

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6189 - 32 / 2019

- o ceně nemovitosti:
- a) Prodej pozemku p.č. 1371/2 v k.ú. Kobyly nad Vidnavkou.
 - b) Prodej pozemku p.č. 739/14 v k.ú. Kobyly nad Vidnavkou dle geometrického plánu číslo 340-163/2019.
 - c) Prodej pozemku p.č. 2074/9 v k.ú. Kobyly nad Vidnavkou dle geometrického plánu číslo 341-165/2019.

Katastrální území : Kobyly nad Vidnavkou
 Obec : Kobyly nad Vidnavkou
 Okres : Jeseník

Objednavatel posudku: Kobyly nad Vidnavkou, Kobyly nad Vidnavkou 53, 79065 Kobyly nad Vidnavkou.

Účel posudku: Je stanovení ceny nemovitosti pro účely převodu vlastnického práva k nemovitosti.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 22.8.2019 (datum šetření) znalecký posudek vypracoval:

Ing. Přemysl Klas, Tršice 270, 783 57 Tršice
 telefon: 608975329, e-mail: laspremysl@seznam.cz

Počet stran: 10 stran textu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.
 V Tršicích 8.9.2019

Přehledka



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenění nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., **podle stavu ke dni 22.8.2019 (datum šetření).**

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: a) Prodej pozemku p.č. 1371/2 v kultuře zahrada na LV 10001 v k.ú. Kobylá nad Vidnavkou.
b) Prodej pozemku p.č. 739/14 v kultuře zahrada na LV 10001 v k.ú. Kobylá nad Vidnavkou dle geometrického plánu číslo 340-163/2019.
c) Prodej pozemku p.č. 2074/9 v kultuře zahrada na LV 10001 v k.ú. Kobylá nad Vidnavkou dle geometrického plánu číslo 341-165/2019.

Adresa předmětu ocenění: Kobylá nad Vidnavkou
790 65 Kobylá nad Vidnavkou
LV: 10001

Kraj: Olomoucký
Okres: Jeseník
Obec: Kobylá nad Vidnavkou
Katastrální území: Kobylá nad Vidnavkou
Počet obyvatel: 382

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **708,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{102,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 22.8.2019 za přítomnosti znalce a zástupce objednavatele ocenění. Byly zaměřeny údaje a zjištěny skutečnosti pro ocenění nezbytné.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro obec Kobylá nad Vidnavkou a k.ú. Kobylá nad Vidnavkou LV č. 10001 ze dne 27. 8. 2019
- kopie katastrální mapy zájmového území

- informace o využití oceňovaného pozemku dle platného ÚP obce Kobylá nad Vidnavkou
- mapa okresu Jeseník se správním rozdělením M 1:100000 pro stanovení sousedních měst a obcí pro určení základní ceny stavebních pozemků
- statistické údaje o počtu obyvatel měst a obcí ČR dle Českého statistického úřadu uveřejněné v Malém lexikonu obcí České republiky
- objednávka vypracování znaleckého posudku od Obce Kobylá nad Vidnavkou ze dne 25.8.2019
- geometrický plán číslo 340-163/2019 ze dne 13.6.2019 na oddělení oceňovaného pozemku p.č. 739/14
- geometrický plán číslo 341-165/2019 na oddělení oceňovaného pozemku p.č. 2074/9
- platný územní plán obce Kobylá nad Vidnavkou

5. Vlastnické a evidenční údaje

LIST VLASTNICTVÍ číslo 10001 pro obec Kobylá nad Vidnavkou a k.ú. Kobylá nad Vidnavkou

Vlastnické právo

1/1

Obec Kobylá nad Vidnavkou

IČ 70599971

se sídlem č.p. 53, 790 65 Kobylá nad Vidnavkou

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1371/2	200	zahrada		zemědělský půdní fond
739/14	79	zahrada		
2074/9	131	zahrada		

Oceňovaný pozemek p.č. 739/14 byl oddělen geometrickým plánem číslo 340-163/2019 z původních vlastnických parcel číslo 739/3 a 2082/1.

Oceňovaný pozemek p.č. 2074/9 byl oddělen geometrickým plánem číslo 341-165/2019 z původních vlastnických parcel číslo 671/9, 2074/3 a 670/7.

B1 - Jiná práva - **bez zápisu**

C - Omezení vlastnického práva - **bez zápisu**

6. Dokumentace a skutečnost

Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti. Předmětem ocenění jsou tři samostatné prodeje nemovitostí od Obce Kobylá nad Vidnavkou fyzickým osobám v obci. Všechny oceňované pozemky jsou již dlouho užívány ve funkčním celku s rodinným domem. Na pozemcích nevážne žádné omezení vlastnického práva ani věcná břemena. Na pozemcích se vyskytují jen součásti, které nejsou v majetku vlastníka pozemků Obce Kobylá nad Vidnavkou a tudíž nejsou předmětem ocenění. Ocenění je provedeno pro účel převodu nemovitosti. Bližší popis nemovitosti je uveden dále v části ocenění.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Část 1. / LV 10001, p.č. 1371/2

