

ZNÁLECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ**č. 2671-04/19**

<u>Předmět ocenění:</u>	Pozemek p.č. 111 – zahrada Pozemek p.č. 112 – ostatní plocha
<u>Místo:</u>	Obec: Moravskoslezský Kočov kat.území: Moravský Kočov, kód: 613304 kraj: Moravskoslezský
<u>Vlastník:</u>	Obec Moravskoslezský Kočov, Moravský Kočov 200, 792 01 Bruntál
<u>Objednatel posudku:</u>	Obec Moravskoslezský Kočov, Moravský Kočov 200, 792 01 Bruntál
<u>Účel ocenění:</u>	Zjištění ceny pro potřebu převodu nemovitosti
<u>Datum ocenění:</u>	25.1.2019
<u>Použité podklady:</u>	- výpis Katastru nemovitostí LV 130 - snímek katastrální mapy - informace podané objednatelem - ÚPD obce Moravskoslezský Kočov - vlastní místní šetření dne 18.1.2019
<u>Použité právní normy:</u>	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 18.1.2019.
<u>Počet stran a výtisků:</u>	Posudek obsahuje 5 stran textu a 3 strany příloh, objednateli se předává ve 2 vyhotoveních
<u>Zpracovatel posudku:</u>	Ladislav Byrtus Lichnov 157 793 15 tel.: 723130834 email: lada.b@seznam.cz

LNÁLEZ

Posuzované nemovitosti se pro účely ocenění skládají z těchto dílčích částí:

Pozemek p.č. 111



Pozemek p.č. 112



Celkový popis nemovitostí:

Vesnice Moravskoslezský Kočov leží na území okresu Bruntál a náleží pod Moravskoslezský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Bruntál. Obec Moravskoslezský Kočov se rozkládá asi čtyři kilometry jihozápadně od Bruntálu. Z turistického hlediska patří rovněž do horské oblasti Jeseníků. Moravskoslezský Kočov se dále dělí na dva části, konkrétně to jsou: **Moravský Kočov** a **Slezský Kočov**.

Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli kostel a hřbitov. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.

Vesnice Moravskoslezský Kočov leží v průměrné výšce 565 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1405. Celková katastrální plocha obce je 1429 ha, z toho orná půda zabírá pouze šest procent. Kolem jedné třetiny výměry obce je zalesněná. Kolem jedné poloviny výměry obce je porostlá trávou a část se využívá jako pastviny.

Nemovitosti se nacházejí v obci Moravskoslezský Kočov, katastrálním území Moravský Kočov. Obec Moravskoslezský Kočov má charakter obce s počtem obyvatel 549 dle Malého lexikonu obcí ČR. Obec Moravskoslezský Kočov sousedí s vyjmenovaným městem Bruntál.

Oceňované pozemky se nacházejí v jižní části obce cca 100 m od místního kostela, po pravé straně od místní komunikace. Pozemky tvoří funkční celek se stavebním pozemkem p.č.163 a stavbou RD č.p. 30. Jiné skutečnosti nebyly při místním šetření zjištěny.

		k.ú. Moravský Kočov			
Pozemek p.č.	111	o výměře	524	m ²	Zahrada
Pozemek p.č.	112	o výměře	538	m ²	Ostatní plocha

II. OCENĚNÍ**1) Pozemky****dle § 4 odst. 1)**

Základní cena stavebního pozemku ve vyjmenovaném okrese Bruntál se vypočte podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

$$ZC_v \text{ pro okres Bruntál} \quad - \quad 523,00 \text{ Kč/m}^2$$

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O ₁ – IV.	Počet obyvatel – 501 – 1000	0,65
O ₂ – IV.	Význam obce – ostatní obce	0,70
O ₃ – II.	Poloha obce – sousedí s městem Bruntál	1,03
O ₄ – II.	Technická infrastruktura v obci – elektřina, vodovod, plyn	0,85
O ₅ – III.	Dopravní obslužnost obce – železniční nebo autobusová zastávka	0,90
O ₆ – VI.	Občanská vybavenost v obci – žádná vybavenost	0,80

$$ZC = 150,00 \text{ Kč/m}^2$$

Dle odst. 2) § 3 bude $ZC = 150,00 \text{ Kč/m}^2$

$$ZCU = ZC \times I$$

$$\text{Kde } I = I_T \times I_O \times I_P$$

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$$

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2	Vlastnictví vztahy	V.	Nezastavěný pozemek	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným rizikem povodně	1,00

$$I_T = 1,000 \times 0,970$$

$$I_T = 0,970$$

$$\text{Index omezujících vlivů pozemků: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku	IV.	Do 15%	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Nestižené základové podmínky	0,00
4	Ochranná pásma	I.	Mimo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$I_O = 1,000$$

$$\text{Index polohy pozemků: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$$

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Druh a účel užití stavby	Ie.	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob.včetně	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,01
4	Možnost napojení na IS	II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	III.	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost obce	-0,05
6	Dopravní dostupnost	III.	Přijezd po nezpevněné komunikaci	-0,05
7	Hromadná doprava	III.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$I_P = 1,01 \times 0,818$$

$$I_P = 0,818$$

$$I = 0,970 \times 1,000 \times 0,818$$

$$I = 0,794$$

$$\begin{aligned} \text{ZCU} &= 150,00 \times 0,794 \\ \text{ZCU} &= 119,04 \text{ Kč/m}^2 \end{aligned}$$

Výpočet ceny pozemků:

p.č. 111	524 m ² * 119,04 Kč/m ²	=	62.376,96 Kč
p.č. 112	538 m ² * 119,04 Kč/m ²	=	64.043,52 Kč

Celkem	126.420,48 Kč
--------	---------------

III. REKAPITULACE

1) Pozemky	126.420,48 Kč
------------	---------------

Zaokrouhleno dle § 50 cit.vyhl.	126.420,00 Kč
---------------------------------	---------------

Cena nemovitostí činí ke dni 18.1.2019 **126.420,00 Kč**

slovy: jednotdvacetšesttisícčtyřistadvacet korun českých

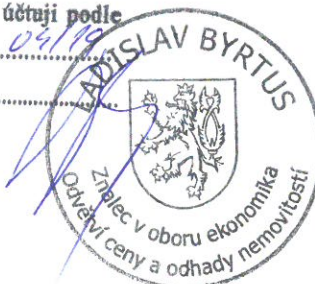
ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10. 1999 č.j. Spr 2916/99, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2671-04/19
znaleckého deníku

Znalečné a náhradu nákladů (náhrada mzdy) účtuji podle
připojené likvidace na základě dokladů čís. 04/19.

Podpis znalce



V Lichnově 25.1.2019

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	111
Obec:	Moravskoslezský Kočov [551732]
Katastrální území:	Moravský Kočov [613304]
Číslo LV:	130
Výměra [m ²]:	524
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Moravskoslezský Kočov, Moravský Kočov 200, 79201 Moravskoslezský Kočov

Působ ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[5011](#) 524

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Technické zápisy

Typ

měna výměr obnovou operátu

měna 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 Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Bruntál](#).

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.01.2019 16:00:02.

004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Dotazy a oznámení určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.3 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	112
Obec:	Moravskoslezský Kočov [551732]
Katastrální území:	Moravský Kočov [613304]
Číslo LV:	130
Výměra [m ²]:	538
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Moravskoslezský Kočov, Moravský Kočov 200, 79201 Moravskoslezský Kočov

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

né zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

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 Moravskoslezský kraj](#), [katastrální pracoviště Bruntál](#).

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.01.2019 16:00:02.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha 8
 Tisková zpráva určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.3 build 0

