

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ

č. 2716-49/19

<u>Předmět ocenění:</u>	Pozemek p.č. 195 díl „e“ – 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, 79201 Moravskoslezský Kočov
<u>Objednatel posudku:</u>	Obec Moravskoslezský Kočov, Moravský Kočov 200, 79201 Moravskoslezský Kočov
<u>Účel ocenění:</u>	Zjištění ceny pro potřebu převodu nemovitosti
<u>Datum ocenění:</u>	27.5.2019
<u>Použité podklady:</u>	<ul style="list-style-type: none">- výpis Katastru nemovitostí LV 130- snímek katastrální mapy- informace podané objednatelem- GP č. 736-21/2019- vlastní místní šetření dne 25.5.2019
<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 25.5.2019.
<u>Počet stran a výtisků:</u>	Posudek obsahuje 4 strany textu a 2 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. 195 díl „e“



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 549 dle Malého lexikonu obcí ČR. Obec Moravskoslezský Kočov sousedí s vyjmenovaným městem Bruntál.

Oceňovaný pozemek se nachází ve střední části obce vně oplocené farmy Ing. Antla, po pravé straně od místní komunikace. Jiné skutečnosti nebyly při místním šetření zjištěny.

		k.ú. Moravský Kočov			
Pozemek p.č.	195 díl e	o výměře	592	m ²	Ostatní plocha

II. OCENĚNÍ

1) Pozemky

dle § 9 odst. 2)

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 pro okres Bruntál - 523,00 Kč/m²

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 $ZC = 150,00 \text{ Kč/m}^2$

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0,50$$

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

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

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

$$I_T = 0,970$$

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

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T _i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Zemědělství	0,30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	-0,01
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	II.	Dobré parkovací možnosti	0,00
6	Poloha pozemku z hlediska komerčního využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$I_P = 0,300 \times 0,990$$

$$I_P = 0,297$$

$$\begin{aligned} ZCU &= 150,00 \times 0,970 \times 0,297 \times 0,500 \\ ZCU &= 21,61 \text{ Kč/m}^2 \end{aligned}$$

Výpočet ceny pozemku:

$$\text{p.č. 195 díl e} \quad 592 \text{ m}^2 * 21,61 \text{ Kč/m}^2 = \underline{12.793,12 \text{ Kč}}$$

III. REKAPITULACE

1) Pozemek	12.793,12 Kč
Zaokrouhleno dle § 50 cit.vyhl.	12.790,00 Kč
Cena nemovitostí činí ke dni 25.5.2019	<u>12.790,00 Kč</u>

slovy: dvanácttisícsedmsetdevadesát 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. 2416-49/19 znaleckého deníku

Znalečné a náhradu nákladů (náhrada mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 431/19

Podpis znalce



V Lichnově 27.5.2019

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																		
Dosažitelný stav						Nový stav												
Označení pozemku parc. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
	ha	m ²			Způsob využití	ha					m ²	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v		Drobná listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
													katastru nemovitostí	dráveřej. poz. evidencí		ha	m ²	
143	11	44	ostatní pl. neplodná půda	143	10	82	ostatní pl. neplodná půda		0	0	143		130		5	52	f	
											195		151		4	21	b+c	
											201		151		1	09	a	
															10	82		
195	58	98	ostatní pl. neplodná půda	195	60	69	ostatní pl. neplodná půda		0	0	143		130		5	92	e	
											195		151		54	77	d	
															60	69		
201	84	61	ostatní pl. jiné plochy	201/1	82	88	ostatní pl. jiné plochy		0	0	201		151		82	88		
				201/2	64		ostatní pl. jiné plochy		0	0	201		151			64		
365/1	2	45	ostatní pl. ostatní komunikace	365/1	2	45	30	ostatní pl. ostatní komunikace	0	0			130					
1434/1	1	36	63	1434/1	1	36	61	ostatní pl. ostatní komunikace	2	2	1434/1		130	1	36	61		
1434/2	5	59	ostatní pl. jiné plochy	1434/2	5	61	ostatní pl. jiné plochy		2	2	1434/1		130		5	59	g	
											1434/2		151		5	61	celá	
	5	42	55		5	42	55											

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

k.o. Moravský Kočov (613304)
298-555 529766.07 1082705.60 3 barva
365-36 529691.75 1082652.14 3 roh domu
444-523 529626.68 1082639.22 8 barva
444-551 529652.02 1082674.77 8 dr.kolk
550-2 529764.90 1082698.44 3 pl.mezník
550-3 529761.63 1082699.95 3 dr.kolk
1 529617.82 1082618.75 3 pl.mezník
2 529634.08 1082644.67 3 roh bet.
3 529631.67 1082646.22 3 hřeb
4 529637.17 1082653.94 3 pl.mezník
5 529638.83 1082652.76 3 roh bet.
6 529641.76 1082653.60 3 pl.mezník
7 529656.16 1082672.41 3 pl.mezník
8 529713.46 1082747.27 3 pl.mezník
9 529762.35 1082700.86 3 pl.mezník

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle §50 odst.1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, změnu hranic pozemků, průběh vytyčené hranice pozemků	Geometrický plán ověřil dle dle oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil dle dle oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing.Vojtěch Hrdina	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 46/1995	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: _____ Číslo: _____	Dne: _____ Číslo: _____
Náležitosti a přesnosti odpovídá právní předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEOPROF s.r.o. Lidická 240/5 79201 Bruntál IČ: 25827723 Číslo plánu: 736-21/2019 Okres: Bruntál Obec: Moravskoslezský Kočov Kat. území: Moravský Kočov Měrový list: Rýmařov 1-1/13 Dosažitelným vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: plast.mezníky, betony, hřebem.	Katastrální úřad souhlasí s označením parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

