

ZNALCKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITOSTÍ A O ZJIŠTĚNÉ CENĚ NEMOVITOSTÍ

č. 2885-25/22

<u>Předmět ocenění:</u>	Pozemky p.č. 746/29, 746/28, 839/21, 2663/20
<u>Místo:</u>	Obec: Leskovec nad Moravicí kat.území: Leskovec nad Moravicí, kód: 680010 kraj: Moravskoslezský
<u>Vlastník:</u>	Obec Leskovec nad Moravicí č.p. 42, 79368 Leskovec nad Moravicí
<u>Objednatel posudku:</u>	Obec Leskovec nad Moravicí č.p. 42, 79368 Leskovec nad Moravicí
<u>Účel ocenění:</u>	Zjištění ceny pro potřebu objednatele
<u>Datum ocenění:</u>	26.6.2022
<u>Použité podklady:</u>	- výpis z katastru nemovitostí LV 146 - snímek katastrální mapy - informace podané OÚ Leskovec nad Moravicí - informace podané objednatelem - informace získané z realitních serverů a webů - vlastní místní šetření dne 23.6.2022
<u>Použité právní normy:</u>	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 237/2020, 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., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019, vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb., podle stavu ke dni 23.6.2022.
<u>Počet stran a výtisků:</u>	Posudek obsahuje 7 stran textu a 9 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

I. N Á L E Z

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

1) Pozemky p.č 746/28, 746/29, 839/21



Celkový popis nemovitostí:

Leskovec nad Moravicí leží jižním směrem od města Horní Benešov, v okrese Bruntál, v blízkosti severovýchodního břehu vodní nádrže Slezská Harta. Podobcí je Slezská Harta. V Leskovci je snaha stále zvyšovat životní úroveň, je zde vybudován vodovod, dešťová i splašková kanalizace včetně čistírny odpadních vod. Pro další rozvoj obec připravuje nové stavební parcely, které by měly přispět k dalšímu osídlení. Obyvatelům i návštěvníkům slouží dvě prodejny potravin, tři penziony, hostinec, občerstvovací kiosk a informační centrum. Obec je členem Mikroregionu Slezská Harta a zároveň je i sídlem tohoto svazku obcí. Střediskem společenského dění je kulturní dům. Ke sportovnímu vyžití je občanům k dispozici travnaté fotbalové hřiště a víceúčelové sportovní hřiště s umělým povrchem. V obci působí tato rozmanitě zaměřena sdružení: Sbor dobrovolných hasičů, Český svaz žen, Sportovní klub, Automotoklub, Český rybářský svaz a Myslivecké sdružení. Tyto spolky se podílí na mnoha kulturních a sportovních aktivitách a svými výsledky na polích sportovních dotváří dobré jméno obce. Obcí prochází silnice II. třídy č. 452. Je zde autobusová zastávka. Obec Leskovec nad Moravicí má charakter obce ke dni ocenění s počtem obyvatel 422 dle Malého lexikonu obcí ČR.

Pozemky jsou umístěny v nezastavěné části obce, při jejím východním okraji, jsou přístupny po zpevněné místní komunikaci. Na části oceňovaných pozemků se nachází zemědělské zázemí v podobě přenosných přístřešků, uskladnění balíků sena, drobný chov dobytka a strojů.

Na základě žádosti objednatele se budou ceny vztahovat k jednotce 1m².

Jiné skutečnosti k ocenění nebyly zjištěny.

		k.ú. Leskovec nad Moravicí			
Pozemek p.č.	746/29	o výměře	454	m ²	Orná půda
Pozemek p.č.	746/28	o výměře	553	m ²	Orná půda
Pozemek p.č.	839/21	o výměře	829	m ²	Travní porost

2) Pozemek p.č. 2663/20

Pozemek p.č.	2663/20	o výměře	8522	m ²	Ostatní plocha
--------------	---------	----------	------	----------------	----------------

II. O C E N Ě N Í - zjištěná cena

Dle §1c, odst. 1)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

1) Pozemky p.č 746/28, 746/29, 839/21

dle § 6

odst.1) základní cena pozemku zapsaného v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina se zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 cit. vyhl.

odst.4) základní cena se upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle přílohy č. 5 se zdůvodněním.

