

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **č. 6689-84/2023**

**Předmět ZP:** pozemek p.č. 1221, jehož součástí je stavba č.p. 756 s příslušenstvím a pozemkem parc.č. 1222/2 v obci Mohelnice, ulice Havlíčkovo náměstí 8, katastr. území Mohelnice, okres Šumperk, kraj Olomoucký

Obor, odvětví, ve kterém je ZP podán: obor ekonomika, odvětví ceny a Odhady nemovitostí

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 31.08.2023

**Odhad vypracoval:** Ing.Bohuslav Štencel  
Rooseveltova 117  
779 00 Olomouc

**Objednavatel posudku:** Mgr. Ivo Šotek

**Datum místního šetření:** 31.08.2023

**ZP proveden ke dni:** **21.09.2023**

**Počet listů posudku:** 16

**Počet vyhotovení:** 2

V Olomouci, dne 21.09.2023

# A) ZADÁNÍ

Úkolem znalce je:

Určit obvyklou, neboli tržní cenu podle nabídky a poptávky v daném čase a místě a to: **pozemek p.č. 1221, jehož součástí je stavba č.p. 756 s příslušenstvím a pozemkem parc.č. 1222/2, ulice Havlíčkovo náměstí 8, katastrální území Mohelnice, Obec Mohelnice, okres Šumperk, kraj Olomoucký.**

# B) VÝČET PODKLADŮ

- Výpis z KN LV č. 3178, vypracovaný dálkovým přístupem do KN
- Kopie kat. mapy, ortofotomapa, k.ú. Mohelnice, vypracované nahlížením do KN
- Místní šetření spojené s prohlídkou
- Vlastní databáze odhadce
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření

# C) NÁLEZ

## Popis postupu znalce

V ocenění je použit oceňovací předpis pro cenu zjištěnou a srovnávací metoda, když zdrojem dat a podkladů pro ocenění je vlastní databáze odhadce, alternativně dalším zdrojem dat je realitní inzerce pro stejný segment trhu.

## **Vlastnické a evidenční údaje**

katastrální území	:	Mohelnice	
obec	:	Mohelnice	
okres	:	Šumperk	
vlastník:		MEZ STROJE s.r.o.	1/1
		Masarykova 378/33, 789 85 Mohelnice	
Parcela	:	pozemek p.č. 1221, jehož součástí je stavba č.p. 756 s příslušenstvím a pozemkem parc.č. 1222/2	
List vlastnictví	:	3178	

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1221, jehož součástí je stavba č.p. 756 s příslušenstvím a pozemek přilehlý ve funkčním celku parc. č. 1222/2 v obci a k.ú. Mohelnice.

Rodinný dům střední velikostní kategorie samostatně stojící je částečně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží, je zastřešen sedlovou střechou bez možnosti využití podkroví. Konstruktivně řešen tradiční technologií - zděný dům.

Příjezd a přístup k oceňované nemovitosti je z veřejné komunikace, bezproblémový. Kolem domu je přilehlý pozemek - zahrada.

## **Dispoziční řešení:**

Dispozičně je dům řešen jako jednobytový, je v něm situována bytová jednotka o velikosti 4+1 s úplným příslušenstvím.

### Stavebně technický stav:

Budova se nachází v průměrném stavebně technickém stavu a standardu vybavení, dle zjištění objekt dokončen a užíván od roku cca 1964. Objekt postaven jako tradiční technologii, zděný z cihel a tvárnic na betonových základech. Střecha je sedlová s mírným sklonem. Prvky dlouhodobé životnosti, které mají zásadní vliv na dobu dalšího trvání stavby jsou původní ve stavu odpovídajícím stáří, rovněž tak prvky krátkodobé životnosti. Stavba s vyšším morálním opotřebením, část prvků krátkodobé životnosti je na hranici životnosti. Objekt není pravidelně udržován. Podrobnosti o jednotlivých konstrukcích a prvcích stavby níže uvedeny v popisu konstrukcí.

### Technická infrastruktura:

Objekt je napojen na: síť nízkého napětí, vodovod, veřejnou kanalizaci a zemní plyn.

## D) POSUDEK

### Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

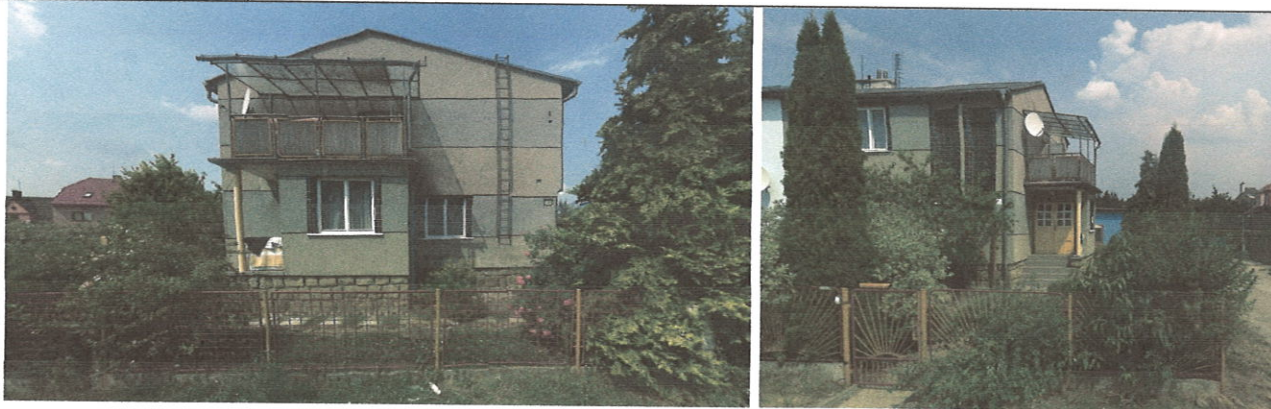
Typ nemovitosti	Rodinný dům bez nebytových prostor bez garáže v současném stavu
Účel ocenění	Stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení

### Předmět ocenění

Budova RD č.p. 756, LV č. 3178 na pozemku parc. č. 1221  
pozemek parc. č. 1221, LV č. 3178 (81 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří)  
pozemek parc. č. 1222/2, LV č. 3178 (197 m<sup>2</sup>, zahrada)

### Adresa

Kraj	Olomoucký kraj	Město	Mohelnice	Počet obyvatel	9223
Kat. území	Mohelnice	Ulice	Havlíčkovo náměstí	č.p.	756
Část obce dle LV	Mohelnice				





Obvyklá cena - současný stav						
Započitatelná podl. plocha	119.2	m <sup>2</sup>	27 500	Kč/m <sup>2</sup>	3 278 000	Kč

Obvyklá cena - současný stav	<b>3 300 000</b>	<b>Kč</b>
	Tři miliony třista tisíc	
		<b>Kč</b>

Komentář k ceně
<p>Obvyklá cena stanovena porovnáním s realizovanými převody - zobchodované ceny – zčásti ceny inzerované, nabídkové- srovnatelných nemovitostí - rodinných domů ve stejné obci a ve srovnatelných lokalitách.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti
<p>Silné stránky nemovitosti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- místní poloha z pohledu rušivých vlivů, klidná lokalita</li> <li>- možnost napojení na všechny IS</li> <li>- úroveň občanské vybavenosti obce</li> <li>- dopravní dostupnost obce</li> <li>- pracovní příležitosti v obci</li> </ul> <p>Slabé stránky nemovitosti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- malý přilehlý pozemek</li> <li>- dům bez garáže</li> </ul>

Vyhodnocení rizik		
-------------------	--	--

ANO	Zástavní právo zapsané na LV
-----	------------------------------

Zástavní právo smluvní pro:  
Československá obchodní banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350  
Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.11.2010, 19.09.2011, 11.11.2011, 15.03.2012, 10.02.2014  
Ocenění je provedeno bez vlivu tohoto zástavního práva a závazků.

ANO	Poznámky k osobě a k věci nemovité - exekuce, konkurs apod.
-----	---

Rozhodnutí o úpadku  
– povinnost k : MEZ STROJE s.r.o., Masarykova 378/33, 78985 Mohelnice, RČ/IČO: 64617823  
Ocenění je provedeno bez vlivu tohoto rozhodnutí.

**Přílohy**

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3178.

Snímek kat. mapy a ortofotomapy pro k.ú. Mohelnice, vyhotovil vypracovaná nahlížením do KN.

**Místopis****Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu**

Mohelnice je starobylé město založené ve 13. století s celou řadou zachovaných památek, městskou památkovou zónou a zajímavým vlastivědným muzeem. Město Mohelnice leží na důležité silniční křižovatce, jejíž západní částí prochází komunikace z Olomouce do Moravské Třebové a dále do Čech, na ní navazuje silnice vedoucí přes Zábřeh na Moravě do Šumperka a dále do Jeseníků. Městem také vede železniční trať mezi Prahou a Olomoucí. Mohelnice spolu se svými integrovanými obcemi necelých 10 000 obyvatel. Východně od města mezi železniční tratí a řekou Moravou najdete rozlehlá a hluboká jezera, která vznikla těžbou šterkopísků. Ve městě se nachází kompletní občanská vybavenost.

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

Umístění v obci	okrajová část obce	Okolní zástavba	zástavba RD
-----------------	--------------------	-----------------	-------------

Poloha v obci | okrajová část-zástavba RD

Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ne	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem	Ano
----------------------------------	----	---	-----

V okrajové části obce, v lokalitě původní výstavby rodinných domů. Dopravní dostupnost dobrá, autobusy a vlak. Občanská vybavenost v místě kompletní.

V místě je možnost napojení na všechny IS.

**Informace o nemovitosti**

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1221, jehož součástí je stavba č.p. 756 s příslušenstvím a pozemek přilehlý ve funkčním celku parc. č. 1222/2 v obci a k.ú. Mohelnice.

Rodinný dům střední velikostní kategorie samostatně stojící je částečně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží, je zastřešen sedlovou střechou bez možnosti využití podkroví. Konstruktivně řešen tradiční technologií - zděný dům.

Příjezd a přístup k oceňované nemovitosti je z veřejné komunikace, bezproblémový. Kolem domu je přilehlý pozemek - zahrada.

**Dispoziční řešení:**

Dispozičně je dům řešen jako jednobytový, je v něm situována bytová jednotka o velikosti 4+1 s úplným příslušenstvím.

**Stavebně technický stav:**

Budova se nachází v průměrném stavebně technickém stavu a standardu vybavení, dle zjištění objekt dokončen a užíván od roku cca 1964. Objekt postaven jako tradiční technologií, zděný z cihel a tvárnic na betonových základech. Střecha je sedlová s mírným sklonem. Prvky dlouhodobé životnosti, které mají zásadní vliv na dobu dalšího trvání stavby jsou původní ve stavu odpovídajícím stáří, rovněž tak prvky krátkodobé životnosti. Stavba s vyšším morálním opotřebením, část prvků krátkodobé životnosti je na hranici životnosti. Objekt není pravidelně udržován. Podrobnosti o jednotlivých konstrukcích a prvcích stavby níže uvedeny v popisu konstrukcí.

**Technická infrastruktura:**

Objekt je napojen na: síť nízkého napětí, vodovod, veřejnou kanalizaci a zemní plyn.



**Přístup a příjezd k nemovitostem**

přímo z veřejné komunikace parc. č. 1224,1223 ve vlastnictví obce.

**Přístupová komunikace**Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.  
Příjezdová komunikace nevykazuje závady.**Popis nemovitosti**

Počet PP	1	Počet NP	2	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	81	m <sup>2</sup>
Dispozice	3 + 1			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	Ano
--	-----

**Technický stav**

<b>Budova RD</b>	Stav	průměrný	Stáří roků	61
	Opotřebení odhadem			65 %
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby				nevykazuje

**Pozemky- cena pozemků je součástí ceny funkčního celku****Pozemky tvořící funkční celek se stavbou**

Výměra	278	m <sup>2</sup>					
--------	-----	----------------	--	--	--	--	--

Inženýrské sítě	Současný stav
Elektro	napojeno
Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není
Kanalizace do řadu	napojeno
Kanalizace do žumpy	není
Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není
Plyn z veřejného rozvodu	napojeno
Plyn ze zásobníku	není
Dálkové vytápění	není

Popis provedení budovy			
Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	z prostého betonu	svislé konstrukce	cihly, tvárnice
vodorovné konstrukce, stropy	betonové, I+Hurdis	konstrukce střechy	sedlová
krytina střech	plech pozinkovaný, falcovaný	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka	úpravy vnějších povrchů	omítka ze škrábaného břizolitu
vnitřní obklady	obklad keramický koupelny, WC a kuchyni	schody	terasové
dveře a vrata	vnitřní hladké lakované	okna	kastlová
povrch podlah	plovoucí laminové, vlýsky, keramická dlažba, PVC	vytápění	ústřední / etážové plyn
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	rozvod plynu
ohřev teplé vody	kombinovaný s ústředním topením	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	

Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny		Vybavení kuchyně	
umyvadlo, vana, sprchový kout		kuchyňská linka, sporák plynový	
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny	Ne		
Při ocenění nemovitostí pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny			
Počet samostatných WC	1		

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	
PENB k dispozici	Ne
PENB zákonná povinnost	Ne

1.PP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
sklep	10.50 m <sup>2</sup>	0.5	5.25 m <sup>2</sup>
kotelna	7.60 m <sup>2</sup>	0.5	3.80 m <sup>2</sup>
<b>Součet ploch za podlaží</b>	<b>18.10 m<sup>2</sup></b>		<b>9.05 m<sup>2</sup></b>

1.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
pokoj	18.20 m <sup>2</sup>	1.0	18.20 m <sup>2</sup>
kuchyně	13.40 m <sup>2</sup>	1.0	13.40 m <sup>2</sup>
předsíň	7.40 m <sup>2</sup>	1.0	7.40 m <sup>2</sup>
koupelna	6.80 m <sup>2</sup>	1.0	6.80 m <sup>2</sup>
WC	1.30 m <sup>2</sup>	1.0	1.30 m <sup>2</sup>
zádveří	3.70 m <sup>2</sup>	1.0	3.70 m <sup>2</sup>
schodiště samostatné vnitřní	8.70 m <sup>2</sup>	1.0	8.70 m <sup>2</sup>
balkon	7.30 m <sup>2</sup>	0.5	3.65 m <sup>2</sup>
<b>Součet ploch za podlaží</b>	<b>66.80 m<sup>2</sup></b>		<b>63.15 m<sup>2</sup></b>

2.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
chodba	4.20 m <sup>2</sup>	1.0	4.20 m <sup>2</sup>
pokoj	14.60 m <sup>2</sup>	1.0	14.60 m <sup>2</sup>
pokoj	13.50 m <sup>2</sup>	1.0	13.50 m <sup>2</sup>
pokoj	14.70 m <sup>2</sup>	1.0	14.70 m <sup>2</sup>
<b>Součet ploch za podlaží</b>	<b>47.00 m<sup>2</sup></b>		<b>47.00 m<sup>2</sup></b>



## Srovnávací metoda

### 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. Pro porovnání byly vybrány objekty ve srovnatelném stavebně technickém stavu a standardu vybavení.

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 kanceláři a správci nemovitostí.

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, technická infrastruktura, úroveň občanské vybavenosti v místě, dopravní dostupnost, využitelnost pozemků. Vybrané objekty pro použití srovnávací metody jsou pro tuto metodu použitelné, při porovnání je přihlédnuto ke konkrétním skutečnostem a odlišnostem.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná obvyklá, tržní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

1. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		databáze prodejů vlastní, datum prodeje 05/2022					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha I.NP	158.0 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha			218.1 m <sup>2</sup>		Celková výměra všech pozemků		402.0 m <sup>2</sup>

Cena za nemovitost	5 600 000 Kč	25 700 Kč/m <sup>2</sup>
Redukce ceny	0 %	
Redukovaná cena	<b>5 600 000 Kč</b>	<b>25 700 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

**Rodinný dům č. p. 50, k.ú. Uničov, obec Uničov, ulice Panská, okres Olomouc, kraj Olomoucký.**

Popis:

RD je situován při místní, vedlejší komunikaci, v centrální části města, okolní zástavbu tvoří starší rodinné domy se zahradami, obchody, admin. budovy a hlavní náměstí. RD je řadový vnitřní, 1PP/1NP/ s podkrovím v sedlové střeše. Stáří domu je 20 roků. Konstrukčně se jedná o zděný dům, s dodatečným zateplením. Okna jsou dřevěná s izolačními dvojskly. Vnitřní vybavenost je standartní, Stavebně technický stav domu je velmi dobrý. Ohřev TUV – kotel na plyn. 1byt velikosti 5+1 s příslušenstvím s UP bytu 205,45m<sup>2</sup>, garáž je součástí domu – vestavěná.

Jednobytový, rodinný dům, větší velikostní kategorie s větší užitnou podlahovou plochou, situovaný v obci-měště srovnatelné velikosti, polohy a významu, srovnatelná dopravní dostupnost, srovnatelná úroveň občanské vybavenosti v místě, srovnatelná dostupnost do správního centra - města Olomouce, srovnatelný stavebně technický stav a standard vybavení, větší přílehlý pozemek





## 2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: s-reality, datum změny inzerátu 6.9.2023						
Konstrukční provedení	Stavba zděná						
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	90.0 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha				164.0 m <sup>2</sup>	Celková výměra všech pozemků		810.0 m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost				5 500 000 Kč	33 500 Kč/m <sup>2</sup>		
Redukce ceny				10 %			
Redukovaná cena				<b>4 950 000 Kč</b>	<b>30 200 Kč/m<sup>2</sup></b>		

### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

**Rodinný dům , k.ú. Mohelnice, obec Mohelnice, ulice Zahradní, okres Šumperk, kraj Olomoucký.**

Popis:

Koncový řadový rodinný dům , dům má 1 NP , je částečně podsklepený , je zastřešen sedlovou střechou s využitým podkrovím. V 1.NP se nachází koupelna, chodba, toaleta, kuchyň a obývací pokoj. V Suterénu je sklep, kotelna a špajz. Topení je na plynový kotel s rozvodem do ústředního topení po celém domě. V podkroví je kuchyňka, dětský pokoj a obývací pokoj, ze kterého je přístup na terasu.. Objekt je v dobrém, průměrném stavebně technickém stavu. V minulých letech proběhla částečná rekonstrukce -nová okna, elektr. rozvody a fasáda. Příslušenstvím jsou dvě zděné garáže.

Jednobytový, rodinný dům, větší velikostní kategorie s větší užitnou podlahovou plochou, situovaný ve stejné obci, na nedaleké ulici, stejná dopravní dostupnost, stejná úroveň občanské vybavenosti v místě, stejná dostupnost do správního centra, mírně lepší stavebně technický stav a standard vybavení , větší přilehlý pozemek, dům s 2 garážemi v ceně 400.000,- Kč, není započteno v ceně domu.



