

-141-

Mgr. MAGDALENA ILIADISOVÁ	
NOTÁŘKA	
Oceňo	
Došlo: - 3 - 11 - 2015	
1	1
krát	příl. orig.
	příl. v opise



## ZNALECKÝ POSUDEK č. 4631-101/2015

o ceně nemovitosti domu čp.92 na stav.p.č.st. 8 zapsané na LV 93 v obci Šumvald a katastrálním území Břevenec včetně příslušenství

Objednavatel posudku: **Mgr Magdalena Iliadisová notářka v Šumperku  
787 01 Šumperk**

Účel posudku: stanovení ceny obvyklé nemovitosti  
pro dědické řízení 21D 263/2013

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Doleček, Bezručova 933/12  
787 01 Šumperk, tel. 583222040, 777002657  
e-mail. Jiridolecek(zavináč)email.cz

Posudek obsahuje 9. stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli ve 2. vyhotoveních.

V Šumperku dne 21.10.2015

Podklady pro ocenění:

a) Zhotovené Katastrálním úřadem v Šumperku

- výpis z LV č. 93 pro obec Šumvald, katastrální území Břevenec ze dne 29.11.2013

b) dodané objednavatelem posudku

- výpisy z KN

- mapy KN

c) opatřené znalcem

- prohlídka nemovitosti

Vlastníci nemovitostí dle jednotlivých LV:

LV č. 93 pro obec Šumvald k.ú. Břevenec

1/2 Smékal František  
798 69 Postřelmov Sadová čp. 471

1/2 Smékal Viktor  
798 69 Postřelmov Sadová čp. 471

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 21.10.2015 za přítomnosti znalce.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 21.10.2015.

**Nález**

Oceňovaný dům leží na okraji zastavěné části obce Šumvald, místní část Břevenec u místní komunikace v lokalitě rodinných domů. Obec Břevenec leží asi 2 km od obce Šumvald při jižní hranici okresu Šumperk a asi 5 km od města Uničov, které je střediskem místního významu.

## A. Situace

Na základě Usnesení Okresního soudu v Šumperku, rozhodl Mgr. Magdalenou Iliadisovou 21D 263/2013 tak, že úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou a to spoluvlastnického podílu 1/2 k pozemku zast.pl.p.č. 8 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je budova, objekt bydlení č.p.92 a pozemku p.č.47/2 zahrada zapsaných na LV 93 pro obec Šumvald, katastrální území Břevenec.

### List vlastnictví 183

#### 1. Obsah ocenění

1.1 Dům čp.92 včetně vedlejších staveb a venkovních úprav a porostů

1.2 Pozemky

## B. POPIS NEMOVITOSTI

### 1.1 Dům čp.92

#### 1.1.1 Nález

Oceňovanou nemovitostí je obytný dům čp.92 stojící na pozemku p.č.st.8 v obci Šumvald, katastrální území Břevenec. Je to samostatná, nepodsklepená, přízemní budova se sedlovou střechou s navazující garáží a hospodářským objektem. Dispozičně dům obsahuje za vstupem předsíň, dále kuchyni, dvě obytné místnosti a příslušenství.

Obvodové a nosné zdivo je vyzdívané na základových pásech, krov dřevěný, sedlový krytina na sedlové střeše je z osinkocementových šablon na bednění, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu se žlaby, svody a parapety, fasáda vápenná, okna dřevěná zdvojená, vnitřní omítky vápenné. Podlahy jsou betonové, vytápění plynovými kamny WAW, ohřev teple užitkové vody karmou. Stáří domu je odhadnuto na minimálně 100 roků, dům není delší dobu využíván k bydlení, je nutná rekonstrukce domu.

K jižní zdi přiléhá hospodářský objekt krytý přetaženou sedlovou střechou domu rozdělený na garáž a sklad. V zahradě za domem je potom dřevěná kůlna sloužící jako sklad.