Údaje o BPEJ jsou převzaty z výše citovaného výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 146

Úprava základních cen zemědělských pozemků dle přílohy č.5 cit.vyhl:

položka č. 1.8.2 – obce s počtem obyvatel 2-5 tis., sousední katastrální území: +20%

Cena pozemků:

p.č.	kultura	BPEJ	výměra	Kč/m ²	Přir.%	Cena
746/28	Orná půda	84811	1	2,40	20	2,88 Kč
746/29	Orná půda	84811	1	2,40	20	2,88 Kč
839/21	Travní porost	84811	1	2,40	20	2,88 Kč

2) Pozemek p.č 2663/20

dle § 9

odst 6) základní cena pozemku se určí podle § 3 a vynásobí se koeficientem 0,04. Cena činí nejméně 10 Kč/m².

dle § 3

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

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

$$ZC_v \text{ pro okres Bruntál} - 588,00 \text{ Kč/m}^2$$

Označení znaku	Číslo znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O ₁	V..	Do 500 obyvatel	0,50
O ₂	IV.	Ostatní obce	0,60
O ₃	VI.	Poloha obce – v ostatních případech	0,80
O ₄	II.	Technická infrastruktura v obci - elektřina, vodovod, kanalizace	0,85
O ₅	III.	Dopravní obslužnost obce - železniční nebo autobusová zastávka	0,90
O ₆	V.	Občanská vybavenost v obci – minimální vybavenost	0,85

$$ZC = 91,76 \text{ Kč/m}^2$$

Tedy dle odst. 2) je cena 92,00 Kč/m²

Mezivýpočet:

$$92,00 \times 0,04 = 3,68 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Tedy } 10,00 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet ceny pozemku:

$$\text{Pozemek p.č. 2663/20} \quad 1 \times 10,00 = 10,00 \text{ Kč/m}^2$$

III. REKAPITULACE – zjištěné ceny

1) Pozemky p.č 746/28, 746/29, 839/21

2,88 Kč/m²

2) Pozemek p.č. 2663/20

10,00 Kč/m²

IV. OCENĚNÍ – obvyklá cena v místě a čase

Obvyklá cena majetku je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 237/2020, kde je konstatováno: „obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění“.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 488/2020 Sb. je prováděcí vyhláškou k některým ustanovením zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tato vyhláška dostala již tržní charakter tím, že do výpočtu ceny nemovitostí jsou zapojeny porovnávací způsoby ocenění. Vyhláškou daná základní cena je přiřazena k jednotlivým druhům staveb a pozemků s ohledem na lokalitu, která je specifikována počtem obyvatel v jednotlivých obcích v rámci celého okresu. V daném případě se jedná o pozemek v obci Leskovec nad Moravicí, k.ú. Leskovec nad Moravicí.

Zjištěná **cena nemovitosti** podle **cenového předpisu** není současně, s ohledem na poměry trhu v daném místě a čase **cenou obvyklou**. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

1) Pozemky p.č 746/28, 746/29, 839/21

Okres	Obec	Zjištění	Typ reality	Za 1m ²
Bruntál	Lichnov	Nabídka	Zem.pozemek	84,-
Bruntál	Horní Město	Nabídka	Zem.pozemek	37,-
Bruntál	Bílčice	Nabídka	Zem.pozemek	30,-
Bruntál	Dvorce	Nabídka	Zem.pozemek	56,-

Průměrná cena za 1 m² pozemku tedy činí 52,-Kč

U této ceny budou provedeny korekční úpravy vzhledem k poloze:

Průměrná cena m ² /Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	Přepