

## ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ

č. 2649-49/18

<u>Předmět ocenění:</u>	Pozemek p.č. 77 díl „a“ – trvalý travní porost
<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>	5.8.2018
<u>Použité podklady:</u>	<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>
<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 2.8.2018.
<u>Počet stran a výtisků:</u>	Posudek obsahuje 4 strany textu a 5 stran 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:

### 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 pastviny.

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 zastavbou 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

$$ZC = 150,00 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$ZCU = ZC \times I$$

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

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

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.	Příjezd 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
II	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“  $114 \text{ m}^2 \times 179,00 \text{ Kč/m}^2 = \underline{20.406,00 \text{ Kč}}$

### 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. 2054 - 49/18  
znaleckého deníku

Znalečné a náhradu nákladů (náhrada mzdy) účtuji podle  
připojené likvidace na základě dokladů čís. 52/18

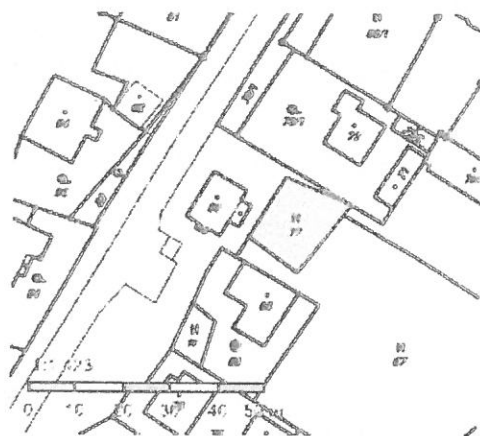
Podpis znalce .....



V Lichnově 5.8.2018

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	112
Obec:	Moravsko-lesný Kočov 155173212
Katastrální území:	Moravsky Kočov 16135041
Číslo LV:	130
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	228
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Obec Moravskoslezský Kočov, Moravský Kočov 200, 79201 Moravskoslezský Kočov

## Způsob ochrany nemovitosti

zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

650112 228

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## liné zápisy

### Změna výměr obnovou operátu

### Změna číslování parcel

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj  
Katastrální pracoviště Bruntál

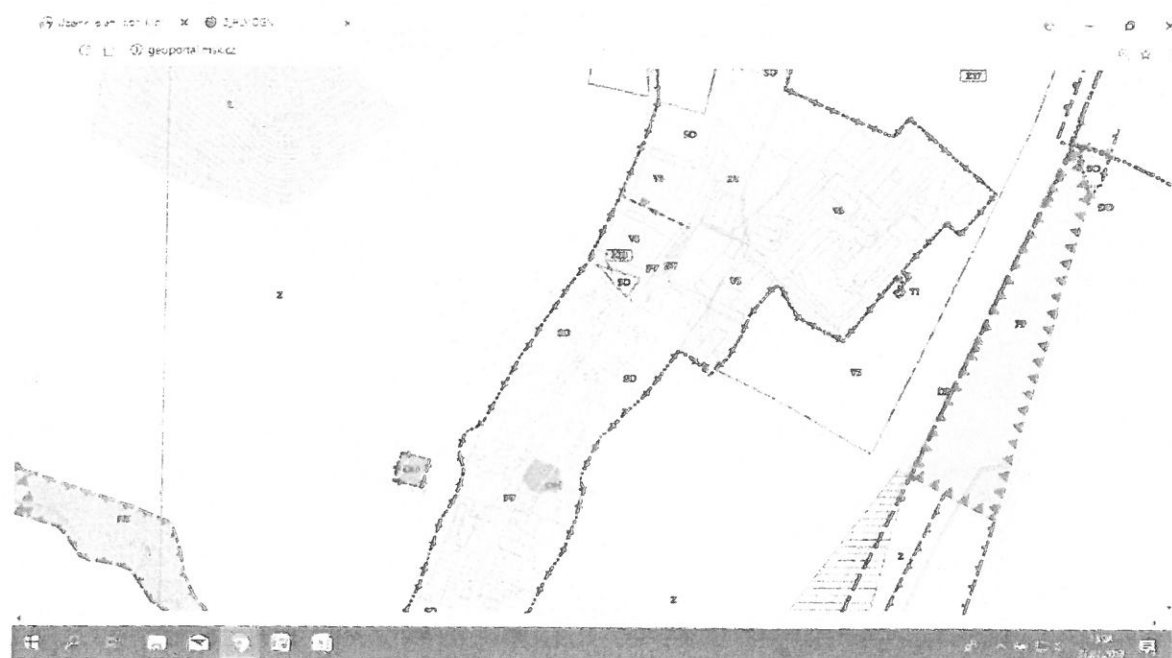
\*obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 31.07.2018 11:00:00.

[illegible]











*[Handwritten signature]*