ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 138-04-2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny souboru pozemků na LV č. 310, v obci Jedlí, okres Šumperk, katastrální území Jedlí, ke dni ocenění 17.02.2024.

Znalec: Ing. Martina Tirpáková, MBA
ČSA 20/16
785 01 Šternberk
telefon: 777 348 882
e-mail: tirpakovam@email.cz
IČO: 02336197

Zadavatel: Mgr. Ing. Pavla Buxbaumová
insolvenční správkyně dlužníka Jiřího Rýznara
Masarykovo náměstí 37
783 91 Uničov

OBVYKLÁ CENA	1 722 789 Kč

Počet stran: 37 a z toho 9 stran příloh **Počet vyhotovení:** 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.02.2024 **Vyhotoveno:** Ve Šternberku 05.03.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu souboru pozemků na LV č. 310, v obci Jedlí, okres Šumperk, katastrální území Jedlí, ke dni ocenění 17.02.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny souboru pozemků pro konkurzní řízení pana Jiřího Rýznara, ke dni ocenění 17.02.2024.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 17.02.2024 za přítomnosti Ing. Martiny Tirpákové, MBA a pana Dvořáčka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele znaleckého posudku
- Místního šetření – obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 310 ke dni 17.02.2024.

- Výsledky místního šetření: Místní šetření se konalo dne 17.02. 2024 za účasti Ing. Martiny Tirpákové, MBA a pana Dvořáčka. Na místním šetření byla pořízena fotodokumentace pozemků.

- Informace o předmětných pozemcích byla získána z webové stránky https://nahlizenidokn.cuzk.cz, ke dni 17.02.2024.

- Zajištění mapy oblasti dálkovým přístupem z webové stránky http://mapy.cz, vytištěné dne 03.03.2024.

- Územní plán obce Jedlí, v měřítku 1:5000, vypracovaný Ing. arch. Vladimírem Dujkou, Kamenná 3858, 760 01 Zlín, z 07/2019.

- Záplavová území zjištěná dálkovým přístupem z webové stránky www.intermap.cz, Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o. ze dne 03.03.2024.

- Zjištěné informace z Lesní hospodářské osnovy o lesním pozemku parc. č. 1486 v obci Jedlí, okres Šumperk, v katastrálním území Jedlí, dálkovým přístupem z webové stránky http://geoportal.uhul.cz/mapy/mapylho.html, vytištěné dne 07.03.2024.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zjištění obvyklé (tržní) ceny nemovitosti bude provedeno porovnávací metodou dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Dle §1c platné oceňovací vyhlášky se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci určí i cena zjištěná.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Jedlí, k.ú. Jedlí
Adresa nemovité věci: Jedlí, 789 01 Jedlí

Vlastnické a evidenční údaje

Jiří Rýznar, Horní Studénky č.p. 118, 789 01 Horní Studénky

Informace o nemovitostech jsou uvedeny na LV č. 310 viz Přílohy *„Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 310 ke dni 17.02.2024"* tohoto znaleckého posudku.

Místopis

Obec Jedlí se nachází v okrese Šumperk v Olomouckém kraji. V současnosti má obec cca 670 obyvatel. Další lidé sem jezdí za rekreací do chat a rekreačních chalup převážně na víkendy. Vcelku obec působí upraveně, ale její hlavní devizou je krásná krajina okolí s množstvím lesů, luk a polí a také kapliček, křížů a božích muk rozesetých po celém katastru obce. Celý tento jedelský region je součástí Přírodního parku Březná. V obci je vybudován obecní vodovod, ovšem chybí zde kanalizace a v okolních obcích již běžná plynofikace.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda	
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☒ jiný	
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže ☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	
	☒ ostatní			
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon		

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část – ostatní

Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Pro účely tohoto znaleckého posudku bude oceněn soubor pozemků na LV č. 310, v obci Jedlí, okres Šumperk, katastrální území Jedlí, ke dni 17.02.2024.

Předmětné pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce Jedlí, S až SZ směrem od zastavěné části obce Jedlí viz Příloha *„Územní plán obce Jedlí“* tohoto znaleckého posudku. Pozemky jsou spíše ve svažitém terénu, k většině pozemků není zajištěn přístup z veřejné komunikace, ale přes okolní pozemky.

Seznam pozemků na LV č. 310:

Parcela	Výměra v m2	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ plochy dle Územního plánu	Poznámka
1399/1	1095,00	ostatní plocha	neplodná půda		NS -plochy smíšené nezastavěného území	
1400	144,00	ostatní plocha		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1403/2	925,00	ostatní plocha	neplodná půda		NS -plochy smíšené nezastavěného území	
1440/4	1660,00	ostatní plocha	neplodná půda		NS -plochy smíšené nezastavěného území	
1482/3	97,00	ostatní plocha	neplodná půda		NS -plochy smíšené nezastavěného území	nálety
1482/4	4,00	ostatní plocha	neplodná půda		NS -plochy smíšené nezastavěného území	nálety
1483/1	438,00	trvalý trávní porost		zemědělský půdní fond	NS -plochy smíšené nezastavěného území	BPEJ, z části nálety
1484/2	467,00	ostatní plocha	neplodná půda		NS -plochy smíšené nezastavěného území	
1485	446,00	trvalý trávní porost		zemědělský půdní fond	NS -plochy smíšené nezastavěného území	BPEJ, koridor elektrické sítě
1486	1266,00	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa	NL - plochy lesní	dub, buk, bříza, osika
1488/1	277,00	trvalý trávní porost		zemědělský půdní fond	NS -plochy smíšené nezastavěného území	BPEJ, z části nálety
1490/1	19770,00	trvalý trávní porost		zemědělský půdní fond	NS -plochy smíšené nezastavěného území	BPEJ, z části nálety, koridor elektrické sítě
1497/9	15084,00	orná půda		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ

Dle platného Územního plánu obce Jedlí, převažujícího využití pozemků a nastavených bonitních půdně ekologických jednotek (BPEJ) lze pozemky rozdělit do třech typů:

1. Plochy zemědělské

U těchto pozemků je v KN určena výměra bonitních dílů.

Parcela	Výměra v m2	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ plochy dle Územního plánu	Poznámka
1400	144,00	ostatní plocha		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1483/1	438,00	trvalý trávní porost		zemědělský půdní fond	NS -plochy smíšené nezastavěného území	BPEJ, z části nálety
1485	446,00	trvalý trávní porost		zemědělský půdní fond	NS -plochy smíšené nezastavěného území	BPEJ, koridor elektrické sítě
1488/1	277,00	trvalý trávní porost		zemědělský půdní fond	NS -plochy smíšené nezastavěného území	BPEJ, z části nálety
1490/1	19770,00	trvalý trávní porost		zemědělský půdní fond	NS -plochy smíšené nezastavěného území	BPEJ, z části nálety, koridor elektrické sítě
1497/9	15084,00	orná půda		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ

2. Plochy lesní

Typ lesního pozemku je dán na základě informací z map LHO (Lesní hospodářské osnovy) viz Příloha *„Mapa LHO“* tohoto znaleckého posudku.

Parcela	Výměra v m2	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ plochy dle Územního plánu	Poznámka
1486	1266,00	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa	NL - plochy lesní	dub, buk, bříza, osika

3. Plochy smíšené

Jedná se o neobdělávané přírodní pozemky – louky. Pozemky se nachází v nerovném terénu a jsou špatně přístupné, některé i s náletovými dřevinami.

Parcela	Výměra v m2	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ plochy dle Územního plánu	Poznámka
1399/1	1095,00	ostatní plocha	neplodná půda		NS -plochy smíšené nezastavěného území	
1403/2	925,00	ostatní plocha	neplodná půda		NS -plochy smíšené nezastavěného území	
1440/4	1660,00	ostatní plocha	neplodná půda		NS -plochy smíšené nezastavěného území	
1482/3	97,00	ostatní plocha	neplodná půda		NS -plochy smíšené nezastavěného území	nálety
1482/4	4,00	ostatní plocha	neplodná půda		NS -plochy smíšené nezastavěného území	nálety
1484/2	467,00	ostatní plocha	neplodná půda		NS -plochy smíšené nezastavěného území	

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky zemědělské
2. Pozemky lesní
3. Jiné pozemky
4. Lesní porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků
1.1. Zemědělské pozemky
1.2. Lesní pozemky
1.3. Přírodní pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Jedlí, 789 01 Jedlí
LV:	310
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Šumperk
Obec:	Jedlí
Katastrální území:	Jedlí
Počet obyvatel:	670

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky zemědělské

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	1400	83441	89	2,98	60,00	4,77	424,53
orná půda	1400	84067	55	1,22	60,00	1,95	107,25
trvalý travní porost	1483/1	83441	250	2,98	60,00	4,77	1 192,50
trvalý travní porost	1483/1	84067	188	1,22	60,00	1,95	366,60
trvalý travní porost	1485	83441	446	2,98	60,00	4,77	2 127,42
trvalý travní porost	1488/1	84067	277	1,22	60,00	1,95	540,15

trvalý travní porost	1490/1	83441	9 840	2,98	60,00	4,77	46 936,80
Úprava dle přílohy č. 5 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k východu nebo západu -40 %.							
trvalý travní porost - pás u lesa			1 000		20,00	3,58	3 580,00
trvalý travní porost	1490/1	84067	7 930	1,22	60,00	1,95	15 463,50
Úprava dle přílohy č. 5 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k východu nebo západu -40 %.							
trvalý travní porost - pás u lesa			1 000		20,00	1,46	1 460,00
orná půda	1497/9	83441	10 603	2,98	60,00	4,77	50 576,31
orná půda	1497/9	84067	4 481	1,22	60,00	1,95	8 737,95
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			36 159 m^2				**131 513,01**

Pozemky zemědělské - zjištěná cena celkem = **131 513,01 Kč**

2. Pozemky lesní

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1486	3S1	1 266	6,00		6,00	7 596,00
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 1 266 m^2							**7 596,-**

Pozemky lesní - zjištěná cena celkem = **7 596,- Kč**

3. Jiné pozemky

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	2,79	0,25			60 %	1,12

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1399/1	1 095	1,12		1 226,40
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1403/2	925	1,12		1 036,-
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1440/4	1 660	1,12		1 859,20
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1482/3	97	1,12		108,64
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1482/4	4	1,12		4,48
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1484/2	467	1,12		523,04
Jiné pozemky - celkem			4 248		**4 757,76**	

Jiné pozemky - zjištěná cena celkem = **4 757,76 Kč**

4. Lesní porosty

Pozemek parc. č. 1486 je zalesněn, se zastoupením listnatých porostů, porostní skupina - dub, bříza, osika a buk viz Příloha *„Mapa LHO“* tohoto znaleckého posudku.

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. *Ba*	Obmýtí
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou		Věkový	Opravný
V [m2]	*Z* [%]	*Au* [Kč/m2]	kulturu *c* [Kč/m2]		faktor *fa*	fakt. *fuv*
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z					Cena	
DB - dub letní na poz. p.č.: 1486			68	5	8,000	70 let (min 120)
380	30	63,03	23,19		0,438	
Ha=[(63,03-23,19)*0,438+23,19]*8,00*30 % = 9,7536 Kč/m^2					3 706,37	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]				*	0,740	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000	
DB - dub letní - celkem				=	2 742,71	

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. *Ba*	Obmýtí
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou		Věkový	Opravný
V [m2]	*Z* [%]	*Au* [Kč/m2]	kulturu *c* [Kč/m2]		faktor *fa*	fakt. *fuv*
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z					Cena	
BR - bříza bradavičnatá na poz. p.č.: 1486			68	3	8,000	70 let
317	25	7,73	7,73		0,955	0,955
Ha=[(7,73-7,73)*0,955*1/0,955+7,73]*8,00*25 % = 1,5460 Kč/m^2					489,31	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]				*	0,990	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000	
BR - bříza bradavičnatá - celkem				=	484,42	

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. *Ba*	Obmýtí
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou		Věkový	Opravný
V [m2]	*Z* [%]	*Au* [Kč/m2]	kulturu *c* [Kč/m2]		faktor *fa*	fakt. *fuv*
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z					Cena	
OS - topol osika na poz. p.č.: 1486			68	3	8,000	70 let
317	25	12,85	12,85		0,896	0,896
Ha=[(12,85-12,85)*0,896*1/0,896+12,85]*8,00*25 % = 2,5700 Kč/m^2					813,41	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]				*	0,990	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000	
OS - topol osika - celkem				=	805,28	

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. *Ba*	Obmýtí
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou		Věkový	Opravný
V [m2]	*Z* [%]	*Au* [Kč/m2]	kulturu *c* [Kč/m2]		faktor *fa*	fakt. *fuv*
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z					Cena	
BK - buk lesní na poz. p.č.: 1486			68	2	8,000	70 let (min 100)
253	20	53,83	20,44		0,625	
Ha=[(53,83-20,44)*0,625+20,44]*8,00*20 % = 6,6094 Kč/m^2					1 672,18	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]				*	0,840	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000	
BK - buk lesní - celkem				=	1 404,63	
Celkem - lesní porosty				=	5 437,04 Kč	
Lesní porosty - zjištěná cena celkem				**=**	**5 437,04 Kč**	

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Postřelmůvek, Šumperk, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78969, Česká republika**
Lokalita:	369, Postřelmůvek, Šumperk, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78969, Česká republika
Popis:	Nabízím k prodeji pozemky do výlučného vlastnictví v katastrálním území Postřelmůvek, okres Šumperk, Olomoucký kraj. Pozemky jsou tak vhodné pro přímé hospodaření nebo jako lukrativní investiční příležitost. Pozemky jsou zapsány na LV 394 pod parcelními čísly 428/4, 428/6, 431, 432, 458, 460/2 a 464/7. Celková výměra těchto pozemků činí 27 833 m2, z čehož je 15 646 m2 orná půda, 9 723 m2 trvalý travní porost a 2 464 m2 ostatní plocha.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,96
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,98
dopravní dostupnost -	0,98
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,99

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 141 153	27 833	41,00	0,91	**37,31**

Název:	**Pod Baštou, Bludov, Bludov, Šumperk, Olomoucký kraj, Střední Morava, Česká republika**
Lokalita:	Pod Baštou, Bludov, Bludov, Šumperk, Olomoucký kraj, Střední Morava, Česká republika
Popis:	Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 1 285 m2 u obce Bludov. Pozemek se nachází severně od intravilánu obce. V katastru nemovitostí je veden jako orná půda. Bludov se nachází v okrese Šumperk v Olomouckém kraji na úpatí jesenického předhůří, zčásti v rovině Mohelnické brázdy. Obec je důležitou železniční i silniční křižovatkou. Její okolí skýtá vhodné podmínky pro milovníky pěší i cykloturistiky. Název katastrálního území je též Bludov.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,96
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,98
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,98

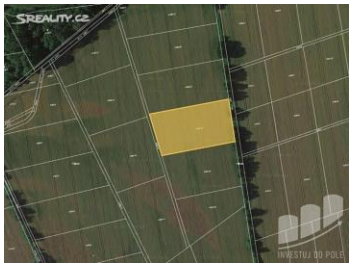
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.

[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**K_C**	[Kč/m^2]
62 900	1 285	48,95	0,92	**45,03**

Název: **Prodej pole 9 356 m2**
Lokalita: Zábřeh, okres Šumperk
Popis: Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Zábřeh na Moravě, LV 4911 o výměře 9356 m2. Parcela č. 4166/23 - o výměře 4836 m2 (orná půda). Parcela č. 4268/71 - o výměře 4520 m2 (orná půda).

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,96
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,97
dopravní dostupnost -	0,98
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,97



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K_C**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
410 000	9 356	43,82	0,89	**39,00**

Název: **Prodej pole 15 504 m2**
Lokalita: Dubicko, okres Šumperk
Popis: Prodávám soubor pozemků v katastrálním území Dubicko vhodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investici. Pozemky mají celkovou rozlohu 15504 m2. Zapsány jsou na LV 955 pod parcelními čísly 1129/5, 495, 287/1, 286/2, 580/1, 659, 285 a 660. Na parcele 1129/5 a 286/2 se jedná o trvale travní porost, na zbytku je orná půda. Pozemky představují příležitost k rozvoji zemědělské činnosti a také investiční příležitost. Cena půdy dlouhodobě stále roste a je proto vyhledávanou komoditou, kam uložit volné finance. Zároveň se nevyplácí s investicí dlouho otálet, protože pozemky se na trhu nabízejí za stále vyšší ceny. Obec Dubicko se nachází v okrese Šumperk v Olomouckém kraji. Žije zde 1127 obyvatel.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,96
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,97
dopravní dostupnost -	0,96
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,97

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K_C**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
759 696	15 504	49,00	0,87	**42,63**

Název:	**Prodej pole 35 442 m2**
Lokalita:	Jedlí, okres Šumperk
Popis:	Nabízíme Vám ke koupi ornou půdu v katastrálním území Jedlí nedaleko města Zábřeh na Moravě o celkové ploše 35 442 m2. Tato plocha se skládá z několika parcel, obrovskou výhodou těchto pozemků je, že tvoří jeden celek. Příjezd na pozemky je po obecní komunikaci, vhodné využití pozemku je například pro farmaření, chov koní, a nebo jako dobrá investiční příležitost jak uložit své peníze.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,96
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,98

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 880 000	35 442	53,04	0,94	**49,86**

Minimální jednotková porovnávací cena	37,31 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	42,77 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	49,86 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Znalec stanovil etalon - zemědělský pozemek parc. č. 1400 jako výchozí pozemek k porovnání. Obvyklá cena pozemku parc. č. 1400 byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi, s přihlédnutím ke konkrétní poloze, k velikosti pozemků, dopravní dostupnosti, tvaru pozemku, možnosti zastavění, intenzitě využití pozemku, vybavenosti pozemku a odborné úvaze znalce. Na základě všech těchto skutečností znalec stanovuje cenu za 1 m^2 zemědělského pozemku ve výši 43 Kč.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
orná půda	1400	144	43,00		6 192
trvalý travní porost	1483/1	438	43,00		18 834
trvalý travní porost	1485	446	43,00		19 178
trvalý travní porost	1488/1	277	43,00		11 911
trvalý travní porost	1490/1	19 770	43,00		850 110
trvalý travní porost	1497/9	15 084	43,00		648 612
Celková výměra pozemků		**36 159**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 554 837**