Dům je napojen na rozvod zemního plynu s HUP, elektrická energie je získána ze vzdušné sítě n.n., pitná voda je získána z vlastní studny před domem s pumpou, přístup ke stavbě je z místní komunikace. Zahrada kolem domu je oplocena plotem z dřevěných plotovek s vstupní brankou a bránou a porostlá ovocnými dřevinami.

### 1.2 Pozemky

#### 1.2.1 Nález

P.č.st. 8	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	186 m <sup>2</sup>
P.č. 47/2	orná půda		3.528 m <sup>2</sup>

## C. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Stanovení ceny obvyklé provedeno srovnávací metodou ocenění.

Porovnávací hodnota :

Vychází z vlastních poznatků a znalosti realizovaných obchodů v regionu. V principu je jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým účelem, velikostí a lokalitou.

### 1. Bližší údaje o nemovitosti

Dům čp. 92 se nachází na okraji zastavěné části obce Šumvald, místní část Břevenec. Místní část obce má pravidelnou autobusovou dopravu s obcí Šumvald, resp. se střediskem místního významu městem Uničov.

Pracovní možnosti jsou omezené, dojíždka za prací je zejména do Uničova.

Obec má dobrou technickou i občanskou vybavenost, také pracovní. Dojíždka za prací je do Uničova a také do krajského města Olomouce.

### 2. Stanovení ceny nemovitosti porovnávací metodou :

Stanovení ceny porovnávacím způsobem jsem provedl na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a jejich nabídkami a konzultace s obecním úřadem.

O nemovitostech uvedeného typu v obdobných lokalitách jsem zjistil, že realitní kanceláře působící v regionu nabízejí obdobné nemovitosti v regionu méně často. O těchto nemovitostech se dá říci, že se obchodují, v současné době nabídka převyšuje poptávku.

Znalec proto přistoupil k porovnání s aktuálními nabídkami realitních kanceláří v obci nebo v sousedních obcích, ve kterých jsou nabízeny obdobné nemovitosti a tyto obce jsou svým charakterem, polohou v okrese, dopravní dostupností a vybavením srovnatelné s obcí Šumvald.



Prodej rodinného domu 150 m<sup>2</sup>, pozemek 478 m<sup>2</sup> Nový Malín - Mladoňov, okres Šumperk  
648 400 Kč

Nabízíme prodej rodinného domku (chalupy) s dispozicí 1+2 v obci Mladoňov - Nový Malín, okr. Šumperk. V domě byla započata rekonstrukce - nová plastová okna, elektřina, ÚT s kotlem na tuhá paliva (v mědi). Ohřev TUV nový bojler. V přízemí je vstupní chodba, obývací pokoj s krbem, kuchyň s novou kuchyňskou linkou, WC, koupelna v rekonstrukci s rohovou vanou. Dále kotelná, vstup do sklepa a vstup do podkrovní kde je jeden podkrovní pokoj a půda vhodná k vybudování dalšího pokoje. K domu navazuje hospodářská část (sklad paliva), za domem dřevěná stodola. Pozemek o celkové výměře 478m<sup>2</sup> je oplocen. Voda obecní, napojeno na veř. kanalizaci. Obec Mladoňov se nachází v podhůří Jeseníků cca 14 Km od města Šumperk a 50Km od Olomouce. Možnost využití k bydlení i rekreaci. V blízkosti lyžařské vleky, okolí vhodné pro turistiku. Rádi Vám pomůžeme s financováním této nemovitosti.

Zlevněno: 648 400 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu  
Hypotéka: 2 329 Kč měsíčně

Původní cena: 690 000 Kč

ID zakázky: 663

Aktualizace: 29.10.2015

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 1. podlaží z celkem 1

Plocha zastavěná: 100 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 150 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 150 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 478 m<sup>2</sup>

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední tuhá paliva

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Doprava: Autobus

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná

Bezbariérový:

Vybavení: Částečně



Prodej  
Prodej rodinného domu 121 m<sup>2</sup>, pozemek 196 m<sup>2</sup> Libina, okres Šumperk  
585 000 Kč

