

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 96519/2024

(označení 8102-191/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci:

a) pozemků parc.č. 194/1, 194/2, 194/3, 202/19 a 202/20, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Mladeč, obci Mladeč, okrese Olomouc (LV č. 729)

b) pozemků parc.č. 225/2, 225/3, 225/7, 225/8, 225/9, 225/10 a 456, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Sobáčov, obci Mladeč, okrese Olomouc (LV č. 279)

pro účely exekučního řízení

Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Zdeněk Ráček
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš
Č. j. 179 EX 445/24

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 27.12.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 18 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 21.1.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovité věci jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 729 pro k.ú. Mladeč ze dne 24.11.2024

Výpis z KN LV č. 279 pro k.ú. Sobáčov ze dne 24.11.2024

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Zdeněk Ráčka, sp.zn. **Č. j. 179 EX 445/24-74** o ustanovení znalce ze dne 25.11.2024

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem dne 27.12.2024. Povinný se k prohlídce ani přes zaslou výzvu nedostavil.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (zemědělské pozemky, pozemky lesů a zeleně), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nálezný znalece a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře).

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 729 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Růžička Viktor MUDr., Vrbová 297/3, Chomoutov, 78335 Olomouc	

Omezení vlastnického práva

o Věcné břemeno spoluužívání

Oprávnění pro

Smékalová Marie, č.p. 2, 79855 Ludmírov, RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: 194/2

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.06.2011.
Právní účinky vkladu práva ke dni 26.08.2011.

V-9099/2011-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno spoluužívání zaniklo dle sdělení zadavatele úmrtím oprávněného z věcného břemene.

- Zástavní právo smluvní

Jako vlastník je v KN na LV č. 279 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Růžička Viktor MUDr., Vrbová 297/3, Chomoutov, 78335 Olomouc	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - MUDr. Růžička Viktor

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

a) Celkový popis nemovité věci

Název: Pozemky parc.č. 194/1, 194/2, 194/3, 202/19 a 202/20
Okres: Olomouc
Obec: Mladeč
Katastrální území: Mladeč

Oceňované pozemky se nachází v okrese Olomouc, v obci Mladeč, mimo souvisle zastavěné území obce, cca 300m jižně od zastavěného území, mezi železniční tratí a silnicí č. 635. Dle územního plánu jsou všechny pozemky zařazeny v plochách AU (plochy zemědělské všeobecné). Pozemky parc.č. 194/1, 194/2 a 194/3 jsou zařazeny rovněž v ploše MU.po (plochy v krajinně smíšené nezastavěného území - ochrana proti ohrožení území, přírodní priority), viz obr. č. 1.

Obrázek č. 1:



PLOCHY V KRAJINĚ

AU zemědělské všeobecné

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností krajiny
- vodní plochy a toky
- stavby pro nezbytnou dopravní infrastrukturu, například účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, hipotezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF a ochrany přírody
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury
- zahrady a sady bez oplocení
- porosty dřevin rostoucích mimo les na pozemcích ZPF a ostatních ploch, pro ekologickou stabilizaci zemědělské krajiny, interakční prvky ÚSES: plošné porosty o výměře do 0,2 ha, meze, rozptýlené, liniové, břehové porosty

Podmíněně přípustné využití

- dočasné stavby pro letní ustájení hospodářských zvířat
- drobné stavby sakrální (kapličky, kříže) vázané na konkrétní místa
- stavby a zařízení pro myslivost
- pastevní ohrazení

Podmínky:

- řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení krajinného rázu a prostupnosti krajiny

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití, zejména zemědělské areály staveb, farmy, stáje,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití, zejména stavby silnic a železnic a areály pro zařízení technické infrastruktury,
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů,
- stavby pro rekreaci a cestovní ruch, mimo případy uvedené v přípustném využití, zejména hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití,
- výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů (např. pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren, spaloven biomas a bioplynových stanic)

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a krajinný ráz.

- cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami

MU plochy smíšené nezastavěného území všeobecné

Hlavní využití:

- smíšené využití nezastavěného území.

Přípustné využití:

je pro vymezenou plochu stanoveno indexy přípustných funkcí (x), uvedenými v kódu plochy:

p – přírodní priority:

přirozené a přírodě blízké ekosystémy

z – zemědělské využití:

zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, včetně ovocných sadů, přípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví například seníky, pastevní areály a výběhy s možností sezónního ohrazování, přístřešky pro letní pastvu dobytka, oplocení sadů a zahrad,

o – ochrana proti ohrožení území:

plochy se zvýšeným významem pro ochranu proti erozi a proti povodním a pro zvýšení retenční schopnosti území, plochy vhodné pro zatravnění, přípustná jsou ochranná opatření (například protierozní meze, příkopy, liniové porosty)

r – rekreace nepobytová:

rekreační louky s možností umístování staveb a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport (např. přírodní areál zdatnosti, přírodní sportoviště, oplocený kynologický areál, lavičky, altány a přístřešky pro ukrytí před nepohodou, informační prvky)

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- pozemky jsou ve funkčním celku

Negativa oceňované nemovité věci:

- nebyly shledány

Popis pozemků

Výčet pozemků na LV č. 729:

<i>Pozemky Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
194/1	998	ostatní plocha	jiná plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
194/2	38	ostatní plocha	neplodná půda	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
194/3	3988	ostatní plocha	jiná plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
202/19	457	orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
202/20	2826	orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond

Celková výměra pozemků je 8 307 m².

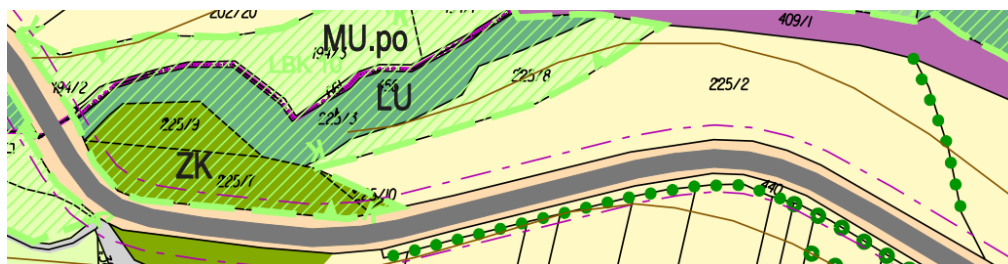
Na pozemcích se nachází trvalé porosty.

b) Celkový popis nemovité věci

Název: Pozemky parc.č. 225/2, 225/3, 225/7, 225/8, 225/9, 225/10 a 456
Okres: Olomouc
Obec: Mladeč
Katastrální území: Sobáčov

Oceňované pozemky se nachází v okrese Olomouc, v obci Mladeč, jižně od souvisle zastavěného území obce. Navazují na pozemky popsané v části a). Dle územního plánu jsou pozemky parc.č 225/2 a 225/8 zařazeny v plochách AU (plochy zemědělské smíšené), pozemky parc.č 225/7, 225/9 a 225/10 jsou zařazeny v plochách ZK (zeleň krajinná), pozemek parc.č 225/3 je zařazen v plochách LU (plocha lesní všeobecná) viz obr.č.1. Pozemek parc.č 456 je v katastru veden jako vodní plocha viz obr.č 2.

Obrázek č.2:



PLOCHY V KRAJINĚ

AU zemědělské všeobecné

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností krajiny
- vodní plochy a toky
- stavby pro nezbytnou dopravní infrastrukturu, například účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF a ochrany přírody
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury
- zahrady a sady bez oplocení
- porosty dřevin rostoucích mimo les na pozemcích ZPF a ostatních ploch, pro ekologickou stabilizaci zemědělské krajiny, interakční prvky ÚSES: plošné porosty o výměře do 0,2 ha, meze, rozptýlené, liniové, břehové porosty

Podmíněné přípustné využití

- dočasné stavby pro letní ustájení hospodářských zvířat
- drobné stavby sakrální (kapličky, kříže) vázané na konkrétní místa
- stavby a zařízení pro myslivost
- pastevní ohrazení

Podmínky:

- řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení krajinného rázu a prostupnosti krajiny

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití, zejména zemědělské areály staveb, farmy, stáje,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití, zejména stavby silnic a železnic a areály pro zařízení technické infrastruktury, stavby a zařízení pro těžbu nerostů,
- stavby pro rekreaci a cestovní ruch, mimo případy uvedené v přípustném využití, zejména hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití,
- výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů (např. pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren, spaloven biomas a bioplynových stanic

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a krajinný ráz.

- cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami

LU plochy lesní všeobecné

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Přípustné využití:

- lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky
- ostatní zeleň
- oplocení obor a školek
- skladebné stability části územního systému ekologické stability
- nezbytné účelové a pěší cesty
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví
- drobné vodní plochy a toky
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,

Podmíněné přípustné využití:

- naučné, cyklistické a jezdecké stezky využívající stávajících a nově budovaných účelových lesních cest
- nezbytné stavby liniové technické infrastruktury

Podmínky:

- ☐ řešení a provoz staveb a zařízení bude splňovat právní předpisy, vážící se k předmětným chráněným plochám

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu s mimo případů, uvedených v přípustném využití
- oplocování s výjimkou oplocení lesních školek,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů;
- výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů (např. pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren, spaloven biomas a bioplynových stanic
- veškeré stavby, zařízení a využití, které by zhoršily prostupnost krajiny

ZK zeleň krajinná

Hlavní využití:

- plochy zeleně v sídlech, udržované v přírodě blízkém stavu, například průchod územního systému ekologické stability zastavěným územím, ostatní nelesní zeleň

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty
- střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru

Podmíněně přípustné:

- nezbytná související dopravní infrastruktura (pěší cesty, cyklistické stezky)
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury
- stavby a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

Podmínky:

- musí být zajištěno, že nebudou omezeny podmínky pro ochranu přírody a krajiny a vymezený územní systém ekologické stability krajiny

Nepřípustné využití:

- oplocení

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím
- výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů (např. pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren, spaloven biomas a bioplynových stanic
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství a lesnictví, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, informačních center

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- pozemky jsou ve funkčním celku

Negativa oceňované nemovité věci:

- nebyly shledány

Popis pozemků

Výčet pozemků na LV č. 279:

<i>Pozemky Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
225/2	12422	trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
225/3	4267	lesní pozemek		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, pozemek určený k plnění funkcí lesa
225/7	2669	trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
225/8	2512	ostatní plocha	neploďná půda	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
225/9	1195	ostatní plocha	neploďná půda	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
225/10	129	ostatní plocha	neploďná půda	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
456	265	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Celková výměra pozemků je 23 459 m².

Na pozemcích se nachází trvalé porosty různého druhu a staří. Část pozemků je oplocená. Na pozemcích se dále nachází drobné stavby, nezapsané, nezakreslené v katastru nemovitostí. Blíže popis není k dispozici, jelikož znalci nebyla umožněna prohlídka.

Znalci nebyly zadavatelem ani povinným předány žádné smlouvy zatěžující nemovité věci.

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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 oblíbou 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v obci Mladeč omezeně obchoduje se zemědělskými pozemky či pozemky krajinné zeleně. V širším okolí se zobchodovaly obdobné pozemky v rozmezí cca 22,- až 47,- Kč/m² pozemku, dle příslušenství, případně možného využití.

Znalec našel tyto realizované převody pozemků:

1) Pozemek pole, k.ú. Měrotín, výměra pozemku: 3921 m²

Realizovaná cena: 88 762,- Kč za nemovitost, cena za m²: 23,- Kč za m²



Pozemek lesa parc.č. 81/3 s trvalými porosty.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2024
Řízení č.: V-4237/2024-805

2) Pozemek pole, k.ú. Nasobůrky, výměra pozemku: 6000 m²

Realizovaná cena: 280 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 47,- Kč za m²



Pozemek pole parc.č. 140/3.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2024
Řízení č.: V-4762/2024-805

3) Pozemky pole, k.ú. Nová ves u Litovle, výměra pozemku: 18 691 m²

Realizovaná cena: 822 404,- Kč za nemovitost, cena za m²: 44,- Kč za m²



Pozemek pole parc.č. 166/1, 178, 179, 181 a 183/1

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2024
Řízení č.: V-3149/2024-805

