

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 139-05-2024

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny 1/2 souboru pozemků na LV č. 317, v obci Horní Studénky, okres Šumperk, katastrální území Horní Studénky, 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 správkyňe dlužníka Jiřího Rýznara
Masarykovo náměstí 37
783 91 Uničov

A) SPOL. PODÍL O VEL. ½ NEMOVITOSTÍ, KTERÉ JSOU PŘEDMĚTEM ZAJIŠTĚNÍ ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE	2 640 033 Kč
B) SPOL. PODÍL O VEL. ½ NEMOVITOSTÍ, KTERÉ NEJSOU PŘEDMĚTEM ZAJIŠTĚNÍ ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE	1 038 030 Kč

Počet stran: 43 stran a z toho 11 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.02.2024

Vyhotoveno: Ve Šternberku 11.03.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu 1/2 souboru pozemků na LV č. 317, v obci Horní Studénky, okres Šumperk, katastrální území Horní Studénky, ke dni ocenění 17.02.2024. Nemovitosti budou dále rozděleny na ty, které jsou předmětem zajištění zajištěného věřitele a které nejsou předmětem zajištění.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny 1/2 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. 317 ke dni 17.02.2024.
- Výsledky místního šetření: Místní šetření se konalo dne 17.02. 2024 za účasti Ing. Marty Tirpákové, MBA a pana Dvořáčka. Na místním šetření byla pořízena fotodokumentace pozemků.
- Informace o předmětných pozemcích byla získána z webové stránky <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz>, ke dni 07.03.2024.
- Zajištění mapy oblasti dálkovým přístupem z webové stránky <http://mapy.cz>, vytištěné dne 07.03.2024.
- Územní plán obce Horní Studénky, v měřítku 1:5000, vypracovaný Ing. arch. Vladimírem Dujkou, Kamenná 3858, 760 01 Zlín, z 03/2018.
- Záplavová území zjištěná dálkovým přístupem z webové stránky www.intermap.cz, Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o. ze 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 prodeji 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 přikládána 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 tísní. 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 vystihující 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 snižená 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 Horní Studénky, k.ú. Horní Studénky

Adresa nemovité věci: Horní Studénky, 789 01 Horní Studénky

Vlastnické a evidenční údaje

Jiří Rýznar, Horní Studénky č.p. 118, 789 01 Horní Studénky, LV: 317, podíl: 1 / 2

Dana Rýznarová, Horní Studénky č.p.118, 789 01 Horní Studénky, LV: 317, podíl: 1 / 2

Informace o nemovitostech jsou uvedeny na LV č. 317 viz Přílohy „Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 317 ke dni 17.02.2024“ tohoto znaleckého posudku.

Místopis

Obec Horní Studénky je horská obec v okrese Šumperk na severní Moravě. Leží 3 km JV od Štítů a 13 km SZ od Zábřehu na Moravě. Nadmořská výška kolísá mezi 460 – 600 m. n. m., u kostela je 578 m. n. m. První písemná zmínka o obci se datuje z roku 1353. Je zřejmé, že obec byla osídlena i před tímto datem a to z důvodu, že podklady k místnímu kostelu byly doloženy již z roku 1531. Kostel zasvěcený sv. Leonardovi, který byl známým poutním místem, byl postaven v letech 1666-1667 a nahradil starší, dřevěný. První zmínka o poutnicích je už z roku 1620. Ke dni znaleckého posudku zde žije cca 354 obyvatel.

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 oceněna ½ souboru pozemků na LV č. 317, v obci Horní Studénky, okres Šumperk, katastrální území Horní Studénky, ke dni ocenění 17.02.2024.

Pozemky určené k zemědělské výrobě se nacházejí Z od obce Horní Studénky. Ostatní pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce, S až SV směrem od zastavěné části obce Horní Studénky viz Příloha „Územní plán obce Horní Studénky“ tohoto znaleckého posudku. Pozemky jsou jak v rovinatém, tak ve svažitém terénu. K většině pozemků není zajištěn přístup z veřejné komunikace, ale přes okolní pozemky, některé jsou ve vlastnictví jiného majitele viz poznámka ohledně věcného břemene (dále jen VB) cesty na pozemcích jiného majitele. Cena za VB cesty ve prospěch pozemků, které jsou předmětem ocenění a váznoucích na pozemcích jiného majitele, bude vypočtena v rámci tohoto znaleckého posudku. Cena za VB v tomto případě navyšuje cenu nemovitosti a bude k ní přičtena.

Soubor nemovitostí bude dále rozdělen na nemovitosti, které jsou předmětem zajištění zajištěného věřitele a ty, které nejsou předmětem zajištění viz rozčlenění níže:

A) Pozemky na LV č. 317, kde je předmětem zajištění spoluvlastnický podíl o velikosti ½:

Parcela	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ plochy dle Územního plánu	Poznámka
272/2	72,00	ostatní plocha	neplodná půda		NPx - plochy přírodní - krajinná zeleň	
331/1	24357,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
411/7	8961,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ, VB cesty přes pozemek parc. č. 1744/1, parc. č. 1744/2, parc. č. 1919/2 a parc. č. 422/12
422/13	1357,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ, VB cesty přes pozemek parc. č. 1744/1, parc. č. 1744/2, parc. č. 1919/2 a parc. č. 422/12
946/8	4982,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
949/4	201,00	ostatní plocha	neplodná půda		NPx - plochy přírodní - krajinná zeleň	

950/1	2643,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1235/1	300,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1236	15466,00	orná půda		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1237	906,00	orná půda		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1238	709,00	orná půda		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1247/1	17253,00	orná půda		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ, podél pozemku se nachází komunikace
1248	2521,00	orná půda		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ, přístup k pozemku je z veřejné komunikace
1249	3320,00	orná půda		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ, přístup k pozemku je z veřejné komunikace
1250	11085,00	orná půda		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ, z každé strany pozemku je veřejná komunikace
1666/2	5785,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1666/3	2829,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1666/4	11218,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1693	281,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1694/4	490,00	ostatní plocha	neplodná půda		NPx - plochy přírodní - krajinná zeleň	
1694/5	317,00	ostatní plocha	neplodná půda		NPx - plochy přírodní - krajinná zeleň	
1744/3	39,00	ostatní plocha	ostatní komunikace		NZ - plochy zemědělské	VB cesty přes pozemek parc. č. 1744/1, parc. č. 1744/2, parc. č. 1919/2 a parc. č. 422/12

1919/3	672,00	ostatní plocha	ostatní komunikace		NZ - plochy zemědělské	VB cesty přes pozemek parc. č. 1744/1, parc. č. 1744/2, parc. č. 1919/2 a parc. č. 422/12
1919/4	40,00	ostatní plocha	ostatní komunikace		NZ - plochy zemědělské	VB cesty přes pozemek parc. č. 1744/1, parc. č. 1744/2, parc. č. 1919/2 a parc. č. 422/12
1919/7	1608,00	ostatní plocha	ostatní komunikace		NZ - plochy zemědělské	

B) Pozemky na LV č. 317, kde není předmětem zajištění spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2:

Parcela	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ plochy dle Územního plánu	Poznámka
St. 274	1135,00	zastavěná plocha a nádvoří			VZ - plochy výrobní a skladování - zemědělská výroba	na pozemku se nachází stavba bez č.p./č.e. uvedená na LV č. 348
439/12	3808,00	ostatní plocha	manipulační plocha		VZ - plochy výrobní a skladování - zemědělská výroba	

Dle platného Územního plánu obce Horní Studénky, 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 či se jedná o zemědělské pozemky, které slouží jako přístupová cesta a jsou dlouhodobě neobhospodařované.

Parcela	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ plochy dle Územního plánu	Poznámka
331/1	24357,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
411/7	8961,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ, VB cesty přes pozemek parc. č. 1744/1, parc. č. 1744/2, parc. č. 1919/2 a parc. č. 422/12
422/13	1357,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ, VB cesty přes pozemek parc. č. 1744/1, parc. č. 1744/2, parc. č. 1919/2 a parc. č. 422/12
946/8	4982,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
950/1	2643,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1235/1	300,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1236	15466,00	orná půda		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1237	906,00	orná půda		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1238	709,00	orná půda		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1247/1	17253,00	orná půda		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ, podél pozemku se nachází komunikace
1248	2521,00	orná půda		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ, přístup k pozemku je z veřejné komunikace
1249	3320,00	orná půda		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ, přístup k pozemku je z veřejné komunikace
1250	11085,00	orná půda		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ, z každé strany pozemku je veřejná komunikace
1666/2	5785,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1666/3	2829,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ

1666/4	11218,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1693	281,00	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	NZ - plochy zemědělské	BPEJ
1744/3	39,00	ostatní plocha	ostatní komunikace		NZ - plochy zemědělské	VB cesty přes pozemek parc. č. 1744/1, parc. č. 1744/2, parc. č. 1919/2 a parc. č. 422/12
1919/3	672,00	ostatní plocha	ostatní komunikace		NZ - plochy zemědělské	VB cesty přes pozemek parc. č. 1744/1, parc. č. 1744/2, parc. č. 1919/2 a parc. č. 422/12
1919/4	40,00	ostatní plocha	ostatní komunikace		NZ - plochy zemědělské	VB cesty přes pozemek parc. č. 1744/1, parc. č. 1744/2, parc. č. 1919/2 a parc. č. 422/12
1919/7	1608,00	ostatní plocha	ostatní komunikace		NZ - plochy zemědělské	

2. Plochy přírodní

Jedná se o krajinnou zeleň – louky. Některé pozemky se nachází v nerovném terénu.

Parcela	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ plochy dle Územního plánu	Poznámka
272/2	72,00	ostatní plocha	neploďná půda		NPx - plochy přírodní - krajinná zeleň	
949/4	201,00	ostatní plocha	neploďná půda		NPx - plochy přírodní - krajinná zeleň	
1694/4	490,00	ostatní plocha	neploďná půda		NPx - plochy přírodní - krajinná zeleň	
1694/5	317,00	ostatní plocha	neploďná půda		NPx - plochy přírodní - krajinná zeleň	

3. Plochy pro zemědělskou výrobu

Jedná se o jednotný funkční celek pozemků, které slouží k výrobě a skladování zemědělské výroby.

Parcela	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ plochy dle Územního plánu	Poznámka
St. 274	1135,00	zastavěná plocha a nádvoří			VZ - plochy výrobní a skladování - zemědělská výroba	na pozemku se nachází stavba bez č.p./č.e. uvedená na LV č. 348
439/12	3808,00	ostatní plocha	manipulační plocha		VZ - plochy výrobní a skladování - zemědělská výroba	

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 Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
- ANO Zástavní právo

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

A) Spol. podíl o vel. 1/2 nemovitostí, které jsou předmětem zajištění

1. Pozemky zemědělské
2. Jiné pozemky
3. Věcná břemena

B) Spol. podíl o vel. 1/2 nemovitostí, které nejsou předmětem zajištění

1. Pozemky pro výrobu

Obsah ocenění na tržních principech

A) Spol. podíl o vel. 1/2 nemovitostí, které jsou předmětem zajištění

- 1. Hodnota pozemků**
 - 1.1. Zemědělské pozemky
 - 1.2. Zemědělské pozemky - prašné cesty
 - 1.3. Přírodní pozemky
- 2. Věcná břemena**
 - 2.1. Věcná břemena

B) Spol. podíl o vel. 1/2 nemovitostí, které nejsou předmětem zajištění

- 1. Hodnota pozemků**
 - 1.1. Pozemky pro zemědělskou výrobu

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 m² 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:	789 01 Horní Studénky
LV:	317
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Šumperk
Obec:	Horní Studénky
Katastrální území:	Horní Studénky
Počet obyvatel:	354
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 121,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - elektřina a vodovod	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 273,00 \text{ Kč/m}^2$

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.

A) Spol. podíl o vel. 1/2 nemovitostí, které jsou předmětem zajištění

1. Pozemky zemědělské

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	331/1	84068	21 308	1,20		1,20	25 569,60
trvalý travní porost	331/1	84089	3 049	1,18		1,18	3 597,82
trvalý travní porost	411/7	83424	8 754	2,42		2,42	21 184,68
trvalý travní porost	411/7	83716	207	1,31		1,31	271,17
trvalý travní porost	422/13	83424	1 298	2,42		2,42	3 141,16
trvalý travní porost	422/13	83716	43	1,31		1,31	56,33
trvalý travní porost	422/13	84068	16	1,20		1,20	19,20
trvalý travní porost	946/8	83421	4 982	4,08		4,08	20 326,56
trvalý travní porost	950/1	83421	16	4,08		4,08	65,28
trvalý travní porost	950/1	85001	257	3,23		3,23	830,11
trvalý travní porost	950/1	85011	2 370	2,44		2,44	5 782,80
trvalý travní porost	1235/1	83424	300	2,42		2,42	726,00
orná půda	1236	83424	15 363	2,42		2,42	37 178,46
orná půda	1236	83444	103	1,81		1,81	186,43
orná půda	1237	83424	746	2,42		2,42	1 805,32
orná půda	1237	83444	160	1,81		1,81	289,60
orná půda	1238	83424	709	2,42		2,42	1 715,78
orná půda	1247/1	83404	241	2,97		2,97	715,77
orná půda	1247/1	83421	13 478	4,08		4,08	54 990,24
orná půda	1247/1	84068	1 605	1,20		1,20	1 926,00
orná půda	1247/1	85011	1 929	2,44		2,44	4 706,76
orná půda	1248	83404	400	2,97		2,97	1 188,00
orná půda	1248	83421	1 675	4,08		4,08	6 834,00
orná půda	1248	84068	446	1,20		1,20	535,20
orná půda	1249	83404	786	2,97		2,97	2 334,42
orná půda	1249	83421	2 534	4,08		4,08	10 338,72
orná půda	1250	83404	2 680	2,97		2,97	7 959,60
orná půda	1250	83421	8 405	4,08		4,08	34 292,40
trvalý travní porost	1666/2	84078	5 785	1,20		1,20	6 942,00
trvalý travní porost	1666/3	84078	2 829	1,20		1,20	3 394,80
trvalý travní porost	1666/4	84078	11 218	1,20		1,20	13 461,60
trvalý travní porost	1693	84078	281	1,20		1,20	337,20

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 113 973 m² **272 703,01**

Zemědělské, dlouhodobě neobhospodařované pozemky dle § 6

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef 1	Koef 2	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 6 odstavec 5	2,33	0,25	0,65	0,9	0,38

Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m².

1,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka [%]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 6 odstavec 5	ostatní plocha - ostatní komunikace	1744/3	39	- 50	1,00	39,-
	Cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .					1,-
§ 6 odstavec 5	ostatní plocha - ostatní komunikace	1919/3	672	- 50	1,00	672,-
	Cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .					1,-
§ 6 odstavec 5	ostatní plocha - ostatní komunikace	1919/4	40	- 50	1,00	40,-
	Cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .					1,-
§ 6 odstavec 5	ostatní plocha - ostatní komunikace	1919/7	1 608	- 50	1,00	1 608,-
	Cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .					1,-
Neobhospodařované zemědělské pozemky - celkem 2 359 m ²						2 359,-
Pozemky zemědělské - zjištěná cena celkem					=	275 062,01 Kč

2. 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	2,33	0,25				0,58
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .					1,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	272/2	72	0,58		72,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .					1,-
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	949/4	201	0,58		201,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .					1,-
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1694/4	490	0,58		490,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .					1,-
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1694/5	317	0,58		317,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .					1,-
Jiné pozemky - celkem			1 080			1 080,-
Jiné pozemky - zjištěná cena celkem					=	1 080,- Kč

3. Věcná břemena

U pozemků parc. č. 1744/3, parc. č. 1919/3, parc. č. 1919/4, parc. č. 411/7 a parc. č. 422/13, kde je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 nemovitosti předmětem zajištění zajištěného věřitele je zřízeno věcné břemeno cesty na základě usnesení soudu číslo deníku 265/1918 na k pozemkům jiného majitele (LV č. 422) parc. č. 1744/1, parc. č. 1744/2, parc. č. 1919/2 a parc. č. 422/12, druh pozemků ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace. V Územním plánu se jedná o plochy NZ - ploch zemědělské. Cena za věcné břemeno váznoucích na těchto pozemcích bude počítána jako roční užitek z obvyklého nájemného. Přístup na oceňované pozemky přes pozemky jiného majitele je dán tímto věcným břemenem. Věcné břemeno cesty na těchto pozemcích nám zvyšuje cenu oceňovaných nemovitostí, a proto jejich hodnota k nim bude přičtena.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
pozemek parc. č. 1744/1 1 375,00 m ²		39,-	53 625,-	0,00	53 625,-
pozemek parc. č. 1744/2 1 448,00 m ²		39,-	56 472,-	0,00	56 472,-
pozemek parc. č. 1919/2 29,00 m ²		39,-	1 131,-	0,00	1 131,-
pozemek parc. č. 422/12 415,00 m ²		39,-	16 185,-	0,00	16 185,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					127 413,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	20 %
Roční užitek: [Kč]				=	25 482,60
Míra kapitalizace: 10,00 %					
$CB_N = \text{roční užitek} / p$					
$CB_N = 25\,482,60 / 10,0 \%$					

Hodnota věcného břemene činí

= 254 826,- Kč

B) Spol. podíl o vel. 1/2 nemovitostí, které nejsou předmětem zajištění

1. Pozemky pro výrobu

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - situace na trhu - pokles prodeje nemovitostí z důvodu vysoké inflace	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,600}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,600 = 0,594$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	273,-	0,594		162,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 274	1 135	162,16	184 051,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	439/12	3 808	162,16	617 505,28
Stavební pozemky - celkem			4 943		801 556,88

Pozemky pro výrobu - zjištěná cena celkem = 801 556,88 Kč

Tržní ocenění majetku

A) Spol. podíl o vel. 1/2 nemovitostí, které jsou předmětem zajištění

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 m ² , z čehož je 15 646 m ² orná půda, 9 723 m ² trvalý travní porost a 2 464 m ² 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	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[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 m ² 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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [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 Kc	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 Kc	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 m ² . 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 -			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	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 880 000	35 442	53,04	0,93	49,33



Minimální jednotková porovnávací cena	37,31 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	42,66 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	49,33 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Znalec stanovil etalon - zemědělský pozemek parc. č. 331/1 jako výchozí pozemek k porovnání. Obvyklá cena pozemku parc. č. 331/1 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 m² zemědělského pozemku ve výši 43 Kč.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	331/1	24 357	43,00		1 047 351
trvalý travní porost	411/7	8 961	43,00		385 323
trvalý travní porost	422/13	1 357	43,00		58 351
trvalý travní porost	946/8	4 982	43,00		214 226
trvalý travní porost	950/1	2 643	43,00		113 649
trvalý travní porost	1235/1	300	43,00		12 900
orná půda	1236	15 466	43,00		665 038
orná půda	1237	906	43,00		38 958
orná půda	1238	709	43,00		30 487
orná půda	1247/1	17 253	43,00		741 879
orná půda	1248	2 521	43,00		108 403
orná půda	1249	3 320	43,00		142 760
orná půda	1250	11 085	43,00		476 655
trvalý travní porost	1666/2	5 785	43,00		248 755

trvalý travní porost	1666/3	2 829	43,00	121 647
trvalý travní porost	1666/4	11 218	43,00	482 374
trvalý travní porost	1693	281	43,00	12 083
Celková výměra pozemků		113 973	Hodnota pozemků celkem	4 900 839

1.2. Zemědělské pozemky - prašné cesty

Porovnávací metoda

U dlouhodobě neobhospodařovaných zemědělských pozemků parc. č. 1744/3, parc. č. 1919/3, parc. č. 1919/4 a parc. č. 1919/7, které jsou využívány jako prašná přístupová cesta k ostatním okolním zemědělským pozemkům, snižuje znalec jednotkovou cenu za m² o cca 10% a to z 43 Kč/m² na 39 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	1744/3	39	39,00		1 521
ostatní plocha - ostatní komunikace	1919/3	672	39,00		26 208
ostatní plocha - ostatní komunikace	1919/4	40	39,00		1 560
ostatní plocha - ostatní komunikace	1919/7	1 608	39,00		62 712
Celková výměra pozemků		2 359	Hodnota pozemků celkem		92 001

1.3. 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 m ² . Tuto výměru tvoří z většiny trvalý travní porost (9 723 m ²) a zbytek pak ostatní plocha (1 504 m ²) 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

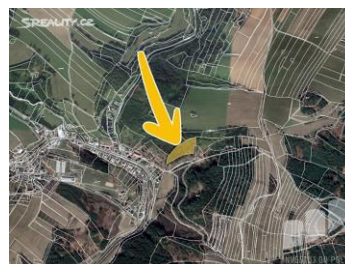


Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
482 761	11 227	43,00	0,92	39,56

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 m ² . Parcela č. 1348/8 - o výměře 1160m ² (Trvalý travní porost) Parcela č. 1343/1 - o výměře 457m ² (Ostatní plocha) Parcela č. 1348/6 - o výměře 247m ² (Ostatní plocha) Parcela č. 228/14 - o výměře 86m ² (Ostatní plocha). Jsme přímí majitelé, neplatíte žádnou provizi.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
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 -		0,99		
	Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc
	50 000	1 953	25,60	0,99
				Upravená JC. [Kč/m ²]
				25,34



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 m ² . Parcela č. 1802 - o výměře 7838 m ² (přírodní 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
	199 000	7 838	25,39	0,96
				Upravená JC. [Kč/m ²]
				24,37



Název:	Prodej louky 76 032 m²			
Lokalita:	Horní Studénky, okres Šumperk			
Popis:	Nabízíme k prodeji louky z LV-414 k.ú. Horní Studénky, okres Šumperk o celkové výměře 76 032 m ² . Pozemky jsou pronajaté na dobu neurčitou s jednoletou výpovědní lhůtou.			
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 -			0,99	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 280 960	76 032	30,00	0,95	28,50



Minimální jednotková porovnávací cena	24,37 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29,44 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. 1694/4 jako výchozí pozemek k porovnání. Obvyklá cena pozemku parc. č. 1694/4 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 m² 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	272/2	72	30,00		2 160
ostatní plocha	949/4	201	30,00		6 030
ostatní plocha	1694/4	490	30,00		14 700
ostatní plocha	1694/5	317	30,00		9 510
Celková výměra pozemků		1 080	Hodnota pozemků celkem		32 400

2. Věcná břemena

2.1. Věcná břemena

Cena za věcné břemeno cesty ve prospěch oceňovaných pozemků parc. č. 1744/3, parc. č. 1919/3, parc. č. 1919/4, parc. č. 411/7 a parc. č. 422/13, k pozemkům jiného majitele (LV č. 422) parc. č. 1744/1, parc. č. 1744/2, parc. č. 1919/2 a parc. č. 422/12, druh pozemků ostatní plocha se způsobem ostatní komunikace je stanovena z ročního užitku určeného z obvyklého nájemného v „Ocenění prováděného dle cenového předpisu“ tohoto znaleckého posudku a činí **254 826 Kč**. Cena za věcné břemeno na těchto pozemcích ve vlastnictví jiného majitele nám zvyšuje cenu oceňované nemovitosti, a proto bude přičtena.

B) Spol. podíl o vel. 1/2 nemovitostí, které nejsou předmětem zajištění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky pro zemědělskou výrobu

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej komerčního pozemku 5 211 m²			
Lokalita:	Ruda nad Moravou - Hostice, okres Šumperk			
Popis:	Předmětem prodeje je soubor pozemků s celkovou výměrou 5211m ² k víceúčelovému komerčnímu využití. Rozsáhlé pozemky jsou situovány v místní části Hostice obce Ruda nad Moravou, v okrese Šumperk. Obec Ruda nad Moravou leží cca 5km severozápadně od okresního města Šumperk. Lokalita a občanská vybavenost je na jedničku. Přístup k pozemkům je zajištěn po zpevněné obecní komunikace ve vlastnictví obce Ruda nad Moravou. V ÚP plánu označeno jako plocha výroby a skladování a část jako plocha zemědělská. Pokud vás nabídka zaujala, neváhejte nás kontaktovat a my vám rádi sdělíme podrobnější informace. Byl vypracován znalecký posudek. Prodejní cena je 450Kč/m ² .			
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	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 344 950	5 211	450,00	0,94	423,00



Minimální jednotková porovnávací cena	423,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	423,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	423,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Oceňované pozemky parc. č. St. 274 druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 439/12 ostatní plocha, tvoří jednotný funkční celek, který slouží k výrobě a skladování v rámci zemědělství. Znalec našel v KN žádnou obdobnou nemovitost u které byl za poslední rok sjednán prodej a v realitních inzercích našel ke dni ocenění pouze jednu nemovitost k porovnání, a to obdobný pozemek pro výrobu a skladování v obci Ruda nad Moravou - Hostice, v okrese Šumperk. Důvodem je, že oceňovaná nemovitost je svým charakterem velmi specifická a není často předmětem prodeje. Stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů se v obci Horní Studénky a okolních obcích v okruhu do 10 km pohybují v rozmezí od 760 Kč/m² - 1860 Kč/m². Na základě těchto skutečností, porovnání s obdobnou nemovitostí v inzerci a odborné úvaze stanovuje znalec cenu za 1 m² tohoto typu pozemku ve výši 420 Kč.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 274	1 135	420,00		476 700
ostatní plocha - manipulační plocha	439/12	3 808	420,00		1 599 360
Celková výměra pozemků		4 943	Hodnota pozemků celkem		2 076 060

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

A) Spol. podíl o vel. 1/2 nemovitostí, které jsou předmětem zajištění

1. Pozemky zemědělské	275 062,- Kč
2. Jiné pozemky	1 080,- Kč
3. Věcná břemena	254 826,- Kč

A) Spol. podíl o vel. 1/2 nemovitostí, které jsou předmětem zajištění - celkem: **530 968,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **1 / 2**

A) Spol. podíl o vel. 1/2 nemovitostí, které jsou předmětem zajištění - celkem: **265 484,- Kč**

B) Spol. podíl o vel. 1/2 nemovitostí, které nejsou předmětem zajištění

1. Pozemky pro výrobu	801 557,- Kč
-----------------------	--------------

B) Spol. podíl o vel. 1/2 nemovitostí, které nejsou předmětem zajištění - celkem: **801 557,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **1 / 2**

B) Spol. podíl o vel. 1/2 nemovitostí, které nejsou předmětem zajištění - celkem: **400 779,- Kč**

Výsledná zjištěná cena - celkem: 666 263,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 666 260,- Kč

slovy: Šestsetšedesátšesttisícdvěstěšedesát Kč

Cena zjištěná spolu. podílu o vel. 1/2 dle cenového předpisu 666 260 Kč

slovy: Šestsetšedesátšesttisícdvěstěšedesát Kč

Sumarizace:

Ocenění podle cenového předpisu	Zjištěná cena celkem	Spol. podíl o vel. 1/2	Spol. podíl o vel. 1/2
A) Nemovitostí, které jsou předmětem zajištění	530 968,00 Kč	265 484,00 Kč	265 484,00 Kč
B) Nemovitostí, které nejsou předmětem zajištění	801 557,00 Kč	400 778,50 Kč	400 778,50 Kč
Zjištěná cena celkem	1 332 525,00 Kč	666 262,50 Kč	666 262,50 Kč
Zaokrouhlená zjištěná cena celkem	1 332 520,00 Kč	666 260,00 Kč	666 260,00 Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

A) Spol. podíl o vel. 1/2 nemovitostí, které jsou předmětem zajištění

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky	4 900 839,- Kč
1.2. Zemědělské pozemky - prašné cesty	92 001,- Kč
1.3. Přírodní pozemky	32 400,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:	<u>5 025 240,- Kč</u>
Úprava ceny vlastnickým podílem	* <u>1 / 2</u>
Hodnota pozemků - celkem:	<u>2 512 620,- Kč</u>

2. Věcná břemena

2.1. Věcná břemena	254 826,- Kč
Věcná břemena - celkem:	<u>254 826,- Kč</u>
Úprava ceny vlastnickým podílem	* <u>1 / 2</u>
Věcná břemena - celkem:	<u>127 413,- Kč</u>

B) Spol. podíl o vel. 1/2 nemovitostí, které nejsou předmětem zajištění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky pro zemědělskou výrobu	2 076 060,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:	<u>2 076 060,- Kč</u>
Úprava ceny vlastnickým podílem	* <u>1 / 2</u>
Hodnota pozemků - celkem:	<u>1 038 030,- Kč</u>

Obvyklá cena spol. podílu o velikosti 1/2

3 678 063 Kč

slovy: Třimilionyšestsetsedmdesátosmtisícšedesáttři Kč

Sumarizace:

Ocenění na tržních principech	Obvyklá cena celkem	Spol. podíl o vel. 1/2	Spol. podíl o vel. 1/2
A) Nemovitostí, které jsou předmětem zajištění	5 280 066,00 Kč	2 640 033,00 Kč	2 640 033,00 Kč
B) Nemovitostí, které nejsou předmětem zajištění	2 076 060,00 Kč	1 038 030,00 Kč	1 038 030,00 Kč
Obvyklá cena celkem	7 356 126,00 Kč	3 678 063,00 Kč	3 678 063,00 Kč
Výsledná obvyklá cena celkem	7 356 126,00 Kč	3 678 063,00 Kč	3 678 063,00 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena 1/2 souboru nemovitostí na LV č. 317, v obci Horní Studénky, okres Šumperk, katastrální území Horní Studénky, 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.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena nemovitosti 1/2 souboru pozemků v obci Horní Studénky, okres Šumperk, katastrální území Horní Studénky, byla zjištěna 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.

A) SPOL. PODÍL O VEL. ½ NEMOVITOSTÍ, KTERÉ JSOU PŘEDMĚTEM ZAJIŠTĚNÍ ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE	2 640 033 Kč
B) SPOL. PODÍL O VEL. ½ NEMOVITOSTÍ, KTERÉ NEJSOU PŘEDMĚTEM ZAJIŠTĚNÍ ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE	1 038 030 Kč

Obvyklá cena spol. podílu o velikosti 1/2

3 678 063 Kč

slovy: Třímilionyšestsetsedmdesátosmtisícšedesát tři Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 317 ke dni 17.02.2024	6
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1
Územní plán obce Horní Studénky	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 tlumočnicků 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 139-05-2024.

Ve Šternberku 11.03.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 139-05-2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 317 ke dni 17.02.2024	6
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1
Územní plán obce Horní Studénky	1
Fotodokumentace ze dne 17.02.2024	1

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 317 ke dni 17.02.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 535770 Horní Studénky
Kat.území: 644391 Horní Studénky List vlastnictví: 317

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Rýznar Jiří, č.p. 118, 78901 Horní Studénky	560815/0581	1/2
Rýznarová Dana, č.p. 118, 78901 Horní Studénky	616125/0238	1/2

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 274	1135	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 348</i>				
272/2	72	ostatní plocha	neplodná půda	
331/1	24357	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
411/7	8961	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
422/13	1357	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
439/12	3808	ostatní plocha	manipulační plocha	
946/8	4982	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
949/4	201	ostatní plocha	neplodná půda	
950/1	2643	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1235/1	300	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1236	15466	orná půda		zemědělský půdní fond
1237	906	orná půda		zemědělský půdní fond
1238	709	orná půda		zemědělský půdní fond
1247/1	17253	orná půda		zemědělský půdní fond
1248	2521	orná půda		zemědělský půdní fond
1249	3320	orná půda		zemědělský půdní fond
1250	11085	orná půda		zemědělský půdní fond
1666/2	5785	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1666/3	2829	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1666/4	11218	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1693	281	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1694/4	490	ostatní plocha	neplodná půda	
1694/5	317	ostatní plocha	neplodná půda	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.
strana 1

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 317 ke dni 17.02.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 535770 Horní Studénky
Kat.území: 644391 Horní Studénky List vlastnictví: 317

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

1744/3	39 ostatní plocha	ostatní komunikace
1919/3	672 ostatní plocha	ostatní komunikace
1919/4	40 ostatní plocha	ostatní komunikace
1919/7	1608 ostatní plocha	ostatní komunikace

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty

a čd.301/23

Oprávnění pro

Parcela: 1744/3, Parcela: 1919/3, Parcela: 1919/4, Parcela: 411/7, Parcela: 422/13

Povinnost k

Parcela: 1744/1, Parcela: 1744/2, Parcela: 1919/2, Parcela: 422/12

Listina Usnesení soudu číslo deníku 265/1918.

POLVZ:66/1968

Z-3600066/1968-809

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ke dni 4.3.2011, pro pohledávku ve výši 541094.00 Kč, k podílu 1/2

Oprávnění pro

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

Povinnost k

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

Parcela: St. 274, Parcela: 1235/1, Parcela: 1236, Parcela: 1237, Parcela: 1238,
Parcela: 1247/1, Parcela: 1248, Parcela: 1249, Parcela: 1250, Parcela: 1666/2,
Parcela: 1666/3, Parcela: 1666/4, Parcela: 1693, Parcela: 1694/4, Parcela:
1694/5, Parcela: 1744/3, Parcela: 1919/3, Parcela: 1919/4, Parcela: 1919/7,
Parcela: 272/2, Parcela: 331/1, Parcela: 411/7, Parcela: 422/13, Parcela:
439/12, Parcela: 946/8, Parcela: 949/4, Parcela: 950/1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-17695/2011
/400921802567 ze dne 03.03.2011.

Z-3363/2011-809

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, k podílu 1/2

Oprávnění pro

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

Povinnost k

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

strana 2

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 317 ke dni 17.02.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 535770 Horní Studénky
Kat.území: 644391 Horní Studénky List vlastnictví: 317
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Rýznar Jiří, č.p. 118, 78901 Horní Studénky, RČ/IČO:

560815/0581

Parcela: St. 274, Parcela: 1235/1, Parcela: 1236, Parcela: 1237, Parcela: 1238,
Parcela: 1247/1, Parcela: 1248, Parcela: 1249, Parcela: 1250, Parcela: 1666/2,
Parcela: 1666/3, Parcela: 1666/4, Parcela: 1693, Parcela: 1694/4, Parcela:
1694/5, Parcela: 1744/3, Parcela: 1919/3, Parcela: 1919/4, Parcela: 1919/7,
Parcela: 272/2, Parcela: 331/1, Parcela: 411/7, Parcela: 422/13, Parcela:
439/12, Parcela: 946/8, Parcela: 949/4, Parcela: 950/1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-76382/2011
/400921802567 ze dne 17.06.2011.

Z-9232/2011-809

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo zákonné

ke dni 17.6.2003, pro pohledávku ve výši 284 662,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Státní
pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 01312774

Povinnost k

Parcela: 1235/1, Parcela: 1236, Parcela: 1237, Parcela: 1238, Parcela: 1247/1,
Parcela: 1248, Parcela: 1249, Parcela: 1250, Parcela: 1666/2, Parcela: 1666/3,
Parcela: 1666/4, Parcela: 1693, Parcela: 1694/4, Parcela: 1694/5, Parcela:
1744/3, Parcela: 1919/3, Parcela: 1919/4, Parcela: 1919/7, Parcela: 272/2,
Parcela: 331/1, Parcela: 411/7, Parcela: 422/13, Parcela: 946/8, Parcela: 949/4,
Parcela: 950/1

Listina Ohlášení vzniku zástavního a předkupního práva (zák.č.95/1999 Sb.) č.j.-
7547/2003 ze dne 10.06.2003.

Z-5425/2003-809

Listina Zákon č.95/1999 Sb., § 10.

Z-5425/2003-809

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

ke dni 17.6.2003

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Státní
pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 01312774

Povinnost k

Parcela: 1235/1, Parcela: 1236, Parcela: 1237, Parcela: 1238, Parcela: 1247/1,
Parcela: 1248, Parcela: 1249, Parcela: 1250, Parcela: 1666/2, Parcela: 1666/3,
Parcela: 1666/4, Parcela: 1693, Parcela: 1694/4, Parcela: 1694/5, Parcela:
1744/3, Parcela: 1919/3, Parcela: 1919/4, Parcela: 1919/7, Parcela: 272/2,
Parcela: 331/1, Parcela: 411/7, Parcela: 422/13, Parcela: 946/8, Parcela: 949/4,
Parcela: 950/1

Listina Ohlášení vzniku zástavního a předkupního práva (zák.č.95/1999 Sb.) č.j.-
7547/2003 ze dne 10.06.2003.

Z-5425/2003-809

Listina Zákon č.95/1999 Sb., § 10.

Z-5425/2003-809

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.
strana 3

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 317 ke dni 17.02.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 535770 Horní Studénky
Kat.území: 644391 Horní Studénky List vlastnictví: 317
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Omezení dispozičních práv

ke zřizování dalších zástavních práv

Povinnost k

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

Rýznarová Dana, č.p. 118, 78901 Horní Studénky, RČ/IČO:
616125/0238

Parcela: 1235/1, Parcela: 1236, Parcela: 1237, Parcela: 1238, Parcela: 1247/1,
Parcela: 1248, Parcela: 1249, Parcela: 1250, Parcela: 1666/2, Parcela: 1666/3,
Parcela: 1666/4, Parcela: 1693, Parcela: 1694/4, Parcela: 1694/5, Parcela:
1744/3, Parcela: 1919/3, Parcela: 1919/4, Parcela: 1919/7, Parcela: 272/2,
Parcela: 331/1, Parcela: 411/7, Parcela: 422/13, Parcela: 946/8, Parcela: 949/4,
Parcela: 950/1

Listina Zákon č.95/1999 Sb., § 10.

Z-5425/2003-809

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: 1247/1, Parcela: 1666/2, Parcela: 1666/3, Parcela: 1666/4, Parcela:
1694/5, Parcela: 1744/3, Parcela: 1919/3, Parcela: 1919/4, Parcela: 1919/7,
Parcela: 272/2, Parcela: 331/1, Parcela: 411/7, Parcela: 422/13, Parcela: 946/8,
Parcela: 949/4

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 475/1998 ze dne 11.2.1998. Právní účinky vkladu ke dni 11.2.1998.

POLVZ:10/1998

Z-3600010/1998-809

Pro: Rýznarová Dana, č.p. 118, 78901 Horní Studénky

RČ/IČO: 616125/0238

Rýznar Jiří, č.p. 118, 78901 Horní Studénky

560815/0581

o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 10.06.2003. Právní účinky
vkladu práva ke dni 17.06.2003.

V-2406/2003-809

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

strana 4

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 317 ke dni 17.02.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 535770 Horní Studénky
Kat.území: 644391 Horní Studénky List vlastnictví: 317
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

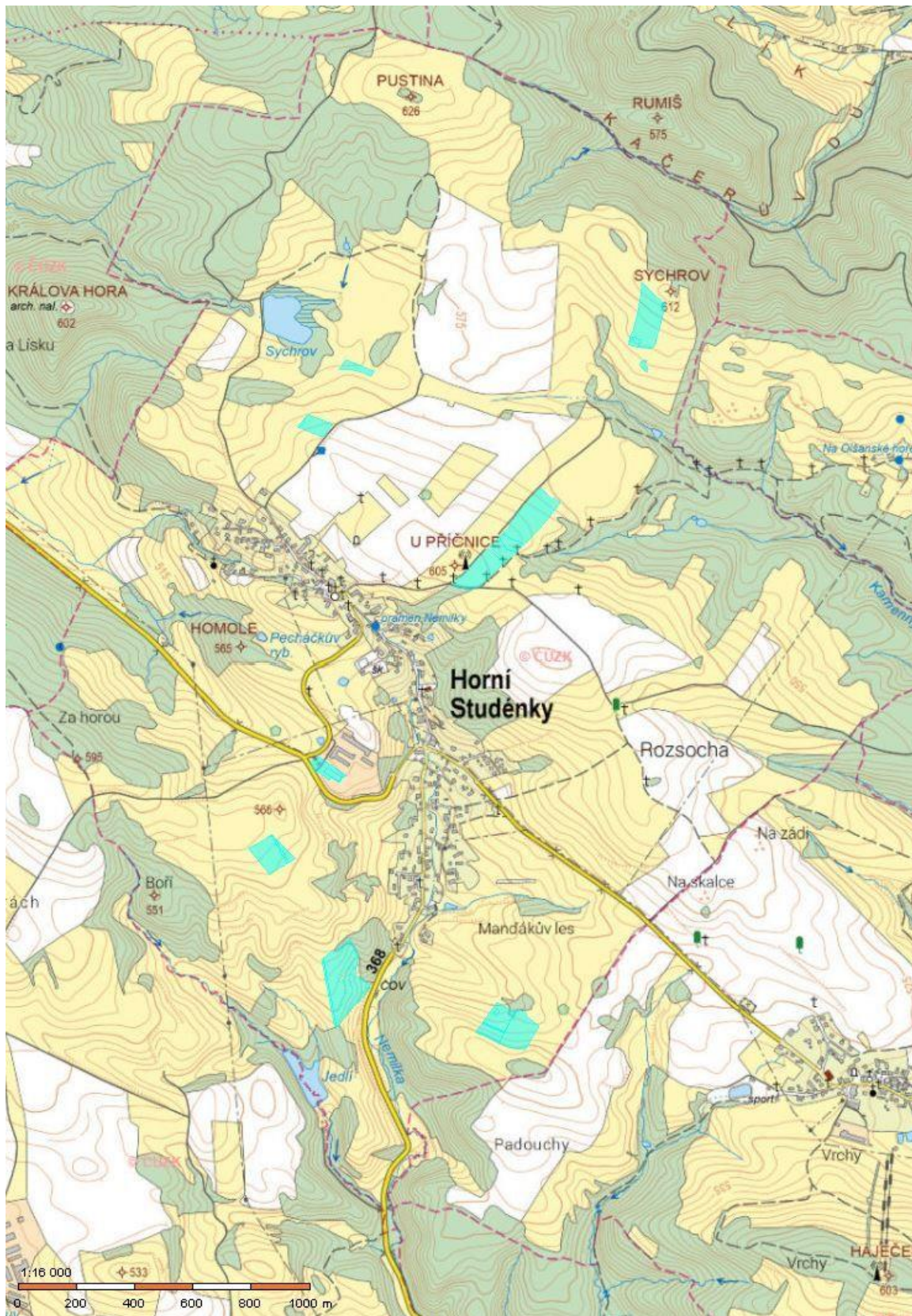
Pro: Rýznar Jiří, č.p. 118, 78901 Horní Studénky RČ/IČO: 560815/0581
Rýznarová Dana, č.p. 118, 78901 Horní Studénky 616125/0238

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
331/1	84068	21308
	84089	3049
411/7	83424	8754
	83716	207
422/13	83424	1298
	83716	43
	84068	16
946/8	83421	4982
950/1	83421	16
	85001	257
	85011	2370
1235/1	83424	300
1236	83424	15363
	83444	103
1237	83424	746
	83444	160
1238	83424	709
1247/1	83404	241
	83421	13478
	84068	1605
	85011	1929
1248	83404	400
	83421	1675
	84068	446
1249	83404	786
	83421	2534
1250	83404	2680
	83421	8405
1666/2	84078	5785
1666/3	84078	2829
1666/4	84078	11218
1693	84078	281

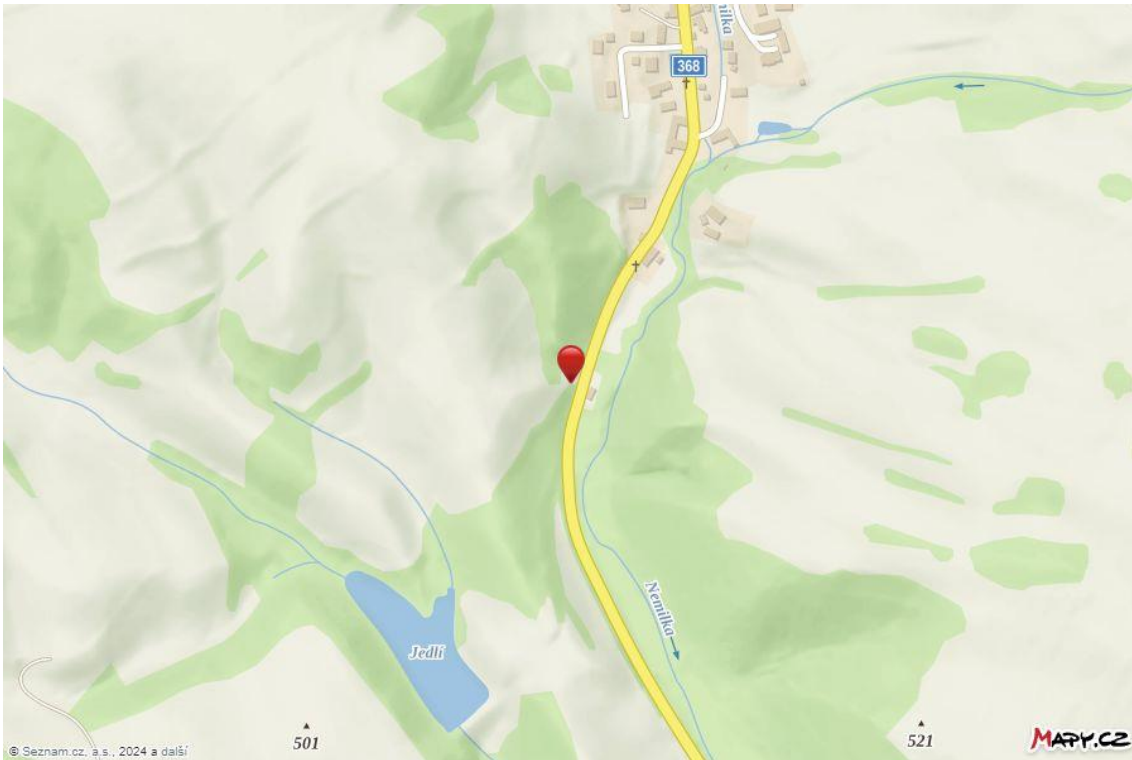
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Kopie katastrální mapy

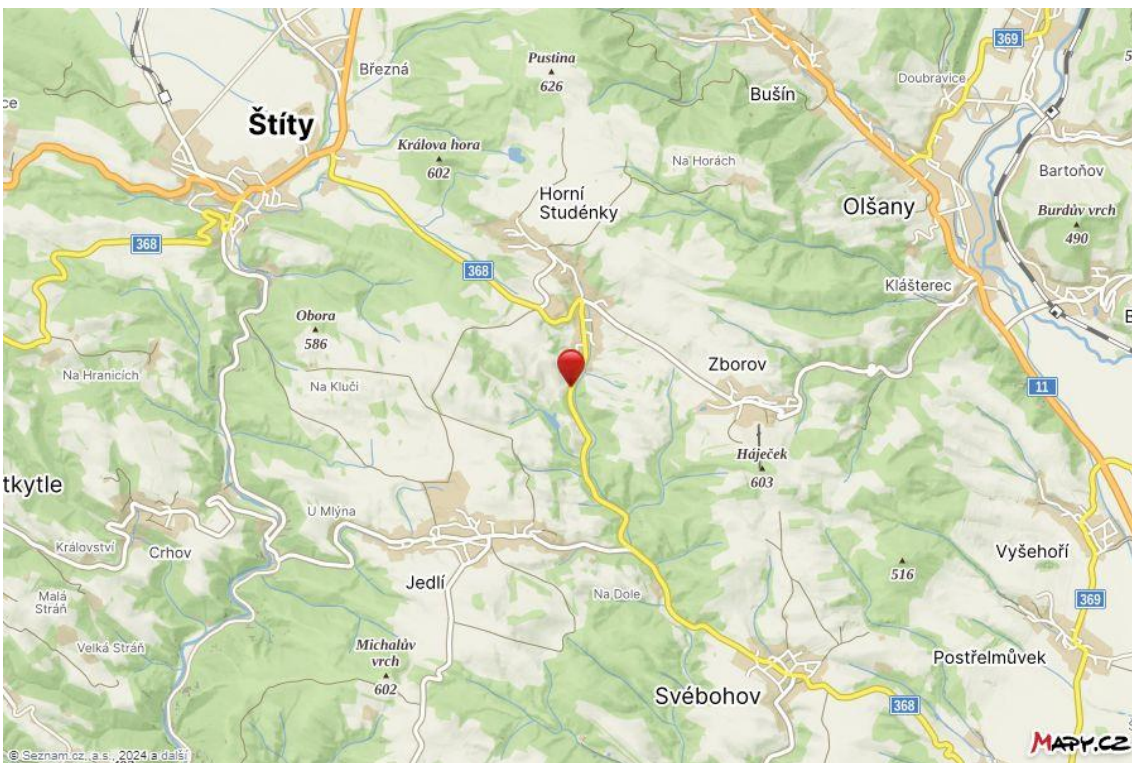


Pozemky na LV č. 317 v k.ú. č. 644391

Mapa oblasti



Pozemky na LV č. 317 v k.ú. č. 644391



Pozemky na LV č. 317 v k.ú. č. 644391

Povodňová mapa

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

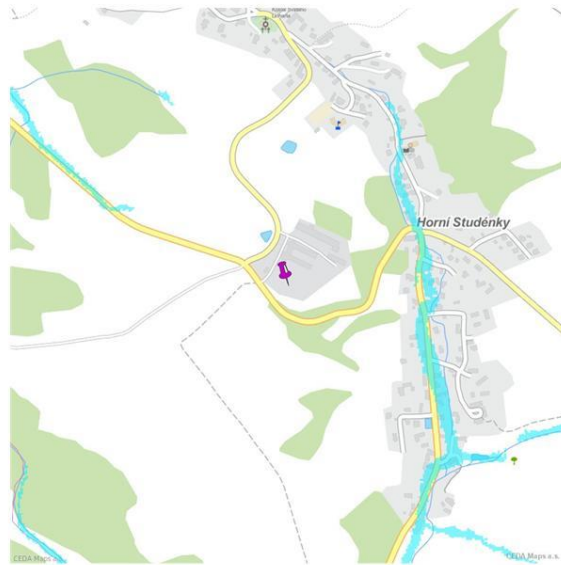
Kraj: Olomoucký
Okres: Šumperk
Obec: Horní Studénky

Katastrální území: Horní Studénky [644391]
Parcelní číslo: St. 274

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 povodni

-  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: 10.3.2024

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 zobrazeným 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.

Fotodokumentace ze dne 17.02.2024



Pohled na pozemek parc. č. St. 274 a parc. č. 439/12 ze Z strany



Pohled na pozemek parc. č. St. 274 a parc. č. 439/12 ze SV strany



Pohled na zemědělské pozemky na LV č. 317 v k.ú. Horní Studénky



Pohled na zemědělské pozemky na LV č. 317 v k.ú. Horní Studénky



Pohled na zemědělské pozemky na LV č. 317 v k.ú. Horní Studénky



Pohled na zemědělské a přírodní pozemky na LV č. 317 v k.ú. Horní Studénky