1.1. Pozemek p.č. 1371/2

2. Část 2. / LV 10001, p.č. 739/14

2.1. Pozemek p.č. 739/14

3. Část 3. / LV 10001, p.č. 2074/9

3.1. Pozemek p.č. 2074/9

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,648$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03

3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Obvyklá cena srovnatelných nemovitostí je výrazně nižší než cena zjištěná dle platného cenového předpisu.	I	-0,30

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,626$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,406$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,626$$

1. Část 1. / LV 10001, p.č. 1371/2

1.1. Pozemek p.č. 1371/2

Pozemek p.č. 1371/2 v kultuře zahrada je pozemek u RD č.p. 112 mezi řekou Vidnávkou na západní straně a místní účelovou komunikací na východní straně v okrajové části zastavěného území obce Kobylá nad Vidnavkou. Pozemek tvoří s RD č.p. 112 jeden funkční celek. Na oceňovaném pozemku nejsou žádné předměty ocenění původního vlastníka. Pozemky jsou nepravidelného tvaru, rovinatého charakteru.



OceněníIndex trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 0,626$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,626 = 0,626$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		102,-	0,626		63,85
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1371/2	200	63,85	12 770,-
Stavební pozemek celkem			200		12 770,-
Pozemek p.č. 1371/2 - zjištěná cena celkem				=	12 770,- Kč

2. Část 2. / LV 10001, p.č. 739/14**2.1. Pozemek p.č. 739/14**

Pozemek p.č. 739/14 v kultuře zahrada je pozemek oplocené předzahrádky u RD č.p. 33 za místní školou u místní účelové komunikace v okrajové části zastavěného území obce Kobylá nad Vidnavkou.

Pozemek byl zaměřen geometrickým plánem číslo 340-163/2019 a oddělen z původních vlastnických parcel číslo 739/3 a 2082/1. Pozemek tvoří s RD č.p. 33 jeden funkční celek. Na oceňovaném pozemku nejsou žádné předměty ocenění původního vlastníka. Pozemek je nepravidelného tvaru, rovinatého charakteru.





Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,626$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,626 = 0,626$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		102,-	0,626		63,85
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	739/14	79	63,85	5 044,15
Stavební pozemek celkem			79		5 044,15

Pozemek p.č. 739/14 - zjištěná cena celkem

= 5 044,15 Kč

3. Část 3. / LV 10001, p.č. 2074/9

3.1. Pozemek p.č. 2074/9

Pozemek p.č. 2074/9 v kultuře zahrada je pozemek u RD č.p. 21, který je situovaný v severní části zastavěného území obce Kobylá nad Vidnavkou mezi silnicí na západní straně a řekou Vidnavkou na východní straně. Pozemek byl zaměřen geometrickým plánem číslo 341-165/2019 a oddělen z původních vlastnických parcel číslo 671/9, 2074/3 a 670/7. Pozemek tvoří s RD č.p. 21 jeden funkční celek. Na oceňovaném pozemku nejsou žádné předměty ocenění původního vlastníka. Pozemek je nepravidelného tvaru, rovinatého charakteru.



Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,626$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

Index omezujících vlivů

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,626 = 0,626$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny

odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	102,-	0,626		63,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2074/9	131	63,85	8 364,35
Stavební pozemek celkem			131		8 364,35

Pozemek p.č. 2074/9 - zjištěná cena celkem

= 8 364,35 Kč

C. REKAPITULACE**1. Část 1. / LV 10001, p.č. 1371/2**

1.1. Pozemek p.č. 1371/2 12 770,- Kč

1. Část 1. / LV 10001, p.č. 1371/2**12 770,- Kč****Výsledná cena Část 1. po zaokrouhlení dle § 50:****12 770,- Kč****slovy: Dvanácttisícdmsetsedmdesát Kč****2. Část 2. / LV 10001, p.č. 739/14**

2.1. Pozemek p.č. 739/14 5 044,10 Kč

2. Část 2. / LV 10001, p.č. 739/14**5 044,10 Kč****Výsledná cena Část 2. po zaokrouhlení dle § 50:****5 040,- Kč****slovy: Pěttisícčtyřicet Kč****3. Část 3. / LV 10001, p.č. 2074/9**

3.1. Pozemek p.č. 2074/9 8 364,40 Kč

3. Část 3. / LV 10001, p.č. 2074/9**8 364,40 Kč****Výsledná cena Část 3. po zaokrouhlení dle § 50:****8 360,- Kč****slovy: Osmtisícťřistašedesát Kč**

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 15.5.1989 č.j. Spr 2450/89 pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

Otisk kulaté pečeti znalce:



Podpis znalce :

Ing. Klas Přemysl, Tršice 270

E. SEZNAM PŘÍLOH

- 1) Výpis z katastru nemovitostí LV 10001
- 2) Geometrický plán číslo 340-163/2019
- 3) Geometrický plán číslo 341-165/2019

(strana 11)

(strana 12,13)

(strana 14,15)