

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 140-06-2024

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny stavby bez č.p./č.e a souboru pozemků na LV č. 348, 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 správce dlužníka Jiřího Rýznara
Masarykovo náměstí 37
783 91 Uničov

| | |
|---|---------------------|
| A) OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTÍ, KTERÉ JSOU PŘEDMĚTEM ZAJIŠTĚNÍ ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE | 1 169 110 Kč |
| B) OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTÍ, KTERÉ NEJSOU PŘEDMĚTEM ZAJIŠTĚNÍ ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE | 4 655 163 Kč |

Počet stran: 45 stran a z toho 12 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 stavby bez č.p./č.e a souboru pozemků na LV č. 348, 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 stavby bez č.p./č.e. a 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. 348 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.
- Část projektové dokumentace na objemovou píci pro Živočišné středisko Horní Studénky, vypracovanou Ing. Maškem ze Zemědělského stavebního sdružení – stavební projekce v 01/1969.
- Informace o předmětných pozemcích byla získána z webové stránky <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>, ke dni 11.03.2024.
- Zajištění mapy oblasti dálkovým přístupem z webové stránky <http://mapy.cz>, vytištěné dne 11.03.2024.
- 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 11.03.2024.
- Zjištěné informace z Lesní hospodářské osnovy o lesním pozemku parc. č. 965/2 v obci Horní Studénky, okres Šumperk, v katastrálním území Horní Studénky, 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 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 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 tísně. 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: 348

Informace o nemovitostech jsou uvedeny na LV č. 348 viz Přílohy „Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 348 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 stavba bez č.p./č.e., nacházející se na pozemku parc. č. St. 274 (pozemek parc. č. St. 274 je na LV č. 317 a není předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku) a soubor pozemků na LV č. 348, v obci Horní Studénky, okres Šumperk, katastrální území Horní Studénky, ke dni ocenění 17.02.2024.

Předmětná stavba bez č.p./č.e. se nachází Z od obce Horní Studénky a je využívána k uskladnění objemové píce a steliva.

Pozemky na LV č. 348 jsou mimo zastavěné území obce, nacházejí se na všech světových stranách od obce Horní Studénky viz Příloha „Územní plán obce Horní Studénky“ tohoto znaleckého posudku. Pozemky jsou jak v rovinatém, tak ve svažitém terénu.

Soubor nemovitostí na LV č. 348, bude dále rozdělen na nemovitosti, které jsou předmětem zajištění zajištěného věřitele a ty, které nejsou předmětem zajištění viz rozčlenění níže:

A) Nemovitosti na LV č. 348, které jsou předmětem zajištění:

| Parcela | Výměra v m ² | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ plochy dle Územního plánu | Poznámka |
|---------|-------------------------|----------------------|----------------|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| 965/1 | 4364 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ |
| 965/2 | 412 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa | NL - plochy lesní | buk |
| 1244/2 | 267 | orná půda | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ, ze S strany je lesní pozemek |
| 1245/2 | 22251 | orná půda | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ, podél pozemku komunikace a ze S strany lesní pozemek |

B) Nemovitosti na LV č. 348, které nejsou předmětem zajištění:

| Parcela | Výměra v m ² | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ plochy dle Územního plánu | Poznámka |
|---------|-------------------------|----------------------|----------------|-----------------------|--|--|
| 216/3 | 1808 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond | NP -plochy přírodní | BPEJ, pozemek je podél komunikace, ve svahu a s nálety |
| 705/1 | 4573 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond | NPx - plochy přírodní - krajinná zeleň | BPEJ |

| | | | | | | |
|---------|------|----------------------|--|-----------------------|------------------------|--|
| 1043/4 | 43 | orná půda | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ |
| 1043/7 | 371 | orná půda | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ |
| 1251/1 | 1856 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ, ze S strany komunikace a z J strany přírodní zeleň |
| 1296/16 | 192 | orná půda | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ, ze S strany je lesní pozemek |
| 1775 | 216 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ |
| 1781 | 288 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ |
| 1782 | 72 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ |
| 1807 | 360 | orná půda | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ |

Dále **není** předmětem zajištění stavba bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. St. 274 (pozemek parc. č. St. 274 je na LV č. 317 a není předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku).

Dle platného Územního plánu obce Horní Studénky, převažujícího využití pozemků a nastavených bonitních půdně ekologických jednotek (BPEJ) lze pozemky rozdělit do dvou 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 |
|---------|-------------------------|----------------------|----------------|-----------------------|--|--|
| 216/3 | 1808 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond | NP - plochy přírodní | BPEJ, pozemek je podél komunikace, ve svahu a s nálety |
| 705/1 | 4573 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond | NPx - plochy přírodní - krajinná zeleň | BPEJ |
| 965/1 | 4364 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ |
| 1043/4 | 43 | orná půda | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ |
| 1043/7 | 371 | orná půda | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ |
| 1244/2 | 267 | orná půda | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ, ze S strany je lesní pozemek |

| | | | | | | |
|---------|-------|----------------------|--|-----------------------|------------------------|--|
| 1245/2 | 22251 | orná půda | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ, podél pozemku komunikace a ze S strany lesní pozemek |
| 1251/1 | 1856 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ, ze S strany komunikace a z J strany přírodní zeleň |
| 1296/16 | 192 | orná půda | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ, ze S strany je lesní pozemek |
| 1775 | 216 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ |
| 1781 | 288 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ |
| 1782 | 72 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond | NZ - plochy zemědělské | BPEJ |
| 1807 | 360 | 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 m ² | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ plochy dle Územního plánu | Poznámka |
|---------|-------------------------|---------------|----------------|-------------------------------------|-------------------------------|----------|
| 965/2 | 412 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa | NL - plochy lesní | buk |

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 či přes jiné pozemky

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

A) Nemovitosti - jsou předmětem zajištění

1. Zemědělské pozemky
2. Lesní pozemek
3. Lesní porosty

B) Nemovitosti - nejsou předmětem zajištění

1. Zemědělská stavba
2. Zemědělské pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

A) Nemovitosti - jsou předmětem zajištění

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Zemědělské pozemky
- 1.2. Lesní pozemky

B) Nemovitosti - nejsou předmětem zajištění

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Zemědělská stavba

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Zemědělské 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 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: | zemědělská stavba a soubor pozemků |
| Adresa předmětu ocenění: | Horní Studénky, 789 01 Horní Studénky |
| LV: | 317 |
| Kraj: | Olomoucký |
| Okres: | Šumperk |
| Obec: | Horní Studénky |
| Katastrální území: | Horní Studénky |
| Počet obyvatel: | 354 |

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.

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, insolvenční řízení | 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: Negativní - insolvenční řízení | I | -0,01 |
| 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 | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech | VII | 0,80 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná | III | 0,90 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,635}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,30 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené | V | 0,01 |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci | III | 0,00 |
| 4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci | I | -0,01 |
| 5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci | II | 0,00 |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - pozemky lze pronajmout | III | 0,05 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,315}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,200}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,309}$$

A) Nemovitosti - jsou předmětem zajištění

1. Zemědělské pozemky

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 | 965/1 | 83424 | 4 364 | 2,42 | | 2,42 | 10 560,88 |
| orná půda | 1244/2 | 83404 | 243 | 2,97 | | 2,97 | 721,71 |
| Úprava dle přílohy č. 5 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k jihu -60 %. | | | | | | | |
| orná půda - pás u lesa | | | 24 | | -60,00 | 1,19 | 28,56 |
| orná půda | 1245/2 | 83404 | 20 647 | 2,97 | | 2,97 | 61 321,59 |
| Úprava dle přílohy č. 5 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k jihu -60 %. | | | | | | | |
| orná půda - pás u lesa | | | 20 | | -60,00 | 1,19 | 23,80 |
| orná půda | 1245/2 | 85011 | 1 584 | 2,44 | | 2,44 | 3 864,96 |
| Zemědělské pozemky oceněné dle § 6 | | | | | | | |
| Celkem: | | | 26 882 m ² | | | | 76 521,50 |
| Zemědělské pozemky - zjištěná cena celkem | | | | | | = | 76 521,50 Kč |

2. Lesní pozemek

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

| Název | Parcelní číslo | SLT | Výměra [m ²] | JC [Kč/m ²] | Úprava [%] | UC [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---|----------------|-----|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|--------------------|
| lesní pozemek | 965/2 | 4S1 | 412 | 6,37 | | 6,37 | 2 624,44 |
| Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 412 m ² | | | | | | | 2 624,44 |
| Lesní pozemek - zjištěná cena celkem | | | | | | = | 2 624,44 Kč |

3. Lesní porosty

Pozemek parc. č. 965/2 je zalesněn, se zastoupením listnatých porostů, porostní skupina - buk viz Příloha „Mapa LHO“ tohoto znaleckého posudku.

Lesní porosty: § 40 - § 43

| Název | Výměra V [m ²] | Zast. Z [%] | Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²] | Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²] | Bonita | Zakmen. Věkový faktor fa | Ba Opravný fakt. fuv |
|--|-------------------------------|----------------|--|---|--------|--------------------------------|----------------------------|
| Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa + c] * Ba * Z$ | | | | | | | |
| BK - buk lesní na poz. p.č.: 965/2 | 412 | 100 | 59,71 | 81 | 3 | 4,000 | 140 let |
| | | | | 20,44 | | 0,642 | |
| $Ha = [(59,71 - 20,44) * 0,642 + 20,44] * 4,00 * 100 \% = 18,2605 \text{ Kč/m}^2$ | | | | | | | |
| Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$ | | | | | | | |
| Koeficient prodejnosti (dle příl. č.): | | | | | | | |
| BK - buk lesní - celkem | | | | | | | |
| Celkem - lesní porosty | | | | | | | |
| Lesní porosty - zjištěná cena celkem | | | | | | | |

B) Nemovitosti - nejsou předmětem zajištění

1. Zemědělská stavba

Jedná se o jednopodlažní ocelovou konstrukci VSU-150, která slouží k uskladnění objemové píce a steliva. Objekt je uzavřený, třístupňový v podélných frontách dvěma vraty. Tato dispozice zabraňuje nepříznivým povětrnostním podmínkám (vítr, sníh) pronikat do objektu. Osvětlení je zajištěno nástěnnými svítidly umístěnými v blízkosti vrat.

Konstrukce je z válcovaných nosníků jako nosných sloupů a střešní příhradové konstrukce ve tvaru sedlové střechy. Osová vzdálenost modulů je 450 cm. Světlá výška konstrukce je 6 m a 1,5 m je výška střešní konstrukce. Kotvení ocelových nosných sloupů je do železobetonových patek 140/140 cm, hloubka založení je 160 cm, pod úrovní terénu. Podlaha je navržena z 10 cm vrstvy betonové mazaniny (dílců zalitých asfaltem a zasypaných pískem). Tato podlaha je provedena na 20 cm silnou vrstvu zadusaného štěrkopísku.

Stěny jsou z vlnitých ocelových tabulí 100/200/0,08 cm připevněných na sloupovou konstrukci.

Zastřešení je z vlnitého pozinkovaného plechu tl. 0,5 mm. Na střešní konstrukci se nachází bleskosvody.

Pomocí okapních rour z pozinkovaného plechu a dále svodů je řešeno odvodnění střešních vod, vyústěných ve spádu do terénu a výmolů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|--|
| Hala § 12: | K. skladování a úprava zemědělských produktů |
| Svislá nosná konstrukce: | kovová |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1271 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | | [m ²] |
|---------|-------------|---|-------------------|
| 1NP | 15,20*47,40 | = | 720,48 |
| Střecha | 15,20*47,40 | = | 720,48 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------|-------------------------------|---------------|-----------------|
| 1NP | 720,48 m ² | 6,00 m | 4 322,88 |
| Střecha | 720,48 m ² | 1,50 m | 1 080,72 |
| Součet | 1 440,96 m² | | 5 403,60 |

| | | | |
|--|-------|---------------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 5 403,60 / 1 440,96 | = 3,75 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 1 440,96 / 2 | = 720,48 m ² |

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|---------|--------------------------|---|-------------------------|
| 1NP | (15,20*47,40)*(6,00) | = | 4 322,88 m ³ |
| Střecha | ((15,20*47,40)*(1,50))/2 | = | 540,36 m ³ |

