města určuje zájem o nemovitosti a výši cen.

Újezd je původně samostatná obec cca 1 km jihozápadně od okraje hlavní městské části, od kterého odděluje linie dálnice D 35. Do centra města a k nákupní zóně je cca 2,5 km. Prochází zde silnice z Mohelnice do Líšnice a následující.

Posuzované nemovitosti jsou v severní části osady u silnice a nedaleko zemědělské farmy. Viz přiložené mapy a snímek katastrální mapy.

Popis pozemků :

Parcely tvoří jeden funkční celek zastavěné plochy a nádvoří a 2 zahrad. Vše je na LV č. 10. Na ně navazuje malá parcela na okraji garážového dvora, která je na LV č. 279 v SJM.

Pozemky a na nich původní stavby byly zemědělskou usedlostí. Ke dni ocenění byly původní stavby odstraněny a na části původní zastavěné plochy je nedokončený rodinný dům. Většina plochy je volná. V územním plánu je plocha určena k individuálnímu bydlení. Její využití je ovlivněno zejména blízkostí zemědělské farmy a vyšší hladinou spodní vody. Volný povrch je většinou zatravněný. Je zde kopaná studna. Hranice jsou oploceny, částečně zděným plotem nebo plotem ze zděnou podezdívkou a dřevěnými latěmi.

Popis rodinného domu č.p. 3:

Rodinný dům v současném stavu byl rozestavěn po roce 2000 jako přestavba původního statku. Je to však převážně nová stavba, která je částečně užívána, ale není zcela dokončena. Má přízemí a obytné podkroví. V přízemí je zádveří, kotelna, obývací pokoj, spíž, WC a nedokončená koupelna. V podkroví jsou 2 nedokončené pokoje, nedokončený WC a 2 balkony.

Obestavěný prostor je 695 m³. Dům není zaměřen a zakreslen v katastrální mapě podle nového stavu.

Konstrukčně se jedná o stavbu zděnou z pálených cihel, částečně z původní stavby, se zateplenou fasádou bez povrchového nátěru. Střecha je sedlová, asymetrická, krytá ondulinem. Podlahy jsou lité, nebo dřevěné. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem a krbovou vložkou na tuhá paliva. Voda je z veřejného vodovodu rozvedená pozinkovaným potrubím. Na pozemku je i původní studna. Odpady jsou svedeny do jímky ze 4 ks betonových skruží. Elektřina je rozvedena měděnými vodiči.

Technický stav odpovídá stáří a uvedenému nedokončenosti

Ostatní součásti a pozemky

K domu náleží přípojky vody, kanalizace, odpadní jímka, studna, oplocení, drobné vedlejší stavby.

**Celková plocha pozemků v podílovém vlastnictví LV 10 činí 3.696 m².
V SJM na LV 279 je 32 m².**

**Věcná hodnota pozemku a domu č.p. 45 - LV 10
zaokrouhleně 3.434.000,- Kč**

**Je to částka, za kterou by bylo pravděpodobné koupit pozemek, postavit dům
dodavatelským způsobem a odečíst opotřebení za dobu užívání. Je to částka
orientační a v místních podmínkách jako kupní cena nedosažitelná.**

Věcná hodnota pozemku p.č. 55/34 zaokrouhleně 5.000,- Kč

Porovnávací hodnota:

V ocenění jsem vycházel z vlastní databáze z obchodovaných nemovitostí i nabízených rodinných domů k prodeji v okolí. U nabízených je vždy nutné kalkulovat s různě nadsazenou cenou.

Obvyklá cena pozemků je takto odhadnuta již ve věcné hodnotě.
S rodinnými domy se zpravidla prodává průměrný pozemek cca 1000 až 1500 m².

- **Bludov** - zděný, delší dobu rozestavěný rodinný dům, přízemní s podkrovím, s bytem 5+1 v centru obce. Pozemek o výměře 540 m². V místě vodovod, kanalizace, elektřina a plyn. Stav – hrubá stavba – neobyvatelný.

Prodáno za 1.500.000,- Kč.

- **Lesnice** – zděný, nedokončený, rodinný dům s bytem 1 + 4 v centru obce se svažitým pozemkem o výměře 700 m². Vznikl přístavbou a nástavbou starší stavby. Obývaný, v podkroví nedokončeny 2 pokoje. V místě vodovod, kanalizace, elektřina a plyn. Vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, plyn se nevyužívá.

Prodáno za 2.100.000,- Kč.

- **Kolšov**, polovina dvojdomku ze 60. let s bytem 4+kk s rozpracovanou rekonstrukcí (nová fasáda, střecha). Topení elektrickými akumulacími kamny, vodovod, kanalizace, elektřina a plyn u domu. Pozemek 670 m².

Prodáno za 2.000.000,- Kč.

V další úvaze jsem vycházel z posouzení stavu nabídky a poptávky a stavu realitního trhu v místě k datu ocenění. V Mohelnici a okolí dlouhodobě převažuje poptávka po kvalitních nemovitostech nad nabídkou. Ceny jsou však limitované cenovými možnostmi a celkovou ekonomickou situací včetně možností a podmínek získání úvěru.

Shrnutí silných a slabých stránek:

Silné stránky:

- zděná technologie z pálených cihel, dobrá izolace pláště
- dostatečný pozemek včetně zázemí

Slabé stránky:

- nedokončené konstrukce (podkroví, schodiště a další)
- částečně překonaná technologie (pozinkované vodovodní potrubí)
- nedokončené vybavení
- chybějící vrchní vrstva fasády
- méně kvalitní střešní krytina
- dům není napojen na kanalizaci
- dům není doposud zaměřen podle nového stavu, (je ponecháno původní číslo popisné)
-

C. REKAPITULACE

Po celkovém posouzení a zvážení stavu realitního trhu, silných i slabých stránek a s využitím porovnání odhaduji obvyklé ceny celku posuzovaných nemovitostí takto:

a) Nemovitosti na LV 10 – pozemky a nedokončený rodinný dům : 2.500.000,- Kč
(celé vlastnictví – 100%)

Slovy: Dvamilionypětsetticíc Kč

b) Pozemek na LV 279 – SJM :

5.000,- Kč

Slovy: Pěttisíc Kč

V Šumperku, dne 2. května 2019



J. Horák
Vypracoval

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 20. 7. 1977, č.j. Spr. 2803/77, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5664-24/19.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

J. Horák
Ing. Jaroslav Horák
Radniční 15
787 01 Šumperk

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2017 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 21 D 554/2017 pro Mgr. Hana Mátllová

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540471 Mohelnice

t.území: 773760 Újezd u Mohelnice

List vlastnictví: 10

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Helekal Marek, Újezd 45, 78985 Mohelnice	771003/5773	1/2
Helekalová Lenka, Újezd 45, 78985 Mohelnice	785309/5778	1/2

Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	23	1430	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Újezd, č.p. 45, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 23					
	48/1	2178	zahrada		zemědělský půdní fond
	48/2	88	zahrada		zemědělský půdní fond

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů vzniklých ze smlouvy o úvěru č. 2316000014,

- z jistiny úvěru ve výši 560.000,- Kč

- budoucí, sestávající ze smluvní pokuty do výše 4.246.410,-Kč, která může vzniknout do 28.12.2033, dále z jednorázové smluvní pokuty ve výši 56.000,-Kč, která může vzniknout do 31.3.2031

- budoucí, z případného odstoupení či neplatnosti smlouvy o úvěru č. 2316000014, a to až do výše 1.120.000,- Kč, vznikající nejpozději do 28.12.2033

VITACREDIT s.r.o., Selské nám.

Parcela: St. 23

V-438/2016-809

9/43, Chválkovice, 77900 Olomouc,

Parcela: 48/1

V-438/2016-809

Č/ÍČO: 28614488

Parcela: 48/2

V-438/2016-809

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 18.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.01.2016. Zápis proveden dne 10.02.2016.

V-438/2016-809

Pořadí k 18.01.2016 15:28

Zákaz zcizení a zatížení

do zániku zástavního práva

VITACREDIT s.r.o., Selské nám.

Parcela: St. 23

V-438/2016-809

9/43, Chválkovice, 77900 Olomouc,

Parcela: 48/1

V-438/2016-809

Č/ÍČO: 28614488

Parcela: 48/2

V-438/2016-809

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 18.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.01.2016. Zápis proveden dne 10.02.2016.

V-438/2016-809

Pořadí k 18.01.2016 15:28

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2017 10:35:02

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540471 Mohelnice

Kat.území: 773760 Újezd u Mohelnice

List vlastnictví: 10

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

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: St. 23

Z-4169/2003-809

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 2647/1997 ze dne 23.4.1997. Právní účinky vkladu ke dni 25.6.1997.

POLVZ:31/1997

Z-15700031/1997-809

Pro: Helekal Marek, Újezd 45, 78985 Mohelnice

RČ/IČO: 771003/5773

Helekalová Lenka, Újezd 45, 78985 Mohelnice

785309/5778

o Smlouva kupní ze dne 15.10.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.10.2002.

V-4355/2002-809

Pro: Helekal Marek, Újezd 45, 78985 Mohelnice

RČ/IČO: 771003/5773

Helekalová Lenka, Újezd 45, 78985 Mohelnice

785309/5778

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
48/1	31000	831
	31400	98
	35800	1249
48/2	35800	88

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 Šumperk, kód: 809.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.05.2017 10:45:12

Miroslava Hermanová
notářská tajemnice
pověřená notářkou
Mgr. Hanou MATLOVOU

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2017 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 21 D 554/2017 pro Mgr. Hana Mátllová

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540471 Mohelnice

Území: 773760 Újezd u Mohelnice

List vlastnictví: 279

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
1 Helekal Marek a Helekalová Lenka, Újezd 45, 78985 Mohelnice	771003/5773 785309/5778	
M = společné jmění manželů		

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

55/34

32 ostatní plocha

neplodná půda

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Smlouva kupní č. 559/2015/OSM-prodej ze dne 25.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 15.07.2016. Zápis proveden dne 09.08.2016.

Pro: Helekal Marek a Helekalová Lenka, Újezd 45, 78985 Mohelnice

V-5993/2016-809

RČ/IČO: 771003/5773
785309/5778

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

Vyhotovil: Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.05.2017 10:46:12

Miroslava Hermanová
notářská tajemnice
pověřená notářkou
Mgr. Hanou MATLOVOU