Nabízíme Vám ke koupi starší rodinný dům 4+1, v klidné části obce Libina. Dům má předzahrádku a dvorek, který zajišťuje soukromí. Vstup do domu je přes prosvětlenou verandu. V domě se nachází koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC. Kuchyň je vybavena linkou s elektrickým sporákem a spíží. Dále se v přízemí nachází další tři pěkné místnosti. Nad celým prostorem je půda, která nabízí možnost k vybudování dalších podkrovních pokojů. Dům má vlastní studnu s pitnou vodou. Vytápění je na tuhá paliva. Nemovitost je vhodná k trvalému pobytu i rekreaci. V obci je veškerá občanská vybavenost (škola, školka, lékařský dům atd.). Dům je možno ihned obývat. Financování pomůžeme našim klientům zdarma zajistit. Reality s lehkostí.

**Celková cena:** 585 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu  
**ID zakázky:** 00012

**Aktualizace:** 24.09.2015

**Stavba:** Smíšená

**Stav objektu:** Velmi dobrý

**Poloha domu:** Samostatný

**Typ domu:** Přízemní

**Plocha zastavěná:** 121 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 121 m<sup>2</sup>

**Plocha pozemku:** 196 m<sup>2</sup>

**Plocha zahrady:** 196 m<sup>2</sup>

**Voda:** Místní zdroj

**Topení:** Ústřední tuhá paliva

**Odpad:** Septik

**Elektřina:** 230V, 400V

**Doprava:** Vlák, Silnice, MHD

**Komunikace:** Asfaltová

**Energetická náročnost budovy:** Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

**Bezbariérový:**

**Výtah:**

škola

nařzení



Prodej, dům rodinný, 345 m<sup>2</sup>  
Celková cena: 620 000 Kč za nemovitost

Adresa: Plinkout

Datum aktualizace: 25.01.2014

ID zakázky: 53092

Budova: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 169 m<sup>2</sup>

Plocha užitná: 345 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 345 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 514 m<sup>2</sup>

Garáž: Ano

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální tuhá paliva

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet

Elektřina: 230V, 400V

Doprava: Autobus

Popis:

Nabízíme Vám samostatně stojící rodinný dům 3+1 s obytnou plochou 130 m<sup>2</sup>, garáží a zahradou 345 m<sup>2</sup> v obci Plinkout, okr. Olomouc. Dům stojí v klidné části obce, v zástavbě rodinných domů. Dům je vhodný k rekonstrukci. V přízemí domu se nachází zádveří, chodba ze které je vstup na WC, do velké kuchyně s jídelnou a ta je průchozí do dalšího pokoje, dále do koupelny s vanou a sprchovým koutem, do ložnice, dalšího malého pokojíku a do spižírny. Topení v domě je lokální na tuhá paliva, ale u domu je plynová přípojka, voda je z vlastní studny, napojeno na obecní kanalizaci, elektřina 220 V. Za domem je dílna a garáž. Okna jsou původní, střecha eternitová, možnost vybudování půdní vestavby. V obci je dobrá dopravní obslužnost a základní občanská vybavenost. Škola, školka, lékař a pošta je v obci Dlouhá Loučka vzdálené 4km. Rádi Vám pomůžeme s financováním této nemovitosti.

### 3. Závěr

Oceňovaný dům čp. 92 v obci Šumvald, místní část Břevenec leží na okraji obce v lokalitě rodinných domů s dobrým životním prostředím a s velkými pozemky, které bude možno využít k zemědělské činnosti nebo k výstavbě nového rodinného domu.

Nevýhodou domu je jeho stáří, dispoziční uspořádání, vybavení domu a jeho technický stav. Dům vyžaduje rekonstrukci a modernizaci. Je nutné vyměnit některé stavebně technické prvky a zařizovací předměty.

Dále pak je nutné uvést, že při uskutečnění prodeje nabízených nemovitostí bývají obchodovatelné ceny oproti nabídkám realitních kanceláří nižší až o 20%. V nabídkových cenách realitních kanceláří jsou obvykle zahrnuty i poplatky, provize, ceny za znalecké posudky aj.

Na základě uvedených skutečností v tomto rozboru usuzuji, že **cena obvyklá** domu čp.92 na stav.p.č.st.8 zastavěná plocha a nádvoří včetně všech součástí a příslušenství

**610.000,- Kč**

slovy: šestsetdesettisíckorunčeských

**Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou ½ spoluvlastnického podílu na nemovitostech zapsaných na LV 93 pro obec Šumvald, katastrální území Břevenec. Na základě výše uvedených podkladů stanovuji tuto cenu na**

**305.000,- Kč**

Informace

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 14.10.1981, č.j.3992/81 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 4631-101/2015 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle příložené likvidace na základě dokladu.

- Číslo LV
- Vznik (příj)
- Typ pozemku
- Mapový list
- Účelové vymezení
- Druh pozemku
- Číslo části je
- Budova s čísel
- Číslo státní ka
- Maestro číslo
- Adresní místo
- Vlastník (j)

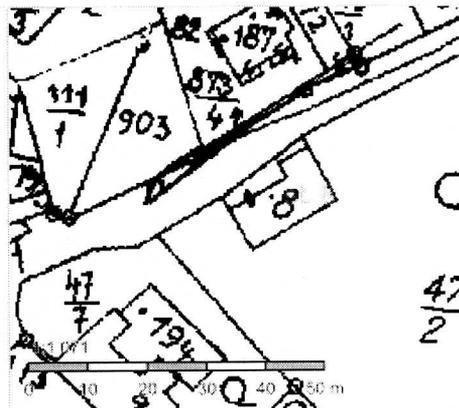


A handwritten signature in black ink, appearing to be "Jiří Doleček", written over a horizontal line.

V Šumperku dne 21.10.2015

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 8
Obec:	Šumvald [505218]
Katastrální území:	Břevenec [613835]
Číslo LV:	93
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	186
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880,V.S.VIII-09-18
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Břevenec [13838]; č. p. 92; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 8
Stavební objekt:	č. p. 92
Adresní místa:	č. p. 92

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Smékal František, Sadová 471, 78969 Postřelmov	1/2
Smékal Viktor, Sadová 471, 78969 Postřelmov	1/2

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Smékal Viktor
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.11.2015 14:00:00.

-124-



KN

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#) ( PDF formát). Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.



Toto usnesení nabylo právní moci

dne 15. 10. 2015

Mgr. MAGDALENA ILIADISOVÁ

jako soudní komisař pověřeny

OKRESNÍM SOUDEM v Šumperku

dne 15. 10. 2015

*Oručef*

21 D 263/2013 - 169

## U s n e s e n í

Okresní soud v Šumperku rozhodl Mgr. Magdalenou Iliadisovou, notářkou se sídlem v Šumperku, s notářskou kanceláří na adrese Šumperk, Hlavní třída 3061/20, PSČ 787 01, pověřenou k provedení úkonů v řízení o dědictví tímto soudem, ve věci řízení o dědictví po

### Františku Smékalovi,

nar. 27.05.1976, r.č. 760527/5777, s posl. trvalým pobytem Postřelmov, Sadová 471, zemř. dne 09.01.2013, jako svobodném, bez zanechání závěti, jehož se účastní:

**I. Česká republika** – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, územní pracoviště Ostrava se sídlem Ostrava Radvanice, Lihovarská 1335/9, PSČ 716 10, zastoupený Mgr. Mgr. et Mgr. Petra Tollnerovou, nar. 29.11.1978, právním zástupcem, dle pověření zaměstnance ze dne 02.01.2015, č.j. UZSVM/18106/2014-PSL,