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| 1NP | NP | 4 322,88 m ³ |
| Střecha | Z | 540,36 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | <u>4 863,24 m³</u> |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|---|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | žb patky | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | z válcovaných nosníků | S | 100 |
| 3. Stropy | | C | 100 |
| 4. Krov, střecha | příhradové nosníky | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | vlnitý plech | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | okapní roury a svody z pozinkovaného plechu | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | pozink | P | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | pozink | P | 100 |
| 9. Vnitřní obklady | | X | 100 |
| 10. Schody | venkovní železné | P | 100 |
| 11. Dveře | jedny venkovní | P | 100 |
| 12. Vrata | ocelová pozinkovaná | S | 100 |

| | | | |
|---------------------------------|-------------------|---|-----|
| 13. Okna | | C | 100 |
| 14. Povrchy podlah | betonová mazanina | S | 100 |
| 15. Vytápění | | X | 100 |
| 16. Elektroinstalace | nástěnná svítidla | P | 100 |
| 17. Bleskosvod | ano | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | | X | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | | X | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | X | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | | X | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení | | X | 100 |
| 24. Výtahy | | X | 100 |
| 25. Ostatní | | C | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 12,30 | 100 | 1,00 | 12,30 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 29,80 | 100 | 1,00 | 29,80 |
| 3. Stropy | C | 9,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Krov, střecha | S | 11,20 | 100 | 1,00 | 11,20 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | P | 6,00 | 100 | 0,46 | 2,76 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | P | 3,20 | 100 | 0,46 | 1,47 |
| 9. Vnitřní obklady | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Schody | P | 0,70 | 100 | 0,46 | 0,32 |
| 11. Dveře | P | 2,10 | 100 | 0,46 | 0,97 |
| 12. Vrata | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 |
| 13. Okna | C | 4,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 14. Povrchy podlah | S | 4,90 | 100 | 1,00 | 4,90 |
| 15. Vytápění | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | P | 4,80 | 100 | 0,46 | 2,21 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 18. Vnitřní vodovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů

72,23

Koeficient vybavení K₄:

0,7223

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 1 468,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9480

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9292

Koeficient K₃ = 0,30+(2,80/PVP):

* 1,0467

| | | |
|--|---|-------------------------|
| Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu): | * | 0,7223 |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,0230 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 2 364,35 |
| Plná cena: 4 863,24 m ³ * 2 364,35 Kč/m ³ | = | 11 498 401,49 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 100 = 55,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 55,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|------------------------|
| * | 0,450 |
| = | 5 174 280,67 Kč |
| * | 0,309 |
| = | 1 598 852,73 Kč |

Zemědělská stavba - zjištěná cena

= **1 598 852,73 Kč**

2. Zemědělské pozemky

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 | 216/3 | 85600 | 1 808 | 5,24 | | 5,24 | 9 473,92 |
| trvalý travní porost | 705/1 | 83454 | 4 573 | 1,51 | | 1,51 | 6 905,23 |
| orná půda | 1043/4 | 85011 | 43 | 2,44 | | 2,44 | 104,92 |
| orná půda | 1043/7 | 85011 | 371 | 2,44 | | 2,44 | 905,24 |
| trvalý travní porost | 1251/1 | 83421 | 1 761 | 4,08 | | 4,08 | 7 184,88 |
| trvalý travní porost | 1251/1 | 84067 | 95 | 1,22 | | 1,22 | 115,90 |
| orná půda | 1296/16 | 83404 | 152 | 2,97 | | 2,97 | 451,44 |
| Úprava dle přílohy č. 5 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k jihu -60 %. | | | | | | | |
| orná půda - pás u lesa | | | 40 | | -60,00 | 1,19 | 47,60 |
| trvalý travní porost | 1775 | 83424 | 216 | 2,42 | | 2,42 | 522,72 |
| trvalý travní porost | 1781 | 83424 | 288 | 2,42 | | 2,42 | 696,96 |
| trvalý travní porost | 1782 | 83424 | 72 | 2,42 | | 2,42 | 174,24 |
| orná půda | 1807 | 83424 | 310 | 2,42 | | 2,42 | 750,20 |
| orná půda | 1807 | 83444 | 50 | 1,81 | | 1,81 | 90,50 |

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 9 779 m²

= **27 423,75**

Zemědělské pozemky - zjištěná cena celkem

= **27 423,75 Kč**

Tržní ocenění majetku

A) Nemovitosti - 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. Jedná se o prodej 100 %, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. 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. 965 jako výchozí pozemek k porovnání. Obvyklá cena pozemku parc. č. 965 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 | 965/1 | 4 364 | 43,00 | | 187 652 |
| orná půda | 1244/2 | 267 | 43,00 | | 11 481 |
| orná půda | 1245/2 | 22 251 | 43,00 | | 956 793 |
| Celková výměra pozemků | | 26 882 | Hodnota pozemků celkem | | 1 155 926 |

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 m ² , Zborov. Prodej pozemků, na kterých se nachází lesní porost v katastrálním území Zborov na Moravě. Celková plocha činí 2968 m ² . | | | |
| 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 | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 79 392 | 2 968 | 26,75 | 0,94 | 25,15 |



| | | | | |
|------------------------------|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| 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 m ² . Prodám lesní pozemky na k. ú. Václavov u Zábřeha. Jedná se o p. č. 526, 527, 558/4 o celkové výměře 3778 m ² . 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 | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [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 | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
|---------|--------------------|--------------------------|------------|-----------------------|
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [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. Dalšíh 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 | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
|---------|--------------------|--------------------------|------------|-----------------------|
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [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 m ² . 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 - | | | 1,00 | |
| 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] |
| 1 574 100 | 78 705 | 20,00 | 0,93 | 18,60 |



| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 18,60 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 31,85 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 44,84 Kč/m ² |

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklá cena lesního pozemku parc. č. 965/2 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 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 | 965/2 | 412 | 32,00 | | 13 184 |
| Celková výměra pozemků | | 412 | Hodnota pozemků celkem | | 13 184 |

B) Nemovitosti - nejsou předmětem zajištění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Zemědělská stavba

| |
|------------------------------|
| Věcná hodnota dle THU |
|------------------------------|

Z důvodu, že znalec nenalezl vhodnou nemovitost na trhu k porovnání, volí pro tržní ocenění věcnou hodnotu stavby dle THU. V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří věcná hodnota významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování a propočtů stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

Věcná hodnota nemovitosti je stanovena, jako nákladová hodnota dle technicko – hospodářských ukazatelů (THU). Jedná se tedy o ocenění v rámci agregovaných položek za jednotlivé konstrukční prvky stavby, které představují určitý objemový podíl z celkové stavby. Jednotková cena za 1 m³ obestavěného prostoru stavby byla získána z údajů Českých stavebních standardů a jejich cenových ukazatelů k 17.02.2024.

Vzhledem k tomu, že zemědělská stavba – hala, je využívána k uskladnění objemové píce a steliva, je stanovena cena u typu „811 haly pro výrobu a služby“, pro svislé nosné konstrukce kovové ve výši 2 815 Kč/m³ stavby. Z důvodu vysokých cen materiálů na trhu, volí znalec vyšší hodnotu a to 3 000 Kč/m³ obestavěného prostoru. V této částce bude navíc zohledněno opotřebení stavby.