### 3. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: s-reality, datum změny inzerátu 5.8.2023						
Konstrukční provedení	Stavba zděná						
Počet PP	1	Počet NP	2	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	120.0 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	290.0 m <sup>2</sup>			Celková výměra všech pozemků		1051.0 m <sup>2</sup>	
Cena za nemovitost	7 600 000 Kč			26 200 Kč/m <sup>2</sup>			
Redukce ceny	10 %						
Redukovaná cena	6 840 000 Kč			23 600 Kč/m <sup>2</sup>			

#### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

#### **Rodinný dům , k.ú. Mohelnice, obec Mohelnice, ulice Gen. Svobody, okres Šumperk, kraj Olomoucký.**

##### Popis:

Samostatně stojící rodinný dům situovaný v obytné zástavbě v klidné lokalitě. Dům má 1 NP , v části 2 NPP, je částečně podsklepený , je zastřešen sedlovou střechou s podkrovními propstory. Dispozičně je dům řešen jako dvoubytový. V domě se nachází dvě samostatné bytové jednotky o dispozici 3+1 s kompletním příslušenstvím. V přízemí domu se nachází bytová jednotka, která prošla částečnou rekonstrukcí, při které byla vyměněna původní okna za plastová, v kuchyni byla instalována nová kuchyňská linka a zrekonstruována koupelna s WC. Byt v 1.NP je v původním udržovaném stavu. Oba byty mají vlastní balkon s výhledem do zahrady. Vytápění a bytových jednotek je řešeno samostatnými plynovými kotly, ohřev TUV je řešen u bytu v přízemí plynovým bojlerem a u bytu v 1.NP elektrickým bojlerem. Dům je částečně podsklepen. Na pozemku se nachází garáž, pergola s venkovním grilem, zahradní domek, dřevník a kůlna. Nemovitost se nachází v klidné a velmi žádané lokalitě města a nabízí klidné bydlení pro větší rodinu, či vícegenerační bydlení.

Dvoubytový, rodinný dům, větší velikostní kategorie s výrazně větší užitnou podlahovou plochou, situovaný ve stejné obci, v nedaleké lokalitě, srovnatelná místní poloha z pohledu rušivých vlivů, stejná dopravní dostupnost, stejná úroveň občanské vybavenosti v místě, stejná dostupnost do správního centra, srovnatelný stavebně technický stav a lepší standard vybavení , větší přílehlý pozemek, dům s garáží v ceně 250.000,- Kč, není započteno v ceně domu. .





Vyhodnocení srovnávací metody			
Rozpětí redukovanych cen	23 600 - 30 200	Kč/m <sup>2</sup>	
Stanovená cena za 1m <sup>2</sup> v oceňované nemovitosti			<b>27 500 Kč/m<sup>2</sup></b>

Na základě vyhodnocení obchodovaných cen, vyhodnocení všech cenotvorných faktorů je možno konstatovat, že ceny srovnatelných nemovitostí – rodinných domů ve stejné obci a ve srovnatelných lokalitách se stavu ke dni ocenění pohybují v rozpětí cen 23.600 – 30.200,- Kč/m<sup>2</sup> s ohledem na polohu obce, místní polohu, stavebně technický stav a standard vybavení objektů, velikostní kategorii objektů, výměru přílehlého pozemku, dopravní dostupnost, úroveň občanské vybavenosti. Na základě provedeného porovnání a vyhodnocení cenotvorných faktorů je obvyklá cena stanovena, odhadnuta na horní úrovni obchodovaných cen ve výši 27.500,- Kč/m<sup>2</sup> užitné podlahové plochy.

Orientační propočet:

Podl. plocha 119,2 x 27.500,-Kč/m<sup>2</sup>..... 3 ,278.000,- Kč

**Obvyklá cena – zaokrouhleno ..... 3,300.000,--Kč**

*Odhadnutá obvyklá zohledňuje aktuální stav nabídky a poptávky v daném segmentu trhu – rezidenční nemovitosti – rodinné domy, rekreační objekty, kde došlo k poklesu poptávky ( důvodem zejména dostupnost úvěrů na pořízení bydlení, úrokové sazby hypotečních úvěrů apod.) s dopadem na pokles obchodovaných cen srovnatelných nemovitostí.*

## E. REKAPITULACE

<b>Obvyklá cena</b> - pozemek p.č. 1221, jehož součástí je stavba č.p. 756 s příslušenstvím a pozemkem parc.č. 1222/2 v obci Mohelnice, ulice Havlíčkovo náměstí 8, katastr. Území Mohelnice, okres Šumperk, kraj Olomoucký  slovy: =třímiliónytřístatisíc=Kč	<b>3.300.000,-- Kč</b>
--	------------------------

## F. PŘÍLOHY

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3178.
- Snímek kat. mapy pro k.ú. Mohelnice, vyhotovil vypracovaná nahlížením do KN.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření.

## H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

## CH. OTISK ZNALECKÉ PEČETI



### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný  
rozhodnutím kolegiálního soudu v Ostravě  
ze dne 12.5.1992 a č. S. 1088/92 pro základní obor  
ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí  
Znalecké číslo je zapsan pod poř. čís. 6699-84/2023  
znaleckého deníku.

Znalec a přítomní nákladá (nákladá) účtují  
podle přílohy listiny na znalce  
čís. 84/2023

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce

V Olomouci 21.09.2023

Ing. Bohuslav Štencl  
Rooseveltova 734/117  
779 00 Olomouc



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2023 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOL 10 INS 8937/2023 pro Ivo Šotek, Mgr.

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540471 Mohelnice

Kat.území: 698032 Mohelnice

List vlastnictví: 3178

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
MEZ STROJE s.r.o., Masarykova 378/33, 78985 Mohelnice	64617823	

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1221	81	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mohelnice, č.p. 756, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1221				
1222/2	197	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 smluvní

sml.č. 2441/10/5633, pro pohledávku ve výši 10.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 1221, Parcela: 1222/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.11.2010.

V-6706/2010-809

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo smluvní

sml.č.2086/11/5633

pro pohledávky ve výši 94.250,-EUR

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 1221, Parcela: 1222/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.09.2011.

V-5007/2011-809

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo smluvní

sml.č. 2684/11/5633

pro budoucí pohledávky do výše 4.000.000,- Kč, které budou vznikat do 11.11.2021

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2023 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540471 Mohelnice

Kat.území: 698032 Mohelnice

List vlastnictví: 3178

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Parcela: 1221, Parcela: 1222/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.11.2011.

V-6160/2011-809

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

sml.č. 0489/12/5633

pro pohledávky do výše 5.000.000,- Kč

*Oprávnění pro*

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

*Povinnost k*

Parcela: 1221, Parcela: 1222/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.03.2012.

V-1417/2012-809

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

sml. č. 0351/14/5633

k zajištění

- existujících, budoucích a podmíněných pohledávek do výše 500.000,- Kč, které vznikly nebo budou vznikat nejpozději do 10.2.2034 v souladu se sml. o zřízení zást. práva č. 0351/14/5633

- budoucí pohledávky do výše 500.000,- Kč, které budou vznikat nejpozději do 10.2.2034 v souladu s rámcovou sml o devizových obchodech č. 0350/14/5633

*Oprávnění pro*

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

*Povinnost k*

Parcela: 1221, Parcela: 1222/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2014 13:05:32. Zápis proveden dne 26.03.2014.

V-1174/2014-809

Pořadí k 20.02.2014 13:05

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

*Povinnost k*

MEZ STROJE s.r.o., Masarykova 378/33, 78985 Mohelnice,  
RČ/IČO: 64617823

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

---



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2023 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 540471 Mohelnice  
Kat.území: 698032 Mohelnice List vlastnictví: 3178  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.04.2008.

Pro: MEZ STROJE s.r.o., Masarykova 378/33, 78985 Mohelnice

V-2627/2008-809

RČ/IČO: 64617823

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
1222/2	31000	197

*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.

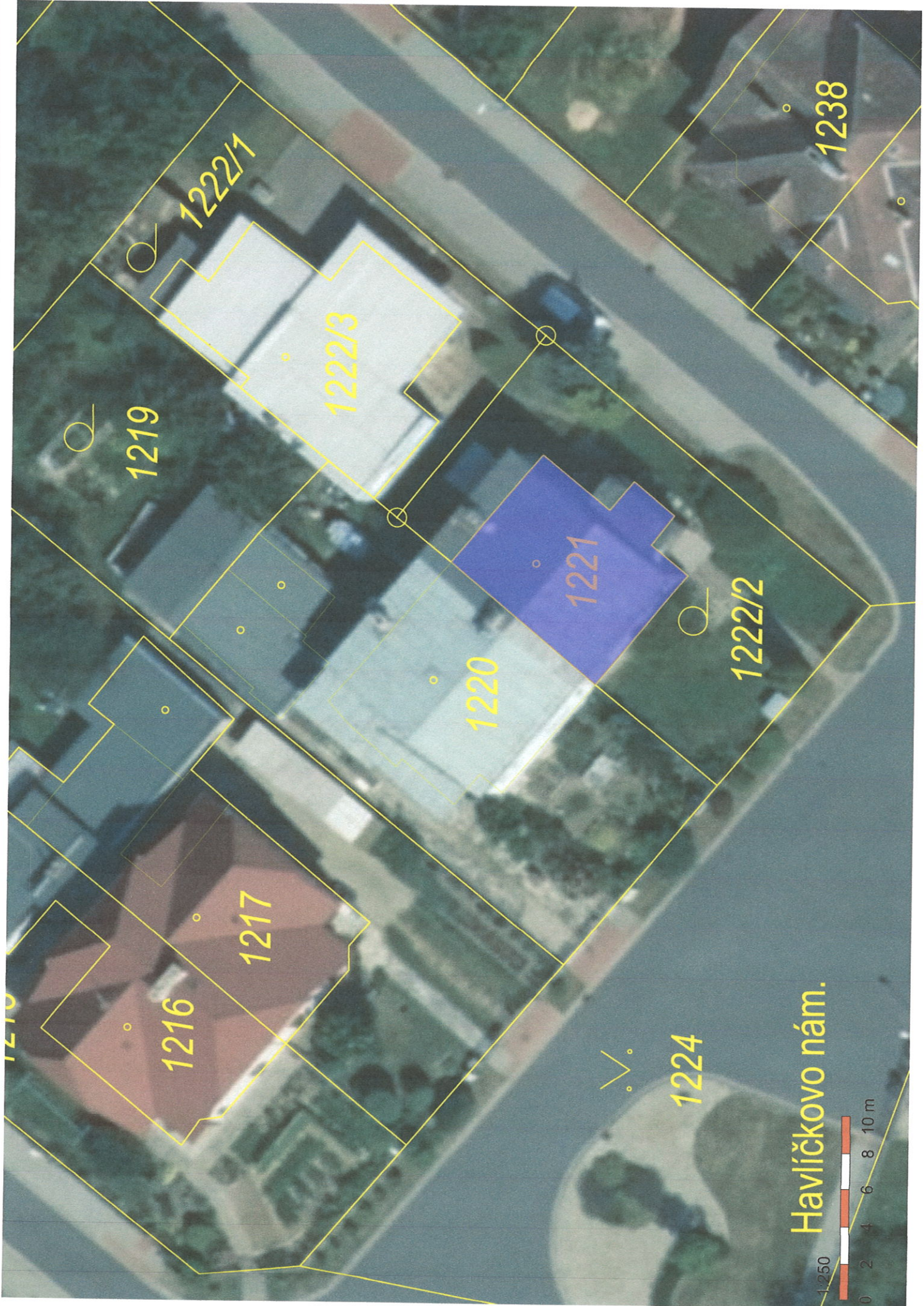
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 31.07.2023 09:19:52

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.







1219

1222/1

1222/3

1238

1221

1220

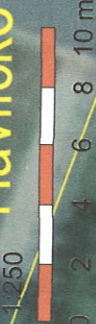
1222/2

1217

1216

1224

Havlíčkovo nám.



1:250