### II. věřitelé:

1. Obec Šumvald - Obecní úřad Šumvald, PSČ 783 85, IČ 00299537,
2. Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Regionální pobočka Ostrava, pobočka pro Moravskoslezský, Olomoucký a Zlínský kraj se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Masarykovo nám. 24/13, PSČ 702 00 (adresa pro doručování Ostrava – Moravská Ostrava, Sokolská třída 1/267, PSČ 702 00),
3. Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor Exekutorského úřadu Jeseník se sídlem Jeseník, Otokara Březiny 229/5, PSČ 790 01,
4. spol. Intrum Justitia, s.r.o. se sídlem Praha 9 - Chodov, Prosecká 851/64, PSČ 190 00, IČ 250 83 236, právně zast. Mgr. Robertem Lukešem, advokátem se sídlem Praha 4 – Chodov, 7. května 1109/26, PSČ 149 00,
5. JUDr. Igor Ivanko, soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha 10 se sídlem Praha 6, Na Zátorce 590/12, PSČ 160 00,
6. Česká republika - Okresní soud v Šumperku se sídlem Šumperk, M.R. Štefánika 12, PSČ 787 73,
7. Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Územní pracoviště Zábřeh, oddělení majetkových daní, oceňování a ostatních agend se sídlem Zábřeh, Bezručova 9, PSČ 789 01,
8. Česká republika – Vězeňská služba ČR, Věznice Vinařice se sídlem Praha 4, Soudní 1672/1a, PSČ 140 67, IČ 002 12 423,
9. JUDr. Jiří Petruň, soudní exekutor Exekutorského úřadu Šumperk se sídlem Šumperk, K. H. Máchy 1294/2, PSČ 787 01, IČ 478 44 582,
10. JUDr. Tomáš Vrána, soudní exekutor Exekutorského úřadu Přerov se sídlem Přerov, Komenského 38, PSČ 75 0 00,
11. Okresní správa sociálního zabezpečení Šumperk se sídlem Šumperk, 17. listopadu 556/19, PSČ 787 01,

t a k t o:

**I. Soud ustanovuje znalce:**

- **Ing. Jiřího Dolečka**, s trvalým pobytem Šumperk, Bezručova 12, PSČ 787 01, IČ 641 04 711,

znalce z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve dvou vyhotoveních do **30 dnů** od doručení tohoto usnesení znalci.

Podání znaleckého posudku není žádáno jako spěšné.

Úkolem znalce je určit **obvyklou cenu nemovitých věcí** náležejících zůstaviteli **ke dni vyhotovení znaleckého posudku**, a to:

- **spoluvlastnického podílu o velikosti jedné poloviny k pozemku st.p.č. 8 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova (objekt bydlení) č.p. 92, v části obce Břevenec, a k pozemku p.č. 47/2 (zahrada), zapsáno na listu vlastnictví 93 pro katastrální území Břevenec, obec Šumvald, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, se vším dalším příslušenstvím a součástmi.**

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudní komisařku požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,-- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soud.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

**II. Soud podle § 127 odst. 4 o.s.ř. ukládá:**

- zůst. bratrovi **Viktoru Smékalovi**, nar. 25.06.1977, s trvalým pobytem Postřelmov, Sadová 471 (adresa pro doručování Olomouc, Holická 899/41), aby na výzvu znalce předložil veškerou dokumentaci k nemovitým věcem, zapsaným na listu vlastnictví 93 pro katastrální území Břevenec a umožnil znalci přístup k těmto nemovitým věcem.

Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle § 127 odst. 4 o.s.ř., může soud uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,-- Kč.

**Poučení:** Proti tomuto usnesení nemají účastníci právo na odvolání.

Proti výroku II. tohoto usnesení může osoba, která není účastníkem řízení o dědictví a které byla uložena povinnost dle ust. § 127 odst. 4 o.s.ř. podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Ostravě, prostřednictvím Okresního soudu v Šumperku se sídlem Šumperk, M. R. Štefánika 12 nebo Mgr. Magdaleny Iliadisové, notářky se sídlem v Šumperku, notářská kancelář Šumperk, Hlavní třída 3061/20.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudu. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námítky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soud.

V Šumperku dne 04.09.2015



*Mgr. Magdalena Iliadisová*  
Mgr. Magdalena Iliadisová  
notářka jako soudní komisařka