4) Pozemek lesa, kú: Rájec u Zábřeha, výměra pozemku: 2 136 m²

Realizovaná cena: 47 997,- Kč za nemovitost, cena za m²: 22,- Kč za m²



Pozemek lesa parc.č. 374/60 s trvalými porosty.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2024
Řízení č.: V-6809/2024-809

Celková výměra pozemků činí 31 766 m². Z toho 8 307 m² na LV č. 729 v k.ú. Mladeč a 23 459 m² na LV 279 v k.ú. Sobáčov.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukováná cena za m ²	koefficient součástí a příslušenství	koefficient využití	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Měrotín	88 762	1,00	3 921	23	1,50	1,50	50,93
pozemek 2	Nasobůrky	280 000	1,00	6 000	47	1,50	1,50	105,00
pozemek 3	Nová Ves u Litovle	822 404	1,00	18 690	44	1,50	1,50	99,01
pozemek 4	Rájec u Zábřeha	47 997	1,00	2 136	22	1,50	1,50	50,56
průměrná indexovaná hodnota								76,37
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								76,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemků určena srovnáním
31 766	76,00	2 414 216

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * koefficient součástí * koefficient využití/výměra

Koefficient součástí a příslušenství: srovnávané pozemky mají horší (menší) součástí (trvalé porosty, oplocení či drobné stavby) index je větší než 1;

Koefficient využití: část oceňovaných pozemků lze využít i k jiným než zemědělským účelům – pro nepobytovou rekreaci. Oceňované pozemky mají lepší využití než srovnávané, index je větší než 1

Cena obvyklá pozemků na LV 729 v k.ú. Mladeč a pozemků na LV č. 279 v k.ú. Sobáčov určena srovnáním činí:

2 414 216,- Kč

- z toho cena pozemků na LV 729 v k.ú. Mladeč činí (8307*76) 631 332,- Kč
- z toho cena pozemků na LV 279 v k.ú. Sobáčov činí (23 459*76) 1 782 884,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že zemědělské **pozemky či pozemky zeleně** se v širším okolí obchodovaly v rozmezí cca 20,- až 50,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody jsou odlišné zejména co do součástí (porostu na pozemcích, oplocení, drobných staveb), případně možným dalším využitím, použil znalec redukční koeficient součástí a koeficient využití.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

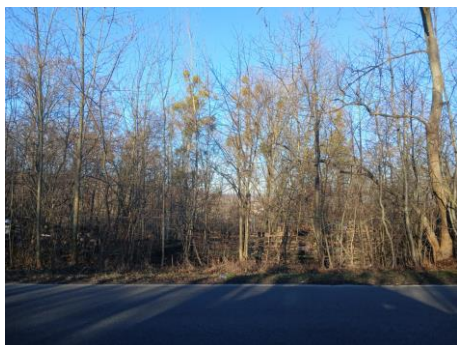
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace

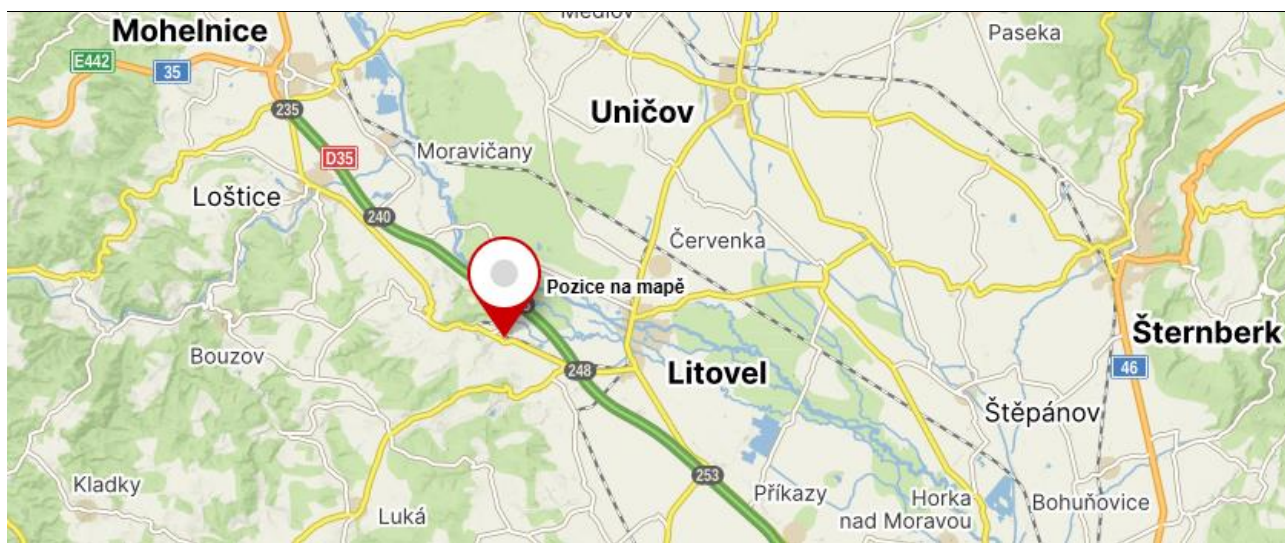
a) Pozemky parc.č. 194/1, 194/2, 194/3, 202/19 a 202/20 v k.ú. Mladeč



