

**ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ****č. 2649-49/18**

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Předmět ocenění:</u></b>       | Pozemek p.č. 77 díl „a“ – trvalý travní porost                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b><u>Místo:</u></b>                 | Obec: Moravskoslezský Kočov<br>kat.území: Moravský Kočov, kód: 613304<br>kraj: Moravskoslezský                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b><u>Vlastník:</u></b>              | Obec Moravskoslezský Kočov, Moravský Kočov 200, 792 01 Bruntál                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b><u>Objednatel posudku:</u></b>    | Obec Moravskoslezský Kočov, Moravský Kočov 200, 792 01 Bruntál                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b><u>Účel ocenění:</u></b>          | Zjištění ceny pro potřebu převodu nemovitosti                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b><u>Datum ocenění:</u></b>         | 5.8.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b><u>Použité podklady:</u></b>      | <ul style="list-style-type: none"><li>- výpis Katastru nemovitostí LV 130</li><li>- snímek katastrální mapy</li><li>- informace podané objednatelem</li><li>- GP č. 725-73/2018</li><li>- ÚPD obce Moravskoslezský Kočov</li><li>- vlastní místní šetření dne 2.8.2018</li></ul>                                                      |
| <b><u>Použité právní normy:</u></b>  | 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., <b>podle stavu ke dni 2.8.2018.</b> |
| <b><u>Počet stran a výtisků:</u></b> | Posudek obsahuje 4 strany textu a 5 stran příloh, objednateli se předává ve 2 vyhotoveních                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b><u>Zpracovatel posudku:</u></b>   | Ladislav Byrtus<br>Lichnov 157<br>793 15<br>tel.: 723130834<br>email: lada.b@seznam.cz                                                                                                                                                                                                                                                |

## LNÁLEZ

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

### 1) Pozemek p.č. 77 díl „a“



#### **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 pastvina.

Nemovitost se nachází v obci Moravskoslezský Kočov, katastrálním území Moravský Kočov. Obec Moravskoslezský Kočov má charakter obce s počtem obyvatel 539 dle Malého lexikonu obcí ČR. Obec Moravskoslezský Kočov sousedí s vyjmenovaným městem Bruntál.

Oceňovaný pozemek se nachází v jižní části obce za hasičskou zbrojnicí, mezi zástavbou RD. Na oceňovaném dílu pozemku se ke dni ocenění nachází rozestavěná stavba dílny, která přímo navazuje na pozemek p.č. 68 kde je umístěn RD č.p. 158 ve vlastnictví Milana a Dagmar Palupčíkových. Rozestavěná stavba dílny není evidována v KN a dle informací stavebního úřadu v Bruntále není ani vydáno stavební povolení. Jiné skutečnosti nebyly při místním šetření zjištěny.

|              |            |                     |                    |               |  |
|--------------|------------|---------------------|--------------------|---------------|--|
|              |            | k.ú. Moravský Kočov |                    |               |  |
| Pozemek p.č. | 77 díl "a" | o výměře            | 114 m <sup>2</sup> | Travní porost |  |

## II. OCENĚNÍ

### 1) Pozemek p.č. 77 díl „a“ dle § 3 a § 4

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

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

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

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

$$ZC = 150,00 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$ZCU = ZC \times I$$

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

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

| Znak  |                                       | Kvalitativní pásma |                                                  |                        |
|-------|---------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|------------------------|
| Číslo | Název znaku                           | Číslo              | Popis pásma                                      | Hodnota T <sub>i</sub> |
| 1     | Situace na dílčím trhu s nemovitostmi | III.               | Poptávka je vyšší než nabídka                    | 0,05                   |
| 2     | Vlastnictví vztahy                    | I.                 | Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci) | -0,03                  |
| 3     | Změny v okolí                         | II.                | Bez vlivu                                        | 0,00                   |
| 4     | Vliv právních vztahů na prodejnost    | II.                | Bez vlivu                                        | 0,00                   |
| 5     | Ostatní neuvedené                     | III.               | Nový investiční záměr                            | 0,30                   |
| 6     | Povodňové riziko                      | IV.                | Zóna se zanedbatelným rizikem povodně            | 1,00                   |

$$I_T = 1,00 \times 1,320$$

$$I_T = 1,320$$

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

| Znak  |                            | Kvalitativní pásma |                              |                        |
|-------|----------------------------|--------------------|------------------------------|------------------------|
| Číslo | Název znaku                | Číslo              | Popis pásma                  | Hodnota T <sub>i</sub> |
| 1     | Geometrický tvar pozemku   | II.                | Tvar bez vlivu na využití    | 0,00                   |
| 2     | Svažitosť pozemku          | IV.                | Do 15%                       | 0,00                   |
| 3     | Ztížené základové podmínky | III.               | Nestížené 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                   |

$$I_O = 1,000$$

Index polohy pozemků:  $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i)$

| Znak  |                                                          | Kvalitativní pásma |                                            |               |
|-------|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------|---------------|
| Číslo | Název znaku                                              | Číslo              | Popis pásma                                | Hodnota $T_i$ |
| 1     | Druh a účel užití stavby                                 | Ie.                | Garáže, dílna                              | 0,80          |
| 2     | Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí | I.                 | Rezidenční zástavba                        | 0,04          |
| 3     | Možnost napojení na IS                                   | I.                 | Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci | 0,00          |
| 4     | Dopravní dostupnost                                      | II.                | Přijezd po zpevněné komunikaci             | 0,00          |
| 5     | Parkovací možnosti                                       | I.                 | Omezené parkovací možnosti                 | -0,01         |
| 6     | Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti         | III.               | Výhodná – možnost komerčního využití       | 0,10          |
| 11    | Vlivy ostatní neuvedené                                  | II.                | Bez dalších vlivů                          | 0,00          |

$I_p = 0,800 \times 1,130$

$I_p = 0,904$

$I = 1,320 \times 1,000 \times 0,904$

$I = 1,193$

$ZCU = 150,00 \times 1,193$

$ZCU = 179,00 \text{ Kč/m}^2$

Výpočet ceny pozemku:

p.č. 77 díl „a“  $114 \text{ m}^2 \times 179,00 \text{ Kč/m}^2 = 20.406,00 \text{ Kč}$

### III. REKAPITULACE

1) Pozemek p.č. 77 díl „a“ 20.406,10 Kč

Zaokrouhleno dle § 50 cit.vyhl. 20.410,00 Kč

**Cena nemovitostí činí ke dni 2.8.2018 20.410,00 Kč**

**slovy: dvacetisícčtyřistadeset korun českých**

#### ZNALECKÁ 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. 2649-49/18 znaleckého deníku

Znalečné a náhradu nákladů (náhrada mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 34/18

Podpis znalce .....



V Lichnově 5.8.2018

## Informace o pozemku

|                    |                                                |
|--------------------|------------------------------------------------|
| Parcelní číslo:    | <a href="#">77</a>                             |
| Obec:              | <a href="#">Moravskoslezský Kočov [551732]</a> |
| Katastrální území: | <a href="#">Moravský Kočov [613304]</a>        |
| Číslo LV:          | <a href="#">130</a>                            |
| Výměra [m²]:       | 228                                            |
| Typ parcely:       | Parcela katastru nemovitostí                   |
| Mapový list:       | DKM                                            |
| Určení výměry:     | Graficky nebo v digitalizované mapě            |
| Druh pozemku:      | trvalý travní porost                           |



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Moravskoslezský Kočov, Moravský Kočov 200, 79201 Moravskoslezský Kočov

## Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ      Výměra

[85011](#)      228

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## liné 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](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 31.07.2018 11:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
 Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.2 build 0

| VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ODAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ |                |                |              |                |                               |                |                |              |                |            |                |                     |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|-------------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|------------|----------------|---------------------|
| Dosevadrní stav                                             |                |                |              |                | Nový stav                     |                |                |              |                |            |                |                     |
| Označení pozemku parc. číslem                               | Výměra parcely |                | Druh pozemku | Způsob využití | Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely |                | Druh pozemku | Způsob využití | Typ stavby | Způsob využití | Způsob určení výměr |
|                                                             | ha             | m <sup>2</sup> |              |                |                               | ha             | m <sup>2</sup> |              |                |            |                |                     |
| 67                                                          |                | 20 65          | travní p.    |                | 67                            |                | 21 79          | travní p.    |                |            | 0              |                     |
|                                                             |                |                |              |                |                               |                |                |              |                |            |                |                     |
| 77                                                          |                | 2 28           | travní p.    |                | 77                            |                | 1 14           | travní p.    |                |            | 0              |                     |
|                                                             |                |                |              |                |                               |                |                |              |                |            |                |                     |
|                                                             |                | 22 93          |              |                |                               |                | 22 93          |              |                |            |                |                     |
|                                                             |                |                |              |                |                               |                |                |              |                |            |                |                     |

| Výkaz o daňi o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu |                          |             |        |    |                            |                         |                          |             |        |    |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|--------|----|----------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------|--------|----|----------------------------|
| Parcelní číslo podle                                                                     |                          | Kód<br>BPEJ | Výměra |    | BPEJ<br>na dílu<br>parcely | Parcelní číslo podle    |                          | Kód<br>BPEJ | Výměra |    | BPEJ<br>na dílu<br>parcely |
| katastru<br>nemovitostí                                                                  | zjednodušené<br>evidence |             | ha     | m² |                            | katastru<br>nemovitostí | zjednodušené<br>evidence |             | ha     | m² |                            |
| 67                                                                                       |                          |             | 85011  | 20 |                            | 65                      | 67                       |             |        |    |                            |
|                                                                                          |                          |             | 1      | 14 | a                          |                         |                          |             |        |    |                            |
|                                                                                          |                          |             | 21     | 79 |                            |                         |                          |             |        |    |                            |
| 77                                                                                       |                          | 85011       | 1      | 14 |                            |                         |                          |             |        |    |                            |
|                                                                                          |                          |             |        |    |                            |                         |                          |             |        |    |                            |

Seznam souřadnic (S-JTSK)  
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN  
Y X Kód kv. Poznámka

k.ú. Moravský Kočov (613304)

|         |           |            |   |                   |
|---------|-----------|------------|---|-------------------|
| 444-699 | 529729.93 | 1082865.21 | 8 | dřevěný kolík     |
| 444-711 | 529751.41 | 1082872.06 | 8 | zabet. žel. roxor |
| 1       | 529745.08 | 1082865.94 | 3 | zabet. žel. roxor |
| 2       | 529734.99 | 1082871.73 | 8 | zabet. žel. roxor |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                   |                     |                                                                                                                 |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro</b><br>změnu hranic pozemků                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:                                                     |                     | Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:                                                          |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Jméno, příjmení:                                                                                                  | Ing. Vojtěch Hrdina | Jméno, příjmení:                                                                                                | Ing. Vojtěch Hrdina |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:                                                  | 46/1995             | Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:                                                | 46/1995             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Dne: 12. července 2018                                                                                            | Číslo: 180/2018     | Dne: 16. července 2018                                                                                          | Číslo: 154/2018     |
| Vyhotovitel:<br>Ing. Vojtěch Hrdina-geodetické práce<br>Tomáše Matějky 1 795 01 Rymařov<br>IČO 12669946<br><br>Číslo plánu: 725-73/2018<br>Okres: Bruntál<br>Obec: Moravskoslezský Kočov<br>Kat. území: Moravský Kočov<br>Mapový list: Rymařov 1-1/13<br>Dosaďním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic které byly označeny předepsaným způsobem: | Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.                                                              |                     | Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu. |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Katastrální úřad souhlasí s odslovením parcel.                                                                    |                     | Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.                                                       |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | KÚ pro Moravskoslezský kraj<br>KP Bruntál<br>Ing. Oldřich Vašíček<br>PGP-534/2018-801<br>2018.07.16 04:02:06 CEST |                     |                            |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                   |                     |                                                                                                                 |                     |



# ÚZEMNÍ PLÁN MORAVSKOSLEZSKÝ KOČOV

## 2. HLAVNÍ VÝKRES

1 : 5 000

|  |                                                            |
|--|------------------------------------------------------------|
|  | HRANICE OBCE                                               |
|  | HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ                                |
|  | HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 1.8.2010                       |
|  | HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH S OZNÁČENÍM DLE TEXTOVÉ ČÁSTI |

|  |    |    |                                                                           |
|--|----|----|---------------------------------------------------------------------------|
|  | BO | 10 | PLOCHY SMÍŠENÉ OBSTĚNÉ                                                    |
|  | OS |    | PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - PLOCHY TĚLOVÝCHOVNÝCH A SPORTOVNÍCH ZAŘÍZENÍ |
|  | OH |    | PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - PLOCHY HŘBITOV                               |
|  | PV | PV | PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - PLOCHY VEŘEJNÝCH KOMUNIKACÍ               |
|  | ZV | ZV | PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - PLOCHY ZELENÉ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH |
|  | DS | DS | PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PLOCHY DOPRAVY SILNIČNÍ                  |
|  | DD |    | PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PLOCHY DOPRAVY DRÁŽNÍ                    |
|  | TI | TI | PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY                                           |
|  | VS | VS | PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ                                                |
|  | Z  |    | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ                                                         |
|  | L  |    | PLOCHY LESNÍ                                                              |
|  | W  |    | PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁRSKÉ                                            |
|  | NS |    | PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ                                        |
|  | PP |    | PLOCHY PŘÍRODNÍ                                                           |

|                                                                                    |       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA                                                            |       |
| STAV                                                                               | NÁVRH |
|                                                                                    |       |
| KORIDOR PRO VEDENÍ PŘÍLOŽKY SILNICE I/48 (v šířce 100 m od osy uvažované přeložky) |       |
|                                                                                    |       |
| STEŽKY PRO CYKLISTY (event. SPOLEČNÝ PROVOZ CHODCŮ A CYKLISTŮ)                     |       |
| TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA                                                           |       |
| STAV                                                                               | NÁVRH |
|                                                                                    |       |
| AUTOMATICKÁ TLAKOVÁ STANICE                                                        |       |
|                                                                                    |       |
| ŘAD PITNÉ VODY                                                                     |       |
|                                                                                    |       |
| VEDENÍ VN ZEV - NADZEMNÍ, S OCHRANNÝM PÁSMEM                                       |       |
|                                                                                    |       |
| VEDENÍ VN ZEV - PODZEMNÍ, KABELOVÉ                                                 |       |
|                                                                                    |       |
| DISTRIBUČNÍ TRAFOSTANICE 220/4 kV (DTS)                                            |       |
|                                                                                    |       |
| STŘEDOTLAKÝ PLYNOVOD (STL) - RWB - SMP 2.4.                                        |       |
|                                                                                    |       |

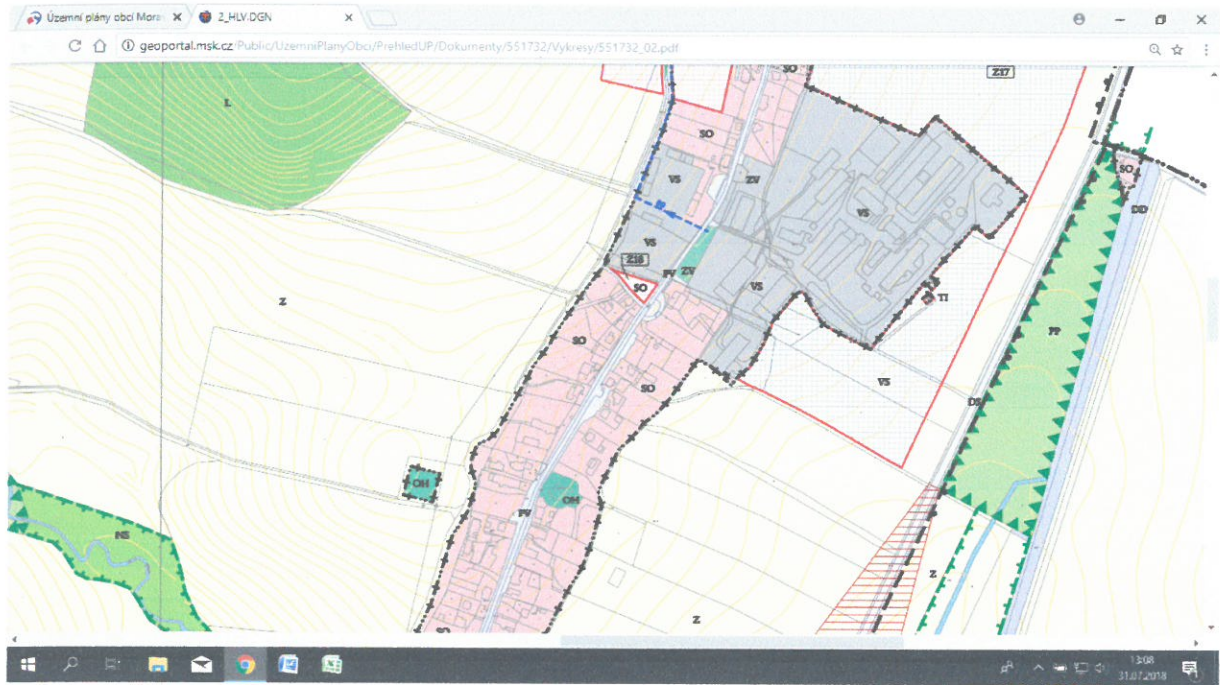
|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY  |  |
|                                     |  |
| NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR ÚSES K 102 |  |
|                                     |  |
| REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM ÚSES          |  |
|                                     |  |
| LOKÁLNÍ BIOCENTRA ÚSES              |  |
|                                     |  |
| LOKÁLNÍ BIOKORIDORY ÚSES            |  |
|                                     |  |



PROJEKTOVÁ ČINNOST, URBANISMUS, ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ, EKOLOGIE, GIS

**URBANISTICKÉ STŘEDISKO OSTRAVA, s.r.o.**  
Spartakova 3, Ostrava-Poruba, 70800  
tel: 596 939 530, 596 939 531

|                    |                             |              |             |
|--------------------|-----------------------------|--------------|-------------|
| ZODP. PROJEKTANT : | ING. ARCH. HELENA SALVETOVÁ | ZAK. ČÍSLO : | U - 488     |
| ZPRACOVATEL :      | ING. ARCH. HELENA SALVETOVÁ |              |             |
| OBJEDNATEL :       | OBEC MORAVSKOSLEZSKÝ KOČOV  | DATUM :      | ČERVEN 2012 |





*[Handwritten signature in blue ink]*