1.2. Lesní pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Horní Studénky, Šumperk, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78962, Česká republika**
Lokalita:	Horní Studénky, Šumperk, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78962, Česká republika
Popis:	Prodej lesa, 2968 m2, Zborov. Prodej pozemků na kterých se nachází lesní porost v katastrálním území Zborov na Moravě. Celková plocha činí 2968 m2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,96
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,99
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,98

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
79 392	2 968	26,75	0,93	**24,88**

Název:	**Václavov 77, Šumperk, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78901, Česká republika**
Lokalita:	Václavov 77, Šumperk, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78901, Česká republika
Popis:	Prodej lesa 3 778 m2. Prodám lesní pozemky na k. ú. Václavov u Zábřehu. Jedná se o p. č. 526, 527, 558/4 o celkové výměře 3778 m2. Jedná se o lesy smíšené.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,96
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,97
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,97

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
150 000	3 778	39,70	0,90	**35,73**

Název: **Ruda nad Moravou, Šumperk, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78963, Česká republika**

Lokalita: Ruda nad Moravou, Šumperk, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78963, Česká republika

Popis: Prodej lesa, 1985 m2 - Ruda nad Moravou - Bartoňov Nabízíme vám k prodeji pozemek o velikosti 1985 m2 v obci Ruda nad Moravou, část Bartoňov. Pozemek je zalesněný.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,96
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,97
dopravní dostupnost -	0,98
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,97

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
100 000	1 985	50,38	0,89	**44,84**

Název: **Prodej lesa 12 990 m2**

Lokalita: Vyšehoří, okres Šumperk

Popis: Nabízíme k prodeji lesní pozemek v katastrálním území Vyšehoří. Obec Vyšehoří je vzdálená 10 km od města Šumperk. Dle lesní osnovy je skladba lesa následující: 9600 m2 tvoří 60 letý les složený z topolu 34 m3, borovice 68 m3, břízy 13 m3, dubu 24 m3, jasanu 17 m3 a smrku 51 m3. Dalších 3195 m2 tvoří les 30 letý, který je složen výhradně ze smrku a to 41 m3. Součástí kupní ceny je i parcela 789/1 o výměře 195 m2, která je v katastru vedena jako trvalý travní porost.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,96
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,97
dopravní dostupnost -	0,98
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,98

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
510 000	12 990	39,26	0,89	**34,94**

Název: **Prodej lesa 78 705 m2**

Lokalita: Horní Studénky, okres Šumperk

Popis: Prodej souboru lesních pozemků v katastrálním území Horní Studénky. Celková plocha pozemků je 78705 m2. Na pozemcích se nachází převážně smrkový porost 25 let z 20% a z 80% listnatý les ve stejném stáří.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,96
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,99

dopravní dostupnost -	0,98
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,99

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 574 100	78 705	20,00	0,92	**18,40**

Minimální jednotková porovnávací cena	18,40 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	31,76 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	44,84 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklá cena lesního pozemku parc. č. 1486 byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi, s přihlédnutím ke konkrétní poloze, k velikosti pozemků, dopravní dostupnosti, tvaru pozemku, možnosti zastavění, intenzitě využití pozemku, vybavenosti pozemku a odborné úvaze znalce. Na základě všech těchto skutečností znalec stanovuje cenu za 1 m^2 lesního pozemku ve výši 32 Kč.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
lesní pozemek	1486	1 266	32,00		40 512
Celková výměra pozemků		**1 266**	**Hodnota pozemků celkem**		**40 512**

1.1. Přírodní pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Postřelmůvek, Šumperk, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78969, Česká republika**
Lokalita:	Postřelmůvek, Šumperk, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78969, Česká republika
Popis:	Louka, prodej, Postřelmůvek, Šumperk. V KÚ Postřelmůvek nabízím jedinečné pozemky do přímého vlastnictví bez spoluvlastníků. Pozemky jsou situovány západně od centra obce Postřelmůvek a mají celkovou rozlohu 11 227 m2. Tuto výměru tvoří z většiny trvalý travní porost (9 723 m2) a zbytek pak ostatní plocha (1 504 m2) Jsou zapsány na LV 394 pod parc. č. 458, 460/2 a 464/7.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,96
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,98
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,98

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
482 761	11 227	43,00	0,92	**39,56**

Název:	**Horní Studénky 154, Šumperk, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78901, Česká republika**
Lokalita:	Horní Studénky 154, Šumperk, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78901, Česká republika
Popis:	Prodej louky v k. ú. Horní Studénky a Drozdov Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Horní Studénky, LV 378, a pozemek v k. ú. Drozdov, LV 423 o celkové výměře 1950 m2. Parcela č. 1348/8 - o výměře 1160m2 (Trvalý travní porost) Parcela č. 1343/1 - o výměře 457m2 (Ostatní plocha) Parcela č. 1348/6 - o výměře 247m2 (Ostatní plocha) Parcela č. 228/14 - o výměře 86m2 (Ostatní plocha). Jsme přímí majitelé, neplatíte žádnou provizi.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,99
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,99

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
50 000	1 953	25,60	0,98	**25,09**

Název: **Prodej louky 7 838 m2**
Lokalita: Rovensko, okres Šumperk
Popis: Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Rovensko, LV 321 o výměře 7838 m2. Parcela č. 1802 - o výměře 7838 m2 (pozemek). Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,98
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,98

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
199 000	7 838	25,39	0,96	**24,37**

Název: **Prodej louky 76 032 m2**
Lokalita: Horní Studénky, okres Šumperk
Popis: Nabízíme k prodeji pozemky z LV-414 k.ú. Horní Studénky, okres Šumperk o celkové výměře-76 032 m2. Pozemky jsou pronajaté na dobu neurčitou s jednoletou výpovědní lhůtou.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,96
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,99
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,99

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
2 280 960	76 032	30,00	0,94	**28,20**