b) Pozemky 225/2, 225/3, 225/7, 225/8, 225/9,225/10 a 456 v k.ú. Sobáčov



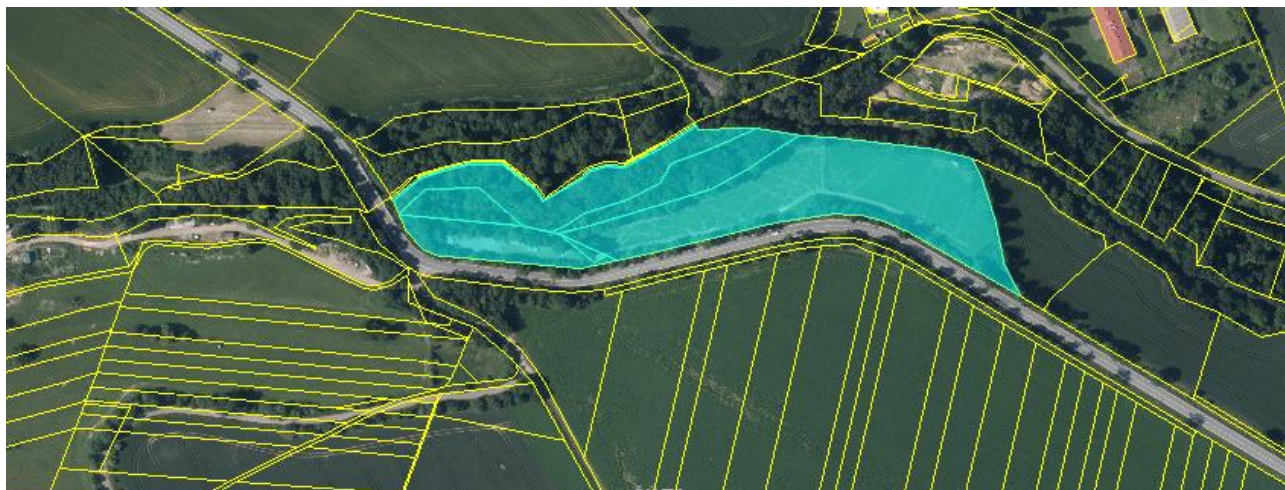
Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



pozemky parc.č. 194/1, 194/2, 194/3, 202/19 a 202/20 v k.ú. Mladeč



pozemky parc.č. 225/2, 225/3, 225/7, 225/8, 225/9, 225/10 a 456 v k.ú. Sobáčov



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovité věci jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemků parc.č. 194/1, 194/2, 194/3, 202/19 a 202/20, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Mladeč, obci Mladeč, okrese Olomouc (LV č. 729), určuji ve výši

631 332,- Kč

Slovy: šest-set-třicet-jeden-tisíc-tři-sta-třicet-dvě-koruny-české

2) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemků parc.č. 225/2, 225/3, 225/7, 225/8, 225/9, 225/10 a 456, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Sobáčov, obci Mladeč, okrese Olomouc (LV č.279), určuji ve výši

1 782 884,- Kč

Slovy: jeden-milion-sedm-set-osmdesát-dva-tisíce-osm-set-osmdesát-čtyři-koruny-české

3) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby.

4) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

5) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 96519/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 21.1.2025



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava