

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 4119-385/2017**

**Objednatel znaleckého posudku:** PROKONZULTA, a.s. - Ing. Eva Jeřábková,  
Křenová 299/26, 602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za  
účelem konání dražby nemovitých věcí.

**Adresa předmětu ocenění:** Adresa objektu je Horní Temenice, Šumperk,  
okres Šumperk

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 08.04.2017

**Zpracováno ke dni:** 08.04.2017

**Zhotovitel:** XP invest s.r.o. - Znalecký ústav  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Ing. Jana Fichnová  
Tel.: 737858334  
Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** Praha, dne 12.04.2017

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 915/4, 915/5, 958/6, 958/7, 959, 961/2, 964/2, 1305/1 a 1309 nacházející se v obci Šumperk, okres Šumperk, katastrální území Horní Temenice za účelem konání dražby nemovitých věcí.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 915/4, 915/5, 958/6, 958/7, 959, 961/2, 964/2, 1305/1 a 1309 v katastrálním území Horní Temenice
Adresa předmětu ocenění:	Horní Temenice, Šumperk, okres Šumperk
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Šumperk
Obec:	Šumperk
Katastrální území:	Horní Temenice

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 08.04.2017.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, územní plán

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

SJM Grcev Gjorgji a Grčeva Milica,  
Grcev Gjorgji, Gagarinova 2378/15, 78701 Šumperk  
Grčeva Milica, Naum Ochricki 4a, Skopje, Makedonie

#### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 915/4, 915/5, 958/6, 958/7, 959, 961/2, 964/2, 1305/1 a 1309 nacházející se v obci Šumperk, okres Šumperk, katastrální území Horní Temenice.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný pozemek je užíván jako zemědělský pozemek, o rozloze 26.280 m<sup>2</sup>.

Na pozemku se nachází lesní porosty a náletové dřeviny, oplocení: z části neoploceno, z části oploceno pletivem do ocelových sloupků a pozemek je svažité. Přístup k pozemku je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě.

Objekt je umístěn na severním okraji obce. Charakter okolí odpovídá řídce obydlené oblasti. Dostupnost obchodů je v obci úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v obci je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V obci je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových spojů a možnosti parkování jsou v širším okolí objektu.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

V Územním plánu Šumperk jsou oceňované pozemky parc. č. 958/6, 959 a 1309 vedeny jako plochy lesní a jsou součástí lokálního biocentra LBC 9. Ostatní oceňované pozemky jsou vedeny pod plochami smíšenými nezastavěného území, přičemž přes pozemky parc. č. 915/4, 915/5 a 961/2 prochází lokální biokoridor LBK 12 (při jejich východní hranici).

Pozemky parc. č. 915/4, 915/5 a 961/2, které jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda, jsou dlouhodobě hospodářsky nevyužívané a jsou na nich náletové dřeviny, které zejména na pozemku parc. č. 961/2 mají charakter lesního porostu.

Podle vyjádření Odboru strategického rozvoje, územního plánování a investic na Městském úřadě Šumperk, jsou uvedené pozemky mimo zastavěné území obce a nezastavitelné. V souvislosti s tímto není reálné připojení na inženýrské sítě.

Přístup k pozemkům je možný po nezpevněné obecní cestě směrem od Bratrušova nebo po nezpevněné cestě cizí osoby bez zajištění věcného břemene.

Tabulkový popis		
<b>Popis oceňovaného pozemku</b>	Rozloha	26.280 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	zemědělský pozemek (trvalý travní porost, lesní pozemky)
	Trvalé porosty	lesní porosty a náletové dřeviny
	Venkovní stavby	

	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	Z části neoploceno, z části pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta	přístup po nezpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	řídce obydlená oblast
	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v obci je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v obci je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v obci, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkovací možnosti v širším okolí objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	<p>V Územním plánu Šumperk jsou oceňované pozemky parc. č. 958/6, 959 a 1309 vedeny jako plochy lesní a jsou součástí lokálního biocentra LBC 9. Ostatní oceňované pozemky jsou vedeny pod plochami smíšenými nezastavěného území, přičemž přes pozemky parc. č. 915/4, 915/5 a 961/2 prochází lokální biokoridor LBC 12 (při jejich východní hranici).</p> <p>Pozemky parc. č. 915/4, 915/5 a 961/2, které jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda, jsou dlouhodobě hospodářsky nevyužívané a jsou na nich náletové dřeviny, které zejména na pozemku parc. č. 961/2 mají charakter lesního porostu.</p> <p>Podle vyjádření Odboru strategického rozvoje, územního plánování a investic na Městském úřadě Šumperk, jsou uvedené pozemky mimo zastavěné území obce a nezastavitelné. V souvislosti s tímto není reálné připojení na inženýrské sítě.</p> <p>Přístup k pozemkům je možný po nezpevněné obecní cestě směrem od Bratrušova nebo po nezpevněné cestě jiné osoby bez zajištění věcného břemene.</p>	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 08.04.2017 je použito mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Pozemky parc. č. 915/4, 915/5, 958/6, 958/7, 959, 961/2, 964/2, 1305/1 a 1309 v katastrálním území Horní Temenice

Pozemek v katastrálním území Horní Temenice, obec Šumperk					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Horní Temenice, Šumperk, okres Šumperk	plocha 26280 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost (orná půda), lesní pozemek, ostatní plocha	bez možnosti napojení	přístup po nezpevněné obecní komunikaci
<b>1</b>	Hlavní třída, Šumperk, okres Šumperk	plocha 33680 m <sup>2</sup>	lesní pozemek	bez možnosti napojení	přístup po zpevněné obecní komunikaci
<b>2</b>	Dolní Studénky, okres Šumperk	plocha 9724 m <sup>2</sup>	orná půda, ostatní plocha	bez možnosti napojení	přístup po pozemcích ve vlastnictví cizích osob bez zajištění věcným břemenem
<b>3</b>	Sudkov, okres Šumperk	plocha 8196 m <sup>2</sup>	orná půda, ostatní plochy, lesní pozemek	bez možnosti napojení	nezpevněná komunikace v majetku státu
<b>4</b>	Bukovice, Velké Losiny, okres Šumperk	plocha 90705 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost, ostatní plocha	bez možnosti napojení	přístup po obecní komunikaci
<b>5</b>	Lipina, okres Olomouc	plocha 9192 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost	bez možnosti napojení	přístup po asfaltové komunikaci

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x . x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	15 Kč	0,90	13,36 Kč	1,00	1,03	1,00	1,00	1,01	1,00	1,0403	12 Kč
2	12 Kč	0,90	10,83 Kč	1,00	0,92	1,00	1,00	0,98	1,00	0,9016	12 Kč
3	13 Kč	0,90	12,09 Kč	0,99	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9108	13 Kč
4	15 Kč	0,90	13,50 Kč	0,99	1,30	1,00	1,00	1,00	0,99	1,2741	11 Kč
5	42 Kč	0,90	38,16 Kč	0,99	0,92	1,00	1,00	1,02	1,00	0,9290	41 Kč
<b>Celkem průměr</b>											18,00 Kč
<b>Minimum</b>											11,00 Kč
<b>Maximum</b>											41,00 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											13,00 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											5,00 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											31,00 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti – přístup k pozemku K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) – právní vady Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

**= 473.040 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**473.000,-- Kč**

## II) Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek v katastrálním území Horní Temenice, obec Šumperk					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Horní Temenice, Šumperk, okres Šumperk	plocha 26280 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost (orná půda), lesní pozemek, ostatní plocha	bez možnosti napojení	přístup po nezepevněné obecní komunikaci
<b>1</b>	Hlavní třída, Šumperk, okres Šumperk	plocha 33680 m <sup>2</sup>	lesní pozemek	bez možnosti napojení	přístup po zpevněné obecní komunikaci
<b>2</b>	Dolní Studénky, okres Šumperk	plocha 9724 m <sup>2</sup>	orná půda, ostatní plocha	bez možnosti napojení	přístup po pozemcích ve vlastnictví cizích osob bez zajištění věcným břemenem
<b>3</b>	Šudkov, okres Šumperk	plocha 8196 m <sup>2</sup>	orná půda, ostatní plochy, lesní pozemek	bez možnosti napojení	nezepevněná komunikace v majetku státu
<b>4</b>	Bukovice, Velké Losiny, okres Šumperk	plocha 90705 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost, ostatní plocha	bez možnosti napojení	přístup po obecní komunikaci
<b>5</b>	Lipina, okres Olomouc	plocha 9192 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost	bez možnosti napojení	přístup po asfaltové komunikaci

### Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	15	0,90	13,36
2	12	0,90	10,83
3	13	0,90	12,09
4	15	0,90	13,50
5	42	0,90	38,16
Maximální hodnota		38,16	(případ č.5)
Minimální hodnota		10,83	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		3,5239	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		17,52	
Odchylka max hodnoty od průměru		20,64	
Odchylka min hodnoty od průměru		6,69	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.5)			

#### Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	15	0,90	13,36
2	12	0,90	10,83
3	13	0,90	12,09
4	15	0,90	13,50
5	42	0,90	38,16
Maximální hodnota		13,50	(případ č.4)
Minimální hodnota		10,83	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,2467	OK
Aritmetický průměr		12,35	



## II. a) Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Horní Temenice, obec Šumperk						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Horní Temenice, Šumperk, okres Šumperk	plocha 26280 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost (orná půda), lesní pozemek, ostatní plocha	bez možnosti napojení	přístup po nezpevněné obecní komunikaci	
<b>1</b>	Hlavní třída, Šumperk, okres Šumperk	plocha 33680 m <sup>2</sup>	lesní pozemek	bez možnosti napojení	přístup po zpevněné obecní komunikaci	0
<b>2</b>	Dolní Studénky, okres Šumperk	plocha 9724 m <sup>2</sup>	orná půda, ostatní plocha	bez možnosti napojení	přístup po pozemcích ve vlastnictví cizích osob bez zajištění věcným břemenem	2
<b>3</b>	Sudkov, okres Šumperk	plocha 8196 m <sup>2</sup>	orná půda, ostatní plochy, lesní pozemek	bez možnosti napojení	nezpevněná komunikace v majetku státu	3
<b>4</b>	Bukovice, Velké Losiny, okres Šumperk	plocha 90705 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost, ostatní plocha	bez možnosti napojení	přístup po obecní komunikaci	1
<b>5</b>	Lipina, okres Olomouc	plocha 9492 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost	bez možnosti napojení	přístup po asfaltové komunikaci	

### Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	45	0,90	40,50		
2	12	0,90	10,83	2	21,66
3	13	0,90	11,70	3	35,10
4	15	0,90	13,50	1	13,50
5	42	0,90	38,16		
Mezisoučet				6	71,43
<u>Celkem</u>					<u>11,90</u>

**Základní cena: 11,90 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$11,90 \cdot 1,0033 = 11,94 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$11,94 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$= 313.783,20 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$314.000,00,-- \text{ Kč}$$

## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

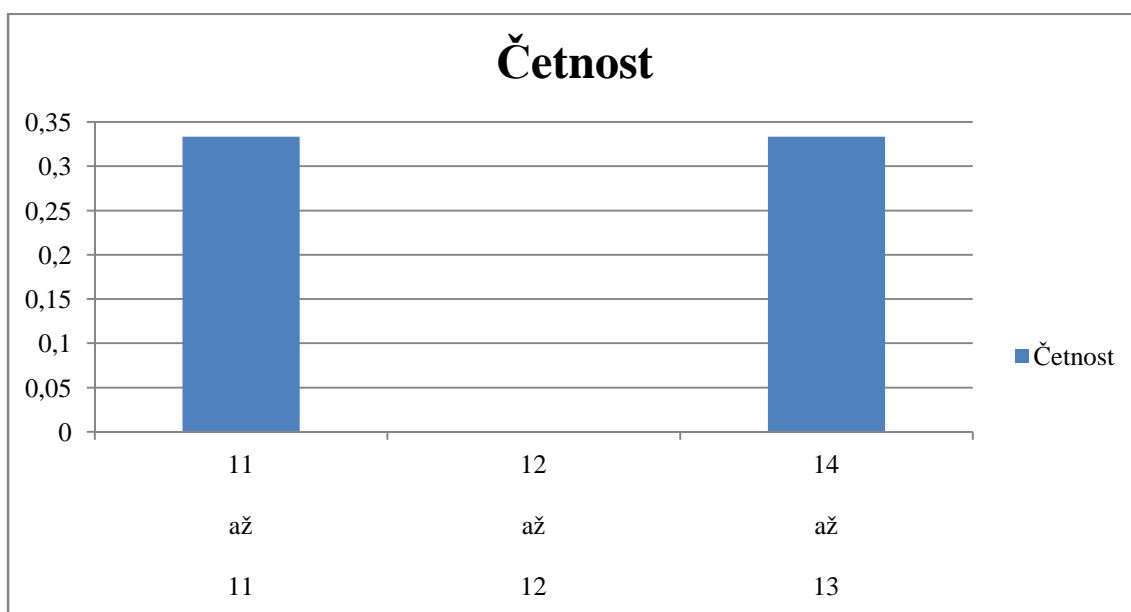
### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	15	0,90	13,36
2	12	0,90	10,83
3	13	0,90	12,09
4	15	0,90	13,50
5	42	0,90	38,16

Střední hodnota	12,14
Medián	12,09
Rozdíl max-min	2,67
Minimum	10,83
Maximum	13,50

### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
11	až	11	1	0.3333333333333333
12	až	12	0	0
13	až	14	1	0.3333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 10,83 Kč/m<sup>2</sup> do 13,50 Kč/m<sup>2</sup>

\*

od 284.612,40 Kč do 354.780,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 285.000,00,-- Kč do 355.000,00,-- Kč

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**473.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**314.000,00,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

**od 285.000,00,-- Kč do 355.000,00,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**350.000 Kč**

Slovy: třístapadesát tisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest s.r.o. - Znalecký ústav  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Ing. Jana Fichnová  
Tel.: 737858334  
Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 12.04.2017

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 4119-385/2017 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	541
Katastrální území:	<a href="#">Horní Temenice [764469]</a>

Zobrazení v mapě

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Grcev Gjorgji a Grčeva Milica,	
Grcev Gjorgji, Gagarinova 2378/15, 78701 Šumperk	
Grčeva Milica, Naum Ochricki 4a, Skopje, Makedonie	

#### Pozemky

Parcelní číslo	typNemovitosti
<a href="#">915/4</a>	Parcely
<a href="#">915/5</a>	Parcely
<a href="#">958/6</a>	Parcely
<a href="#">958/7</a>	Parcely
<a href="#">959</a>	Parcely
<a href="#">961/2</a>	Parcely
<a href="#">964/2</a>	Parcely
<a href="#">966/2</a>	Parcely
<a href="#">1305/1</a>	Parcely
<a href="#">1309</a>	Parcely

#### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

#### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

#### Práva stavby

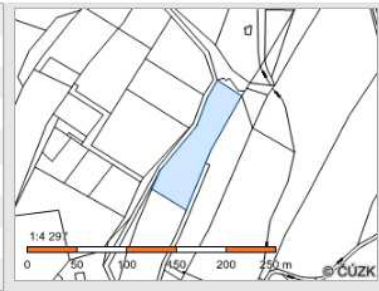
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk](#).



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">915/4</a>
Obec:	<a href="#">Šumperk [5237041]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Horní Temenice [764469]</a>
Číslo LV:	<a href="#">541</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4000
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Grcev Gjorgji a Grčeva Milica,	
Grcev Gjorgji, Gagarinova 2378/15, 78701 Šumperk	
Grčeva Milica, Naum Ochricki 4a, Skopje, Makedonie	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ


BPEJ	Výměra
<a href="#">72944</a>	52
<a href="#">75041</a>	3948

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

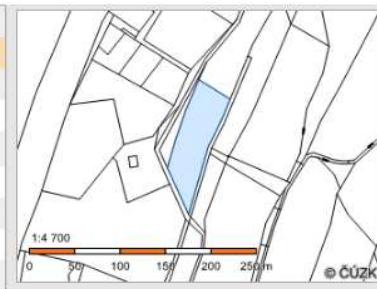
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.04.2017 09:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">915/5</a>
Obec:	<a href="#">Šumperk [5237041]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Horní Temenice [764469]</a>
Číslo LV:	<a href="#">541</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4563
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Grcev Gjorgji a Grčeva Milica,	
Grcev Gjorgji, Gagarinova 2378/15, 78701 Šumperk	
Grčeva Milica, Naum Ochricki 4a, Skopje, Makedonie	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">75041</a>	4466
<a href="#">72944</a>	97

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

## Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

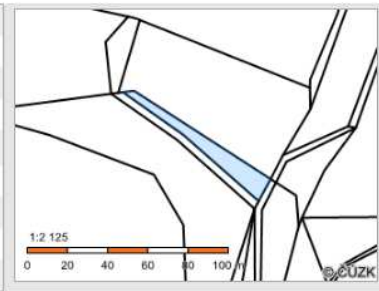
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.04.2017 09:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">958/6</a>
Obec:	<a href="#">Šumperk [523704]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Horní Temenice [764469]</a>
Číslo LV:	<a href="#">541</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	564
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Sousední parcely

## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Grcev Gjorgji a Grčeva Milica, Grcev Gjorgji, Gagarinova 2378/15, 78701 Šumperk Grčeva Milica, Naum Ochricki 4a, Skopje, Makedonie	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

## Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

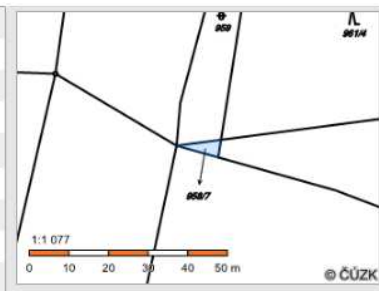
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.04.2017 09:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">958/7</a>
Obec:	<a href="#">Šumperk [523704]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Horní Temenice [764469]</a>
Číslo LV:	<a href="#">541</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	24
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



[Sousední parcely](#)

## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Grcev Gjorgji a Grčeva Milica,	
Grcev Gjorgji, Gagarinova 2378/15, 78701 Šumperk	
Grčeva Milica, Naum Ochricki 4a, Skopje, Makedonie	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

## Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

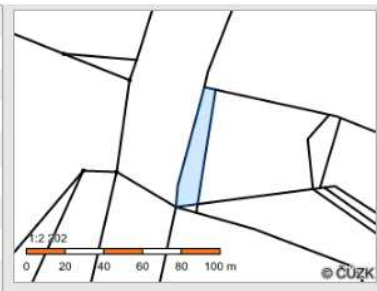
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.04.2017 09:00:00.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">959</a>
Obec:	<a href="#">Šumperk [523704]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Horní Temenice [764469]</a>
Číslo LV:	<a href="#">541</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	513
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Grcev Gjorgji a Grčeva Milica,	
Grcev Gjorgji, Gagarinova 2378/15, 78701 Šumperk	
Grčeva Milica, Naum Ochricki 4a, Skopje, Makedonie	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

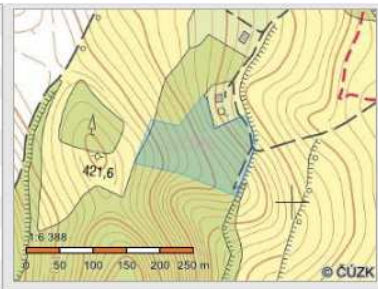
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.04.2017 09:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">961/2</a>
Obec:	<a href="#">Šumperk [523704]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Horní Temenice [764469]</a>
Číslo LV:	<a href="#">541</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	15175
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Grcev Gjorgji a Grčeva Milica,	
Grcev Gjorgji, Gagarinova 2378/15, 78701 Šumperk	
Grčeva Milica, Naum Ochricki 4a, Skopje, Makedonie	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">72944</a>	15064
<a href="#">75041</a>	111

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.04.2017 09:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">964/2</a>
Obec:	<a href="#">Šumperk [5237041]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Horní Temenice [764469]</a>
Číslo LV:	<a href="#">541</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	712
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

## Vlastníci, jiné oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Grcev Gjorgji a Grčeva Milica,	
Grcev Gjorgji, Gagarinova 2378/15, 78701 Šumperk	
Grčeva Milica, Naum Ochricki 4a, Skopje, Makedonie	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

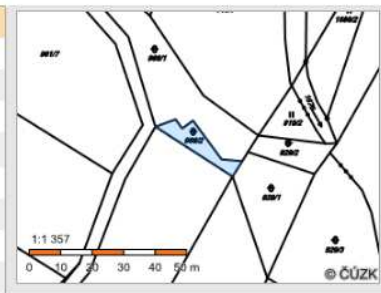
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.04.2017 09:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	966/2
Obec:	Šumperk [523704]
Katastrální území:	Horní Temenice [764469]
Číslo LV:	541
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	138
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Grcev Gjorgji a Grčeva Milica,	
Grcev Gjorgji, Gagarinova 2378/15, 78701 Šumperk	
Grčeva Milica, Naum Ochricki 4a, Skopje, Makedonie	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

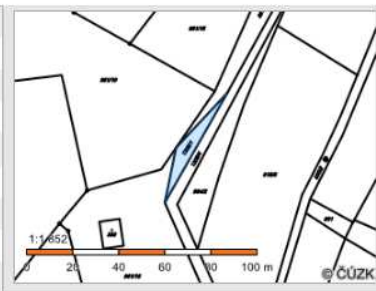
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.04.2017 09:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1305/1</a>
Obec:	<a href="#">Šumperk [523704]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Horní Temenice [764469]</a>
Číslo LV:	<a href="#">541</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	201
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Grcev Gjorgji a Grčeva Milica,	
Grcev Gjorgji, Gagarinova 2378/15, 78701 Šumperk	
Grčeva Milica, Naum Ochricki 4a, Skopje, Makedonie	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

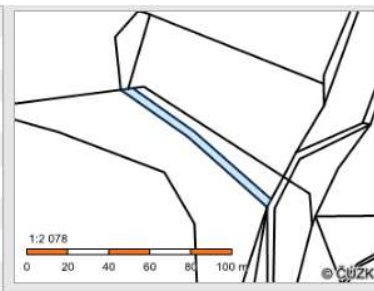
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.04.2017 09:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1309</a>
Obec:	<a href="#">Šumperk [523704]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Horní Temenice [764469]</a>
Číslo LV:	<a href="#">541</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	390
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Grcev Gjorgji a Grčeva Milica,	
Grcev Gjorgji, Gagarinova 2378/15, 78701 Šumperk	
Grčeva Milica, Naum Ochricki 4a, Skopje, Makedonie	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

## Seznam BPEJ


Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

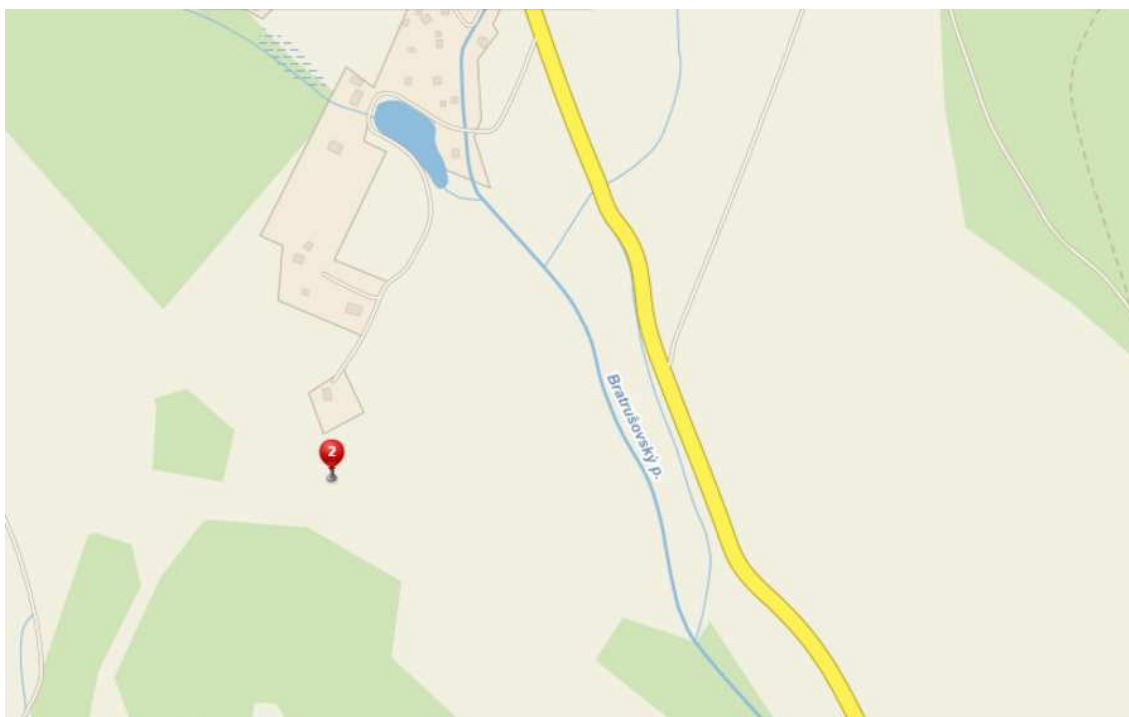
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk](#)

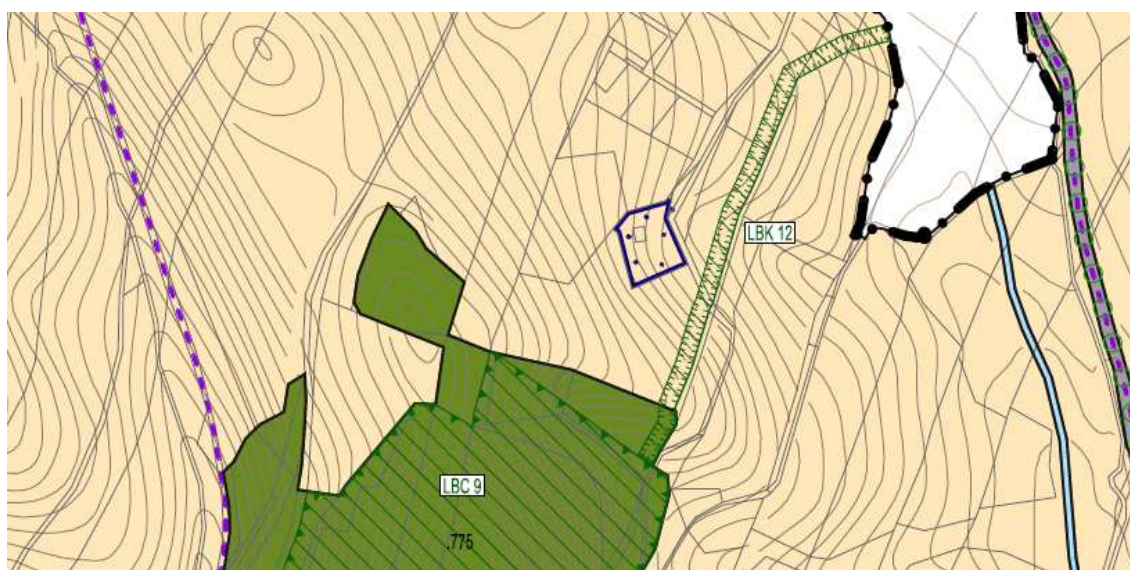
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.04.2017 09:00:00.



## Mapy oblasti



## Územní plán Šumperk



			PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
			PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
			PLOCHY REKREACE – ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY
			PLOCHY LESNÍ
			PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY



## Pořízená fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

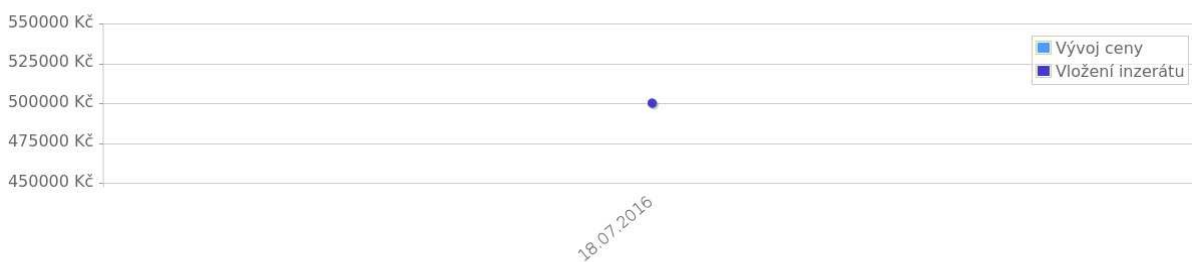


**Prodej, Pozemek, 33680 m<sup>2</sup>, Hlavní třída, Šumperk**

**Celková cena:** 500.000 Kč

**Adresa:** Hlavní třída, Šumperk, okres Šumperk

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Šumperk
Cena	500.000
Poznámka k ceně	500 000 Kč
Provize	Neuvedeno

Plocha pozemku (m2)	33680
Současné využití	les
Zasíťovaný pozemek	Neuvedeno
Umístění objektu	Neuvedeno

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji lesní pozemky o výměře 33 680 m<sup>2</sup>. Jedná se o lužní les. Složení lesa je typické pro lužní les: topol, dub, jilm, jasan, olše, vrba. Stromy jsou různého stáří. Přístup k pozemku je z obecní komunikace.

### 4. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 9724 m<sup>2</sup>, Dolní Studénky**

**Celková cena:** 117.000 Kč

**Adresa:** Dolní Studénky, okres Šumperk

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

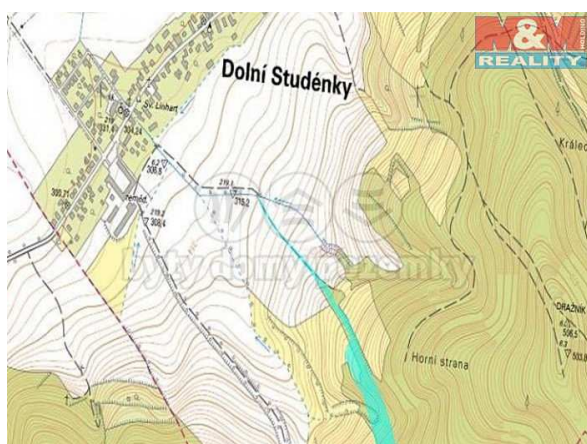
Adresa	Dolní Studénky, okres Šumperk
Cena	117.000
Poznámka k ceně	Neuvedeno
Provize	včetně provize

Plocha pozemku (m2)	9724
Současné využití	zemědělská půda
Zasíťovaný pozemek	Neuvedeno
Umístění objektu	Polosamota

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji dva pozemky o celkové výměře 9724 m<sup>2</sup>, katastrální území Dolní Studénky, okres Šumperk. Jedná se o 3068 m<sup>2</sup> orné půdy a 6656 m<sup>2</sup> ostatní plochy. Parcely tvoří jeden celek. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

### 4. Fotodokumentace





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

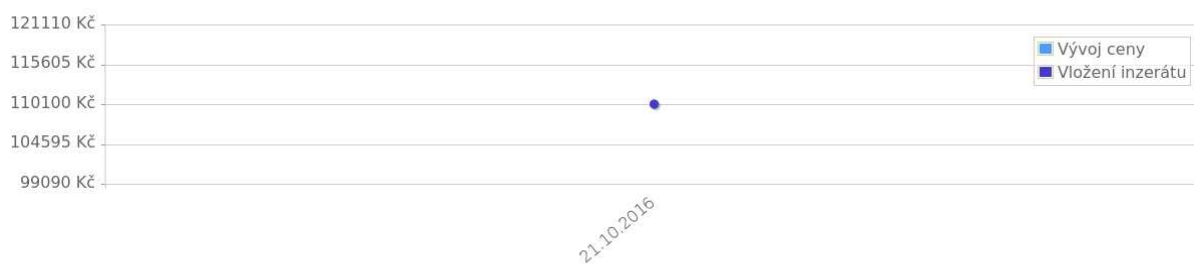


**Prodej, Pozemek, 8196 m<sup>2</sup>, Sudkov**

**Celková cena: 110.100 Kč**

**Adresa: Sudkov, okres Šumperk**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Sudkov, okres Šumperk
<b>Cena</b>	110.100
<b>Poznámka k ceně</b>	Neuvedeno
<b>Provize</b>	Neuvedeno

<b>Plocha pozemku (m2)</b>	8196
<b>Současné využití</b>	zemědělská půda
<b>Zasíťovaný pozemek</b>	Neuvedeno
<b>Umístění objektu</b>	Neuvedeno

### Slovní popis

Prodám zemědělské pozemky a lesní parcelu KÚ Sudkov, okres Šumperk. Parcely č. 733, 747/2, 747/5, 747/6 a 747/8 mají charakter orné půdy, ostatní plochy a lesního pozemku. Celková výměra činí 8196m<sup>2</sup>. Zapsáno na LV č. 431. Cena 110 100,-Kč.

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 90705 m<sup>2</sup>, Velké Losiny**

**Celková cena:** 1.360.575 Kč

**Adresa:** Bukovice, Velké Losiny, okres Šumperk

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Velké Losiny - Bukovice, okres Šumperk
<b>Cena</b>	1.360.575
<b>Poznámka k ceně</b>	Neuvedeno
<b>Provize</b>	bez provize RK

<b>Plocha pozemku (m2)</b>	90705
<b>Současné využití</b>	trvalý travní porost
<b>Zasíťovaný pozemek</b>	Neuvedeno
<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji soubor pozemků vedených jako trvalý travní porost a ostatní plocha o celkové výměře 90705 m2 v katastrálním území Bukovice u Velkých Losin, okres Šumperk. BPEJ 84068, 84089 a 83444. Přístup po obecní komunikaci. Platná pachtovní smlouva s možností okamžitého ukončení. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

### 4. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 9192 m<sup>2</sup>, Lipina**

**Celková cena: 389.741 Kč**

**Adresa: Lipina, okres Olomouc**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Lipina, okres Olomouc
Cena	389.741
Poznámka k ceně	Neuvedeno
Provize	včetně provize

Plocha pozemku (m2)	9192
Současné využití	trvalý travní porost
Zasíťovaný pozemek	Neuvedeno
Umístění objektu	Samota

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemek o velikosti 9192 m2. Pozemek je vedený jako trvalý travní porost, je přístupný z místní asfaltové komunikace. Slunný pozemek, vhodný pro činnost se dřevem - u zalesněné lokality. Na pozemku se nachází i studna. Při zakoupení větší plochy, velmi výrazná sleva. Pozemek není vhodný k výstavbě. Cena uvedena včetně všech poplatků, daně a právního servisu. Více informací u makléře v RK.

### 4. Fotodokumentace