Minimální jednotková porovnávací cena	24,37 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	29,31 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	39,56 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Znalec stanovil etalon - přírodní pozemek parc. č. 1399/1 jako výchozí pozemek k porovnání. Obvyklá cena pozemku parc. č. 1399/1 byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi, s přihlédnutím ke konkrétní poloze, k velikosti pozemků, dopravní dostupnosti, tvaru pozemku, možnosti zastavění, intenzitě využití pozemku, vybavenosti pozemku a odborné úvaze znalce. Na základě všech těchto skutečností znalec stanovuje cenu za 1 m^2 přírodního pozemku ve výši 30 Kč.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
ostatní plocha	1399/1	1 095	30,00		32 850
ostatní plocha	1403/2	925	30,00		27 750
ostatní plocha	1440/4	1 660	30,00		49 800
ostatní plocha	1482/3	97	30,00		2 910
ostatní plocha	1482/4	4	30,00		120
ostatní plocha	1484/2	467	30,00		14 010
Celková výměra pozemků		**4 248**	**Hodnota pozemků celkem**		**127 440**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky zemědělské	131 513,- Kč
2. Pozemky lesní	7 596,- Kč
3. Jiné pozemky	4 758,- Kč
4. Lesní porosty	5 437,- Kč
Bez zařazení do částí - celkem:	**149 304,- Kč**
Výsledná zjištěná cena - celkem:	**149 304,- Kč**
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**149 300,- Kč**

slovy: Jednostočtyřicetdevěttisíctřista Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**149 300 Kč**
slovy: Jednostočtyřicetdevěttisíctřista Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky	1 554 837,- Kč
1.2. Lesní pozemky	40 512,- Kč
1.3. Přírodní pozemky	127 440,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:	**1 722 789,- Kč**

Hodnota pozemků	**1 722 789 Kč**

Obvyklá cena	**1 722 789 Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetdvacetdvatisícsedmsetosmdesátdevět Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nemovitosti souboru pozemků v obci Jedlí, okres Šumperk, katastrální území Jedlí, byla stanovena porovnávací metodou dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ke dni ocenění 17.02.2024.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena nemovitosti pozemků v obci Jedlí, okres Šumperk, katastrální území Jedlí, byla zjištěná přímým porovnáním s obdobnými nemovitostmi s přihlédnutím ke konkrétní poloze, k velikosti pozemku, dopravní dostupnosti, tvaru pozemku, možnosti zastavění, intenzitě využití pozemku, vybavenosti pozemku a odborné úvaze znalce.

Obvyklá cena	**1 722 789 Kč**
slovy: Jedenmilionsedmsetdvacetdvatisícsedmsetosmdesátdevět Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 310 ke dni 17.02.2024	3
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1
Územní plán obce Jedlí	1
Mapa LHO	1
Fotodokumentace ze dne 17.02.2024	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 2024008.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 21.11.2019, č. j. Spr 2382/2017, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Ostravě.

Prohlašuji, že si jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a toto prohlášení činím ve smyslu ustanovení § 127a občanského soudního řádu.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 138-04-2024.

Ve Šternberku 05.03.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Martina Tirpáková, MBA
ČSA 20/16
785 01 Šternberk

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 138-04-2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 310 ke dni 17.02.2024	3
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1
Územní plán obce Jedlí	1
Mapa LHO	1
Fotodokumentace ze dne 17.02.2024	1

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 310 ke dni 17.02.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.02.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0715 Šumperk** Obec: **536288 Jedlí**

Kat.území: **658073 Jedlí** List vlastnictví: **310**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Rýznar Jiří, č.p. 118, 78901 Horní Studénky **560815/0581**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1399/1	1095	ostatní plocha	neplodná půda	
1400	144	orná půda		zemědělský půdní fond
1403/2	925	ostatní plocha	neplodná půda	
1440/4	1660	ostatní plocha	neplodná půda	
1482/3	97	ostatní plocha	neplodná půda	
1482/4	4	ostatní plocha	neplodná půda	
1483/1	438	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1484/2	467	ostatní plocha	neplodná půda	
1485	446	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1486	1266	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1488/1	277	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1490/1	19770	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1497/9	15084	orná půda		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**
ke dni 11.2.2011,pro pohledávku ve výši 16006.00 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1399/1, Parcela: 1403/2, Parcela: 1440/4, Parcela: 1484/2, Parcela: 1486

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-11564/2011 /400921802567 ze dne 10.02.2011.**

Z-2137/2011-809

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
ke dni 4.3.2011,pro pohledávku ve výši 525088.00 Kč

Oprávnění pro

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

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 310 ke dni 17.02.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.02.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0715 Šumperk** Obec: **536288 Jedlí**

Kat.území: **658073 Jedlí** List vlastnictví: **310**

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

Typ vztahu

Oprávnění pro
Lazce, 77900 Olomouc
Povinnost k
Parcela: 1399/1, Parcela: 1400, Parcela: 1403/2, Parcela: 1440/4, Parcela: 1482/3, Parcela: 1482/4, Parcela: 1483/1, Parcela: 1484/2, Parcela: 1485, Parcela: 1488/1, Parcela: 1490/1, Parcela: 1497/9

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-17514/2011 /400921802567 ze dne 03.03.2011.**
Z-3365/2011-809

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
ke dni 20.6.2011, pro pohledávku ve výši 10342.00 Kč
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Lazecká 545/22, Lazce, 77900 Olomouc
Povinnost k
Parcela: 1399/1, Parcela: 1400, Parcela: 1403/2, Parcela: 1440/4, Parcela: 1482/3, Parcela: 1482/4, Parcela: 1483/1, Parcela: 1484/2, Parcela: 1485, Parcela: 1486, Parcela: 1488/1, Parcela: 1490/1, Parcela: 1497/9

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-76313/2011 /400921802567 ze dne 17.06.2011.**
Z-9238/2011-809

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
insolvenční správce: Mgr. Ing. Buxbaumová Pavla
Povinnost k
Rýznar Jiří, č.p. 118, 78901 Horní Studénky, RČ/IČO: 560815/0581

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSOS 13 INS-1972/2011 -A17 ze dne 03.10.2011; uloženo na prac. Ostrava**
Z-19840/2011-807

o Změna číslování parcel
Povinnost k
Parcela: 1482/3, Parcela: 1482/4, Parcela: 1483/1, Parcela: 1488/1, Parcela: 1497/9

o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 1490/1

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 310 ke dni 17.02.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.02.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0715 Šumperk** Obec: **536288 Jedlí**

Kat.území: **658073 Jedlí** List vlastnictví: **310**

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

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.01.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.02.2003.

V-356/2003-809

Pro: **Rýznar Jiří, č.p. 118, 78901 Horní Studénky** *RČ/IČO:* **560815/0581**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1400	**83441**	**89**
	84067	**55**
1483/1	**83441**	**250**
	84067	**188**
1485	**83441**	**446**
1488/1	**84067**	**277**
1490/1	**83441**	**10840**
	84067	**8930**
1497/9	**83441**	**10603**
	84067	**4481**

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 dálkovým přístupem

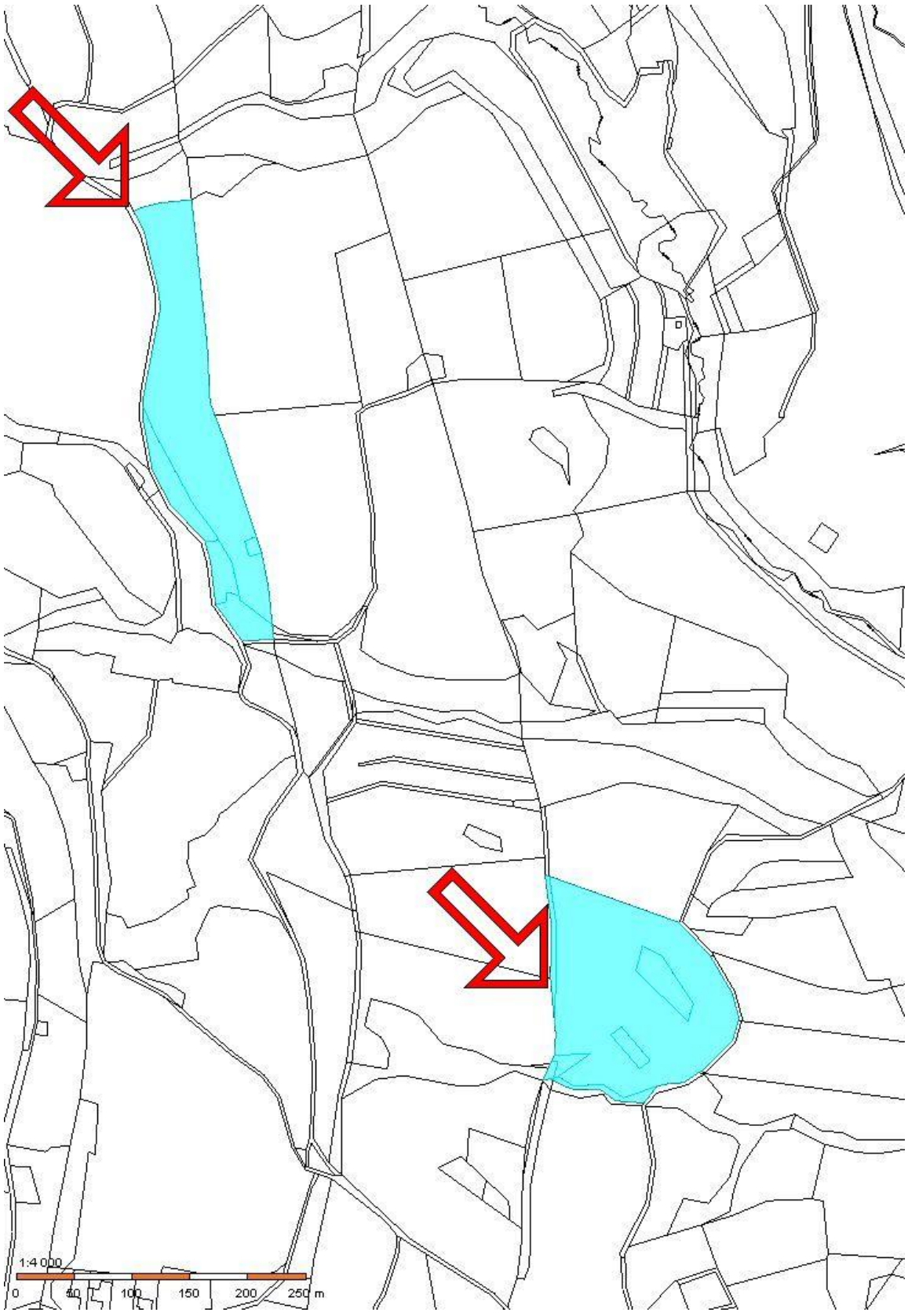
Vyhotoveno: 05.03.2024 10:28:22

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

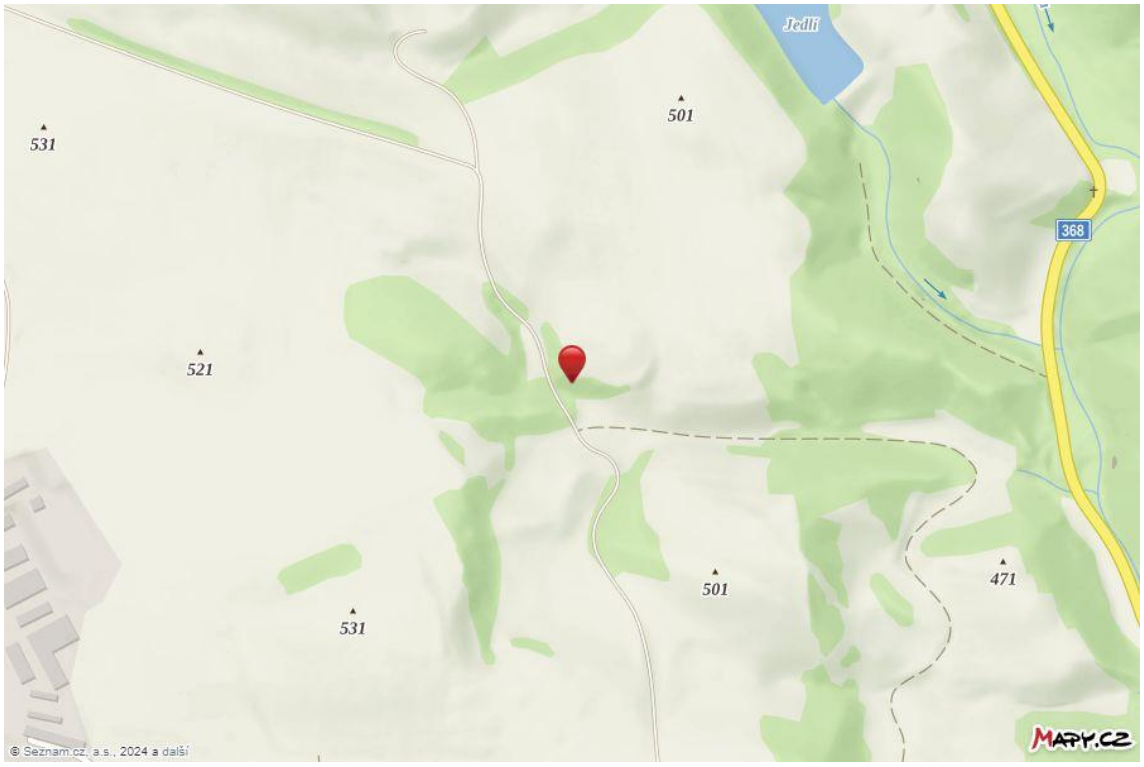
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Kopie katastrální mapy

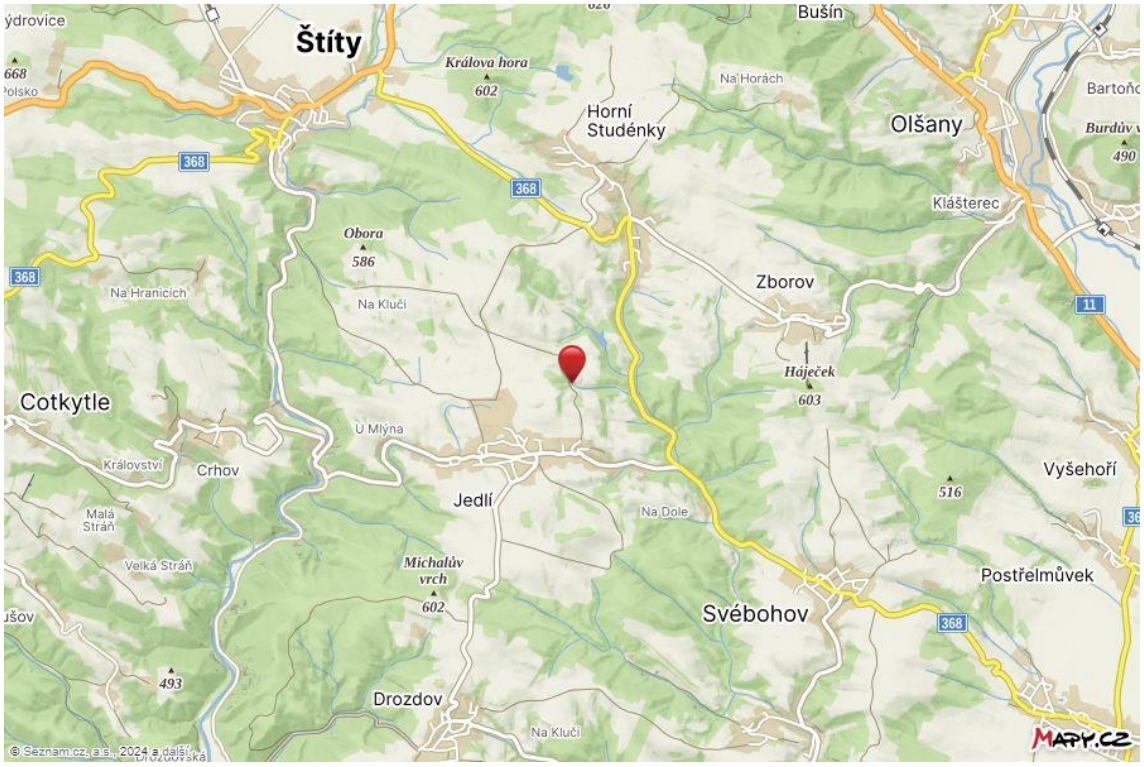


Pozemky na LV č. 310 v k.ú. č. 658073 - pohled z fotodokumentace

Mapa oblasti



Pozemky na LV č. 310 v k.ú. č. 658073



Pozemky na LV č. 310 v k.ú. č. 658073

Povodňová mapa

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj:	Olomoucký	**Katastrální území:**	Jedlí [658073]
Okres:	Šumperk	**Parcelní číslo:**	1490/1
Obec:	Jedlí		

Riziková zóna

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa

Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 3.3.2024

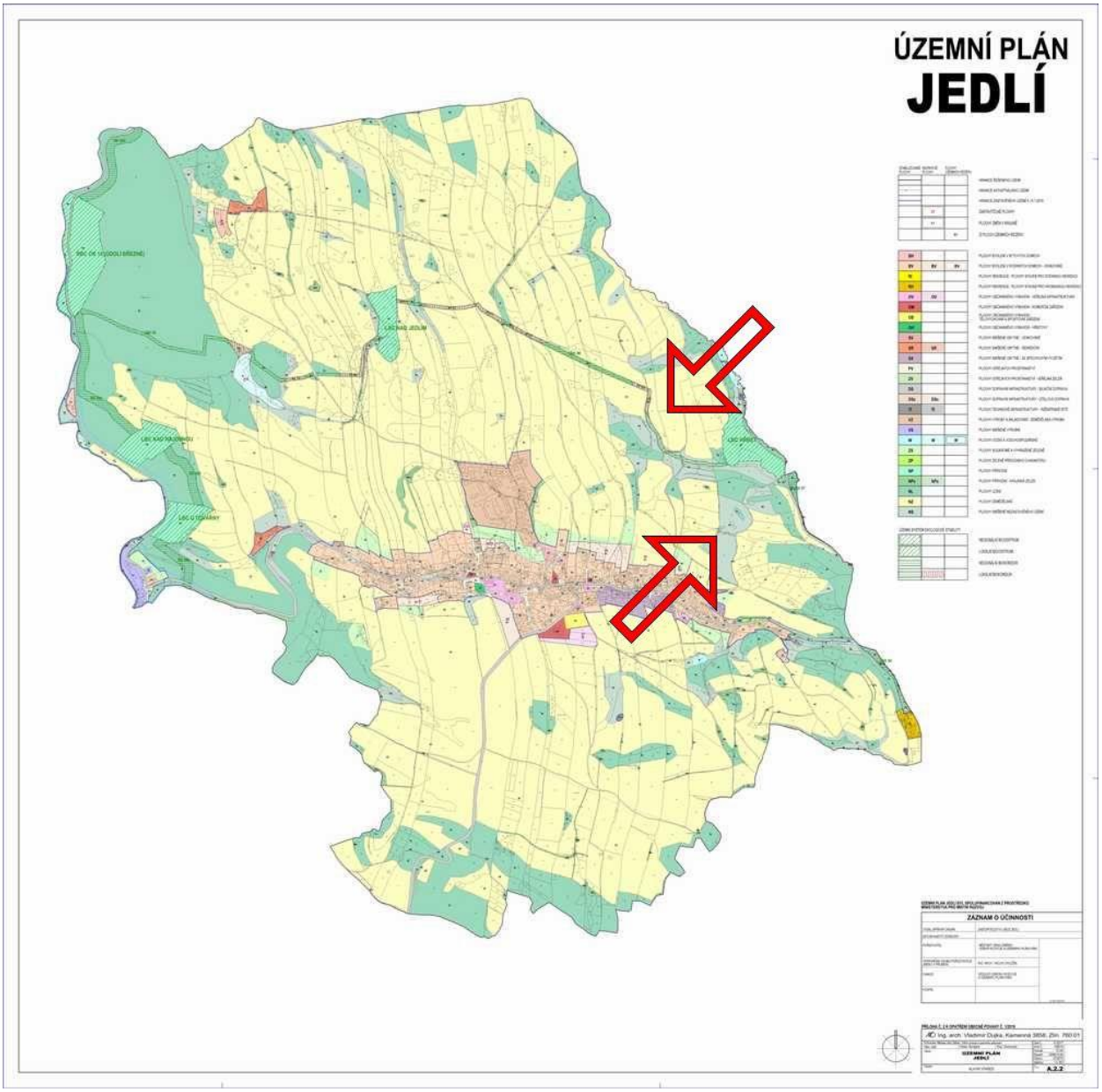
Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licencni-podminky-nemo-report/.

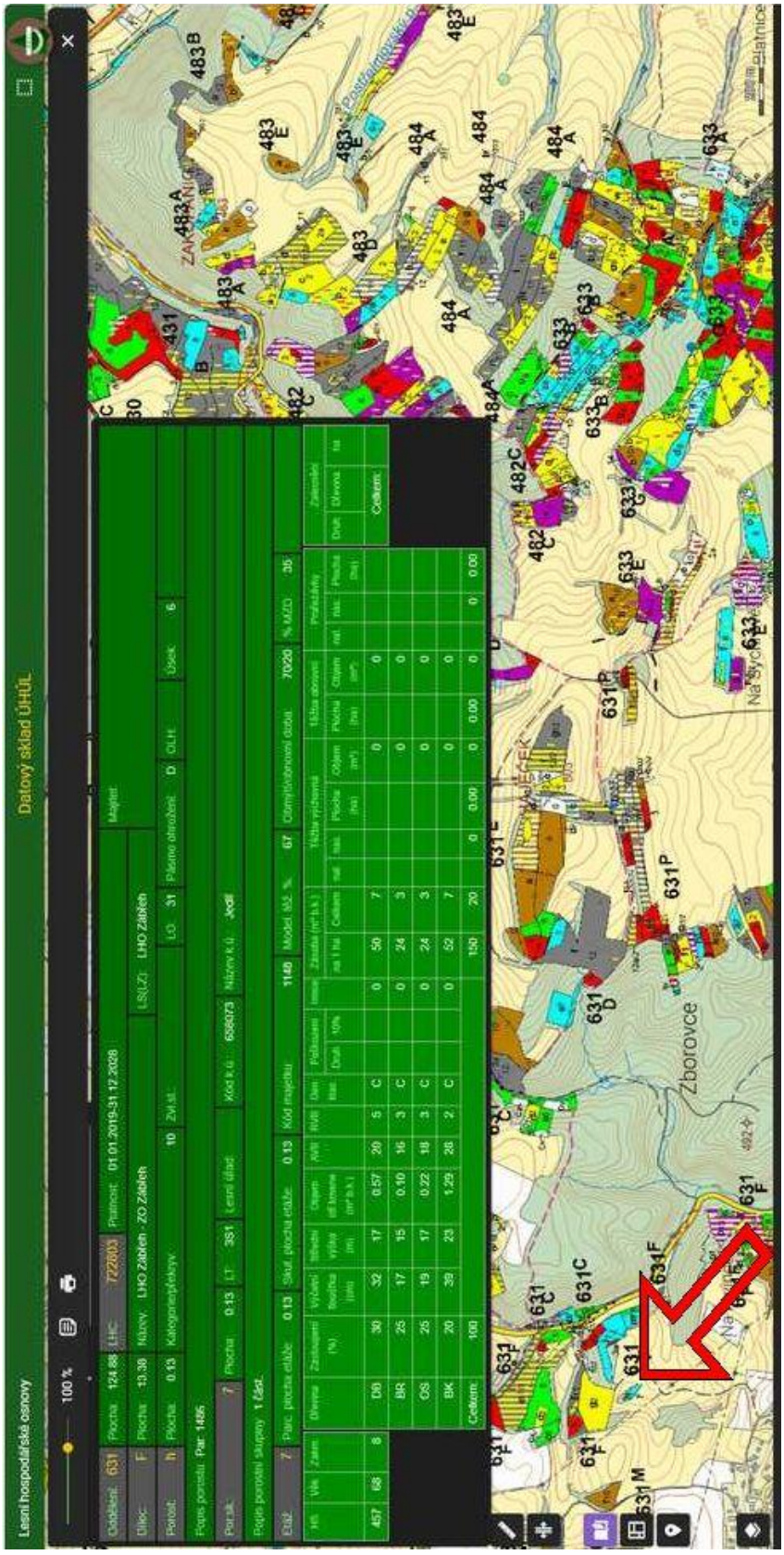
©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Územní plán obce Jedlí



Mapa LHO



Fotodokumentace ze dne 17.02.2024

Pohled na soubor zemědělských pozemků ze SZ strany

Pohled na soubor pozemků okolo lesa parc. č. 1486 ze Z strany