JKSO průměrně konstrukčně materiálová charakteristika

811 | Haly pro výrobu a služby

Konstrukčně materiálová charakteristika:

- I. 1 | svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
- II. 2 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová
- III. 3 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná
- IV. 4 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových
- V. 5 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových plošných
- VI. 6 | svislá nosná konstrukce montovaná z prostorových buněk
- VII. 7 | svislá nosná konstrukce kovová
- VIII. 8 | svislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty
- IX. 9 | svislá nosná konstrukce z jiných materiálů.

Orientační cena na: **m³ obestavěného prostoru.**

| JKSO | průměr | konstrukčně materiálová charakteristika | | | | | | | | | |
|-------|--|---|-------|---|---|------|-------|---|-------|------|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | |
| 811 | Haly pro výrobu a služby | 7590 | 10160 | | | 5830 | 12730 | | 4960 | 4275 | |
| 811.1 | Haly výrobní pro průmysl, bez jeřábových drah | 6775 | | | | 7535 | | | 6015 | | |
| 811.2 | Haly výrobní pro průmysl, s jeřábovými drahami | 4915 | | | | 5400 | | | 4430 | | |
| 811.3 | Haly výrobní pro energetiku | 10440 | 13860 | | | 7640 | 12720 | | 7540 | | |
| 811.4 | Haly pro dopravu a spoje | 13480 | | | | | | | 13480 | | |
| 811.5 | Haly pro garážování, opravy a údržbu vozidel, strojů a zařízení | 7330 | 8515 | | | 6895 | | | 6580 | | |
| 811.6 | Haly pro skladování a úpravu produktů (mimo zemědělské produkty) | 5110 | | | | 5485 | | | 4740 | | |
| 811.7 | Haly pro skladování a úpravu zemědělských produktů | 3245 | | | | 3240 | | | 2815 | 3680 | |
| 811.8 | Haly pro zemědělskou výrobu a chov živočichů | 6690 | 9750 | | | 5920 | | | 5610 | 5490 | |
| 811.9 | Haly vodního hospodářství, čistíren a úpraven vod | 7300 | | | | 7225 | | | 7375 | | |

Užitná plocha

| Název | Užitná plocha |
|-------|-------------------------------|
| INP | |
| | 15*47 = 705,00 m ² |
| | 705,00 m² |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|---------|------------------------------------|--------|
| INP | 15,20*47,40 = 720,48 | 6,00 m |
| Střecha | 15,20*47,40 = 720,48 | 1,50 m |
| | 1 440,96 m² | |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|-----|------------------------------|--------------------------------------|
| NP | INP | (15,20*47,40)*(6,00) = 4 322,88 |
| Z | Střecha | ((15,20*47,40)*(1,50)/2) = 540,36 |
| | Obestavěný prostor - celkem: | 4 863,24 m³ |

| Konstrukce | Popis |
|------------------------------|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | žb patky |
| 2. Svislé konstrukce | z válcovaných nosníků |
| 3. Stropy | |
| 4. Krov, střecha | příhradové nosníky |
| 5. Krytiny střech | vlnitý plech |
| 6. Klempířské konstrukce | okapní roury a svody z pozinkovaného plechu |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | pozink |
| 8. Úprava vnějších povrchů | pozink |
| 9. Vnitřní obklady | |
| 10. Schody | venkovní železné |
| 11. Dveře | jedny venkovní |
| 12. Vrata | ocelová pozinkovaná |
| 13. Okna | |
| 14. Povrchy podlah | betonová mazanina |

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| 15. Vytápění | |
| 16. Elektroinstalace | nástěnná svítidla |
| 17. Bleskosvod | ano |
| 18. Vnitřní vodovod | |
| 19. Vnitřní kanalizace | |
| 20. Vnitřní plynovod | |
| 21. Ohřev teplé vody | |
| 22. Vybavení kuchyní | |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení | |
| 24. Výtahy | |
| 25. Ostatní | |

| | |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena | 3 000 Kč/m ³ |
| Množství | 4 863,24 m ³ |
| Reprodukční cena | 14 589 720 Kč |

| Konstrukce | Obj. podíl. [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč] | Upravený obj. podíl [%] |
|---------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | 12,30 | 1 794 536 | 1 794 536 | 19,07 |
| 2. Svislé konstrukce | 29,80 | 4 347 737 | 4 347 737 | 46,20 |
| 3. Stropy | 9,10 | 1 327 665 | 0 | 0,00 |
| 4. Krov, střecha | 11,20 | 1 634 049 | 1 634 049 | 17,36 |
| 5. Krytiny střech | 2,80 | 408 512 | 408 512 | 4,34 |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,70 | 102 128 | 102 128 | 1,09 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,00 | 875 383 | 0 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,20 | 466 871 | 0 | 0,00 |
| 9. Vnitřní obklady | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 10. Schody | 0,70 | 102 128 | 0 | 0,00 |
| 11. Dveře | 2,10 | 306 384 | 0 | 0,00 |
| 12. Vrata | 2,40 | 350 153 | 350 153 | 3,72 |
| 13. Okna | 4,40 | 641 948 | 0 | 0,00 |
| 14. Povrchy podlah | 4,90 | 714 896 | 714 896 | 7,60 |
| 15. Vytápění | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | 4,80 | 700 307 | 0 | 0,00 |
| 17. Bleskosvod | 0,40 | 58 359 | 58 359 | 0,62 |
| 18. Vnitřní vodovod | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 24. Výtahy | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 25. Ostatní | 5,20 | 758 665 | 0 | 0,00 |
| Upravená reprodukční cena | | | 9 410 369 Kč | |
| Množství | | | 4 863,24 m ³ | |
| Základní upravená jedn. cena | (JC) | | 1 935 Kč/m ³ | |

| Ocenění | | |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | 720 |
| Užitná plocha (UP) | [m ²] | 705 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | 4 863,24 |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m ³] | 1 935 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 1 935 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 9 410 369 |
| Stáří | roků | 55 |
| Další životnost | roků | 45 |
| Opotřebení | % | 55,00 |
| Věcná hodnota (VH) | [Kč] | 4 234 666 |

2. Hodnota pozemků

2.1. Zemědělské pozemky

Porovnávací metoda

Na základě porovnávací metody pro: „A) nemovitosti - jsou předmětem zajištění“ viz výše tohoto znaleckého posudku, byla již stanovená cena za 1 m² pro zemědělské pozemky ve výši 43 Kč. Tato cena za m² je totožná pro zemědělské pozemky: „B) nemovitosti - nejsou předmětem zajištění“.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m²] | Jednotková cena [Kč/m²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|----------------------------------|--|
| trvalý travní porost | 216/3 | 1 808 | 43,00 | | 77 744 |
| trvalý travní porost | 705/1 | 4 573 | 43,00 | | 196 639 |
| orná půda | 1043/4 | 43 | 43,00 | | 1 849 |
| orná půda | 1043/7 | 371 | 43,00 | | 15 953 |
| trvalý travní porost | 1251/1 | 1 856 | 43,00 | | 79 808 |
| orná půda | 1296/16 | 192 | 43,00 | | 8 256 |
| trvalý travní porost | 1775 | 216 | 43,00 | | 9 288 |
| trvalý travní porost | 1781 | 288 | 43,00 | | 12 384 |
| trvalý travní porost | 1782 | 72 | 43,00 | | 3 096 |
| orná půda | 1807 | 360 | 43,00 | | 15 480 |
| Celková výměra pozemků | | 9 779 | Hodnota pozemků celkem | | 420 497 |

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

A) Nemovitosti - jsou předmětem zajištění

| | |
|-----------------------|-------------|
| 1. Zemědělské pozemky | 76 522,- Kč |
| 2. Lesní pozemek | 2 624,- Kč |
| 3. Lesní porosty | 5 304,- Kč |

A) Nemovitosti - jsou předmětem zajištění - celkem: **84 450,- Kč**

B) Nemovitosti - nejsou předmětem zajištění

| | |
|-----------------------|----------------|
| 1. Zemědělská stavba | 1 598 853,- Kč |
| 2. Zemědělské pozemky | 27 424,- Kč |

B) Nemovitosti - nejsou předmětem zajištění - celkem: **1 626 277,- Kč**

Výsledná zjištěná cena - celkem: 1 710 727,- Kč

1 710 730,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

slovy: Jedenmilionsedmsetdesettisícšedsmsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 710 730 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetdesettisícšedsmsetřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

A) Nemovitosti - jsou předmětem zajištění

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky

1 155 926,- Kč

1.2. Lesní pozemky

13 184,- Kč

Hodnota nemovitostí - celkem:

1 169 110,- Kč

B) Nemovitosti - nejsou předmětem zajištění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Zemědělská stavba

4 234 666,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Zemědělské pozemky

420 497,- Kč

Hodnota nemovitostí - celkem:

4 655 163,- Kč

Obvyklá cena

5 824 273 Kč

slovy: Pětmilionůosmsetdvacetčtyřitisícdvěšedesmdesáttri Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nemovitosti souboru pozemků na LV č. 348, v obci Horní Studénky, okres Šumperk, katastrální území Horní Studénky, byla u pozemků stanovena porovnávací metodou dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ke dni ocenění 17.02.2024.

U ocenění stavby bez č.p./č.e., na LV č. 348, v obci Horní Studénky, okres Šumperk, katastrální území Horní Studénky, volí znalec ocenění věcnou hodnotu stavby dle technicko – hospodářských ukazatelů z důvodu, že ke dni ocenění se na trhu s nemovitostmi nenachází žádná obdobná nemovitost k porovnání. Jedná se o ocenění v rámci agregovaných položek za jednotlivé konstrukční prvky stavby, které představují určitý objemový podíl z celkové stavby. Jednotková cena za 1 m³ obestavěného prostoru stavby byla získána z údajů Českých stavebních standardů a jejich cenových ukazatelů k 17.02.2024.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny pozemků 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 tržních cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

Pro ocenění zemědělské stavby bez č.p./č.o., volí znalec ocenění věcnou hodnotu stavby dle technicko – hospodářských ukazatelů se zohledněním vysokých cen materiálů na trhu a opotřebení stavby.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena nemovitosti souboru pozemků na LV č. 348, 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.

Obvyklá cena stavby bez č.p./č.e., na LV č. 348, v obci Horní Studénky, okres Šumperk, katastrální území Horní Studénky, byla stanovena na základě věcné hodnoty stavby se zohledněním opotřebení a to z důvodu, že ke dni ocenění 17.02.2024 se na trhu s nemovitostmi nenachází žádná obdobná nemovitost k porovnání.

| | |
|---|---------------------|
| A) OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTÍ, KTERÉ JSOU PŘEDMĚTEM ZAJIŠTĚNÍ ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE | 1 169 110 Kč |
| B) OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTÍ, KTERÉ NEJSOU PŘEDMĚTEM ZAJIŠTĚNÍ ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE | 4 655 163 Kč |

| | |
|--|---------------------|
| Obvyklá cena celkem | 5 824 273 Kč |
| slovy: Pětmilionůosmsetdvacetčtyřitisícdvěstěsedmdesáttri Kč | |

SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|--|---------------------------|
| Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 348 ke dni 17.02.2024 | 6 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Povodňová mapa | 1 |
| Územní plán obce Horní Studénky | 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 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 140-06-2024.

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: 140-06-2024

| | počet stran A4 v příloze: |
|--|---------------------------|
| Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 348 ke dni 17.02.2024 | 6 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Povodňová mapa | 1 |
| Územní plán obce Horní Studénky | 1 |
| Mapa LHO | 1 |
| Fotodokumentace ze dne 17.02.2024 | 1 |

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 348 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: 348

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 | |

B Nemovitosti

| Pozemky Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|--------------------|------------|----------------------|----------------|-------------------------------------|
| 216/3 | 1808 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond |
| 705/1 | 4573 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond |
| 965/1 | 4364 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond |
| 965/2 | 412 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 1043/4 | 43 | orná půda | | zemědělský půdní fond |
| 1043/7 | 371 | orná půda | | zemědělský půdní fond |
| 1244/2 | 267 | orná půda | | zemědělský půdní fond |
| 1245/2 | 22251 | orná půda | | zemědělský půdní fond |
| 1251/1 | 1856 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond |
| 1296/16 | 192 | orná půda | | zemědělský půdní fond |
| 1775 | 216 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond |
| 1781 | 288 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond |
| 1782 | 72 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond |
| 1807 | 360 | orná půda | | zemědělský půdní fond |

Stavby

| Typ stavby | Část obce, č. budovy | Způsob využití | Na parcele | Způsob ochrany |
|------------|----------------------|----------------|-----------------|----------------|
| bez čp/če | | zem.stav | St. 274, LV 317 | |

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 4.3.2011, pro pohledávku ve výši 541094.00 Kč

Oprávnění pro

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

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. 348 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: 348
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1043/4, Parcela: 1043/7, Parcela: 1244/2, Parcela: 1245/2, Parcela: 1251/1, Parcela: 1296/16, Parcela: 1775, Parcela: 1781, Parcela: 1782, Parcela: 1807, Parcela: 216/3, Parcela: 705/1, Parcela: 965/1, Parcela: 965/2

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1043/4, Parcela: 1043/7, Parcela: 1244/2, Parcela: 1245/2, Parcela: 1251/1, Parcela: 1296/16, Parcela: 1775, Parcela: 1781, Parcela: 1782, Parcela: 1807, Parcela: 216/3, Parcela: 705/1, Parcela: 965/1, Parcela: 965/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-76384/2011 /400921802567 ze dne 17.06.2011.

Z-9237/2011-809

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo zákonné

ke dni 3.11.2006, pro pohledávku ve výši 54 491,00 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: 1244/2, Parcela: 1245/2, Parcela: 965/1, Parcela: 965/2

Listina Ohlášení vzniku zástavního a předkupního práva (zák.č.95/1999 Sb.) č.j.-14214/2006 ze dne 03.11.2006.

Z-13664/2006-809

Listina Zákon č.95/1999 Sb., § 10.

Z-13664/2006-809

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

ke dni 3.11.2006

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: 1244/2, Parcela: 1245/2, Parcela: 965/1, Parcela: 965/2

Listina Ohlášení vzniku zástavního a předkupního práva (zák.č.95/1999 Sb.) č.j.-14214/2006 ze dne 03.11.2006.

Z-13664/2006-809

Listina Zákon č.95/1999 Sb., § 10.

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. 348 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: 348
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-13664/2006-809

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

ke dni 28.2.2008

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: 1043/4, Parcela: 1043/7, Parcela: 1296/16, Parcela: 1775, Parcela:
1781, Parcela: 1782, Parcela: 1807

Listina Ohlášení vzniku předkupního práva podle zák.č.95/1999 Sb. č.j.-2778/2008 ze dne
25.02.2008.

Z-4523/2008-809

Listina Zákon č.95/1999 Sb., § 10.

Z-4523/2008-809

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo zákonné

ke dni 29.2.2008, pro pohledávku ve výši 22 896,00 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: 1251/1, Parcela: 216/3, Parcela: 705/1

Listina Ohlášení vzniku zástavního a předkupního práva (zák.č.95/1999 Sb.) č.j.-
2774/2008 ze dne 25.02.2008.

Z-4524/2008-809

Listina Zákon č.95/1999 Sb., § 10.

Z-4524/2008-809

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

ke dni 29.2.2008

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: 1251/1, Parcela: 216/3, Parcela: 705/1

Listina Ohlášení vzniku zástavního a předkupního práva (zák.č.95/1999 Sb.) č.j.-
2774/2008 ze dne 25.02.2008.

Z-4524/2008-809

Listina Zákon č.95/1999 Sb., § 10.

Z-4524/2008-809

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

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. 348 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: 348
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Omezení dispozičních práv
k zřizování dalších zástavních práv
Povinnost k
Rýznar Jiří, č.p. 118, 78901 Horní Studénky, RČ/IČO:
560815/0581
Parcela: 1244/2, Parcela: 1245/2, Parcela: 965/1, Parcela: 965/2
Listina Zákon č.95/1999 Sb., § 10.
Z-13664/2006-809
- o Omezení dispozičních práv
k zřizování dalších zástavních práv
Povinnost k
Rýznar Jiří, č.p. 118, 78901 Horní Studénky, RČ/IČO:
560815/0581
Parcela: 1043/4, Parcela: 1043/7, Parcela: 1296/16, Parcela: 1775, Parcela:
1781, Parcela: 1782, Parcela: 1807
Listina Zákon č.95/1999 Sb., § 10.
Z-4523/2008-809
- o Omezení dispozičních práv
k zřizování dalších zástavních práv
Povinnost k
Rýznar Jiří, č.p. 118, 78901 Horní Studénky, RČ/IČO:
560815/0581
Parcela: 1251/1, Parcela: 216/3, Parcela: 705/1
Listina Zákon č.95/1999 Sb., § 10.
Z-4524/2008-809
- 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: 1043/4, Parcela: 1043/7, Parcela: 1245/2, Parcela: 965/1, Parcela:
965/2
- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 1245/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

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. 348 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: 348
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

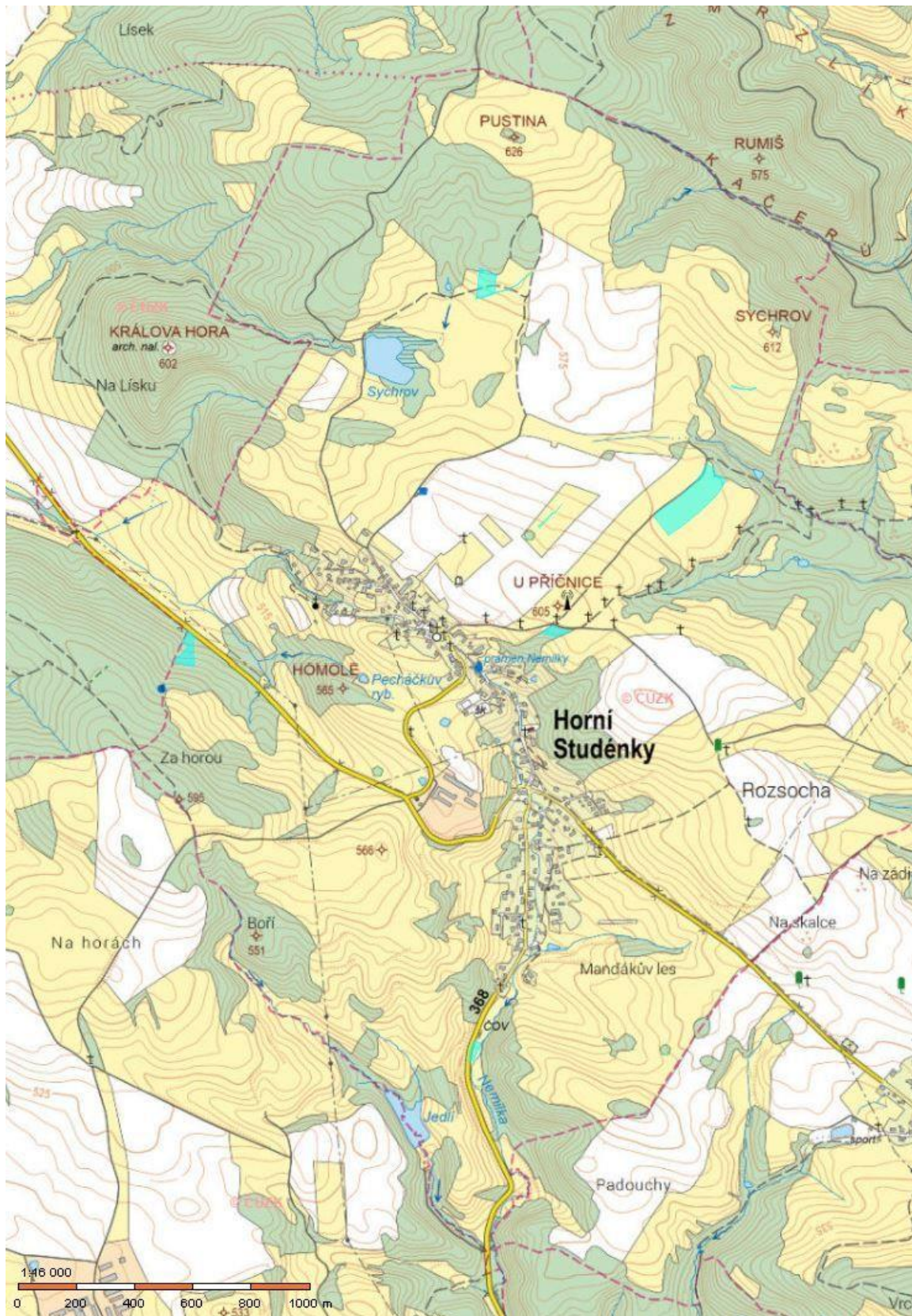
- o Smlouva kupní ze dne 17.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.03.2004.
V-1561/2004-809
Pro: Rýznar Jiří, č.p. 118, 78901 Horní Studénky RČ/IČO: 560815/0581
- o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 31.10.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.11.2006.
V-6268/2006-809
Pro: Rýznar Jiří, č.p. 118, 78901 Horní Studénky RČ/IČO: 560815/0581
- o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 16.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.02.2008.
V-1531/2008-809
Pro: Rýznar Jiří, č.p. 118, 78901 Horní Studénky RČ/IČO: 560815/0581
- o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 17.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.02.2008.
V-1517/2008-809
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 [m ²] |
|---------|-------|--------------------------|
| 216/3 | 85600 | 1808 |
| 705/1 | 83454 | 4573 |
| 965/1 | 83424 | 4364 |
| 1043/4 | 85011 | 43 |
| 1043/7 | 85011 | 371 |
| 1244/2 | 83404 | 267 |
| 1245/2 | 83404 | 20667 |
| | 85011 | 1584 |
| 1251/1 | 83421 | 1761 |
| | 84067 | 95 |
| 1296/16 | 83404 | 192 |
| 1775 | 83424 | 216 |
| 1781 | 83424 | 288 |
| 1782 | 83424 | 72 |
| 1807 | 83424 | 310 |
| | 83444 | 50 |

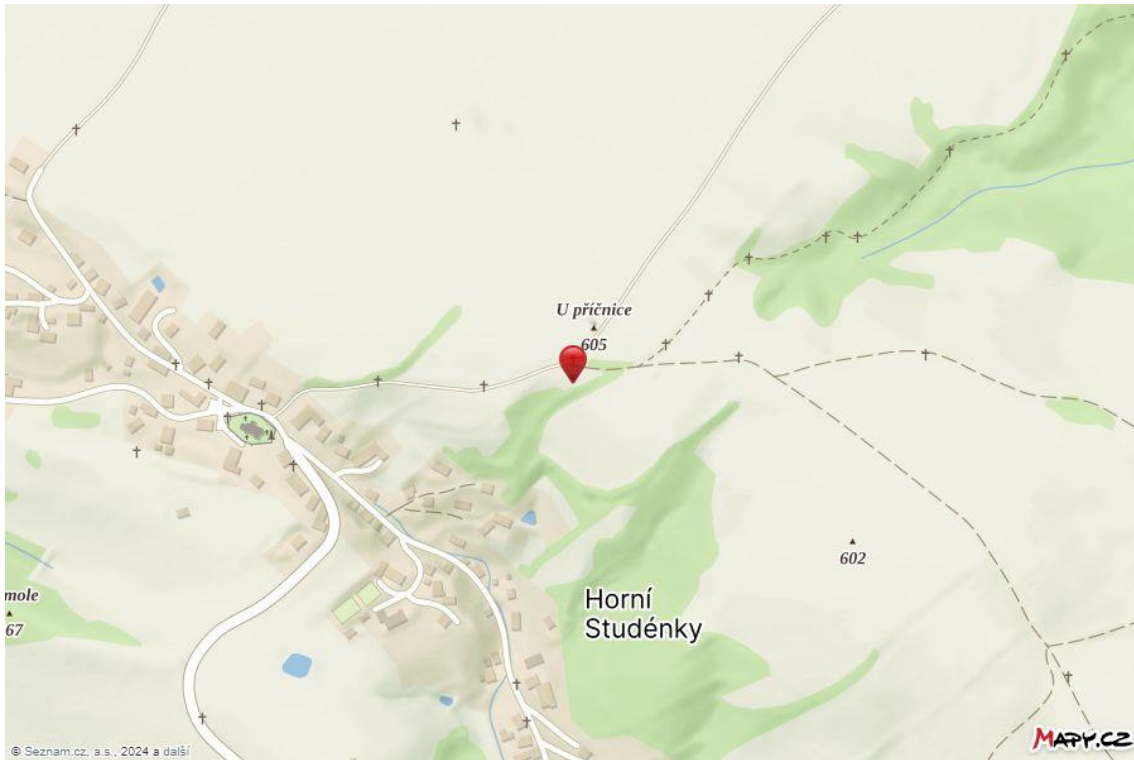
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Kopie katastrální mapy

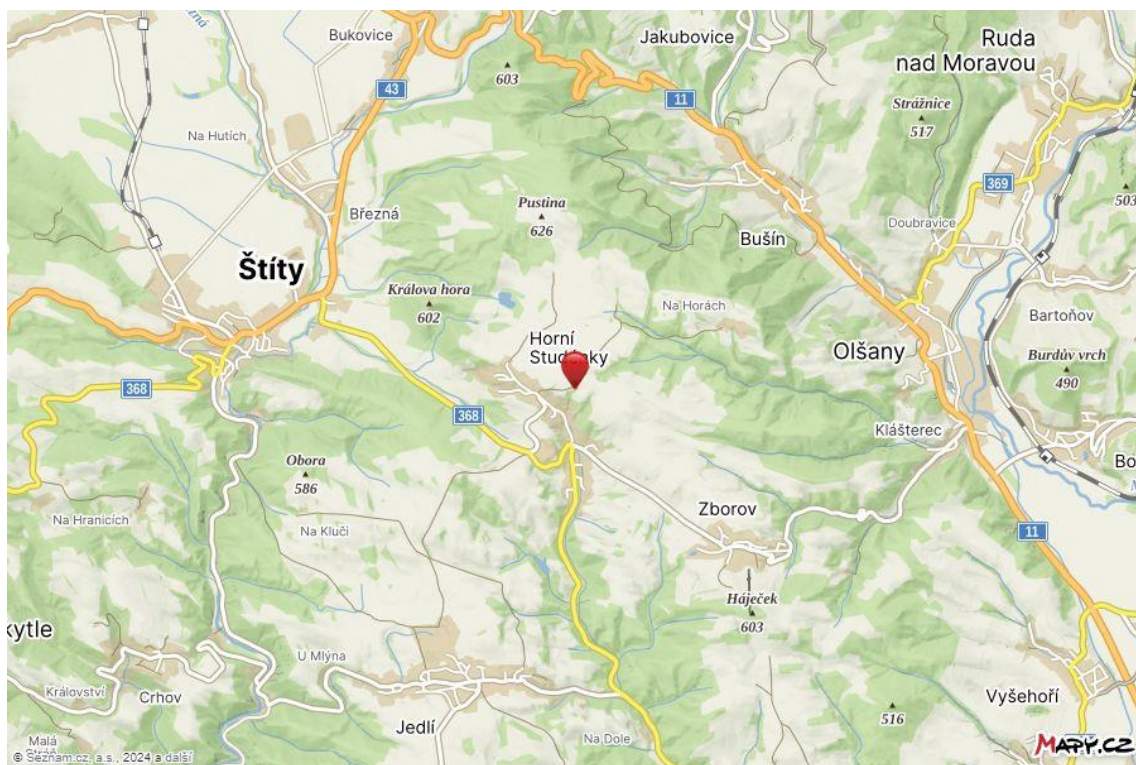


Pozemky na LV č. 348 v k.ú. č. 644391

Mapa oblasti



Pozemky na LV č. 348 v k.ú. č. 644391



Pozemky na LV č. 348 v k.ú. č. 644391

Povodňová mapa

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Olomoucký

Katastrální území: Horní Studénky [644391]

Okres: Šumperk

Parcelní číslo: St. 274

Obec: Horní Studénky

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: 10.3.2024

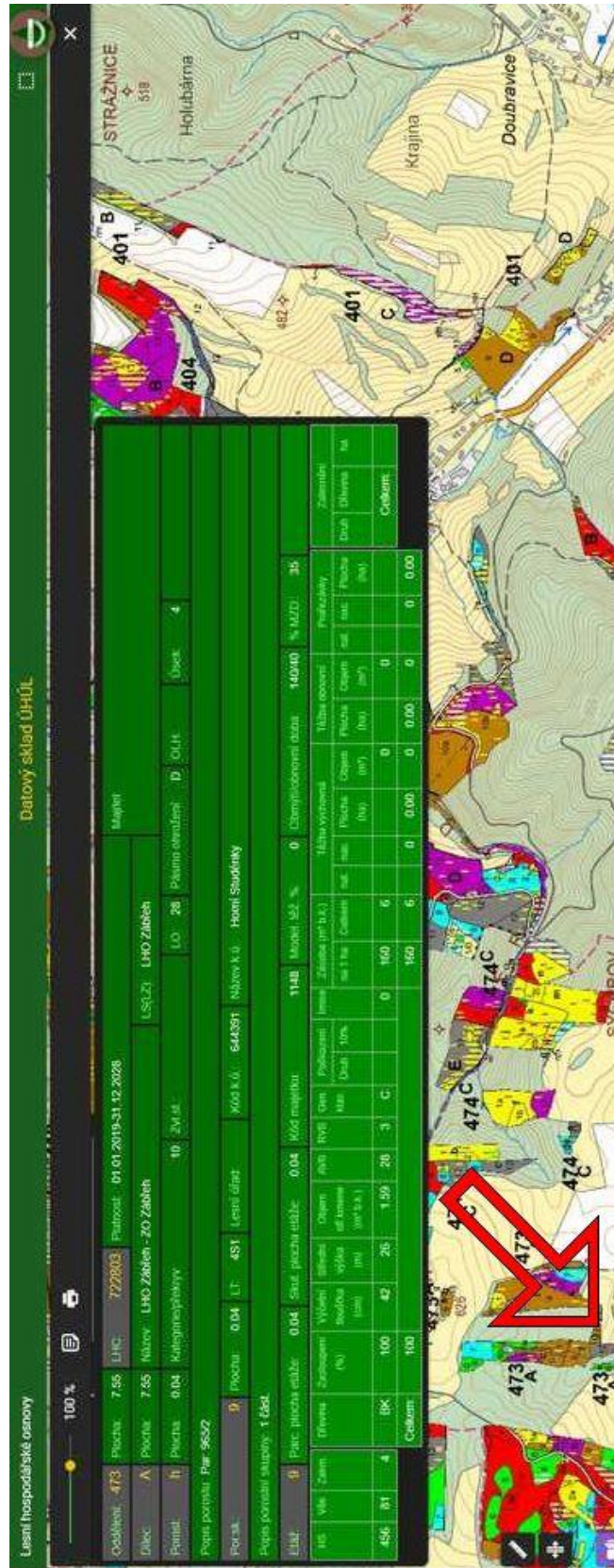
Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným tiskem 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/licennci-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.

Mapa LHO



Fotodokumentace ze dne 17.02.2024



Pohled na zemědělskou stavbu ze Z strany



Pohled na zemědělskou stavbu ze SV strany



Pohled na zemědělský a lesní pozemek na LV č. 348 v k.ú. Horní Studénky



Pohled na zemědělské pozemky na LV č. 348 v k.ú. Horní Studénky



Pohled na zemědělské pozemky na LV č. 348 v k.ú. Horní Studénky



Pohled na zemědělské pozemky na LV č. 348 v k.ú. Horní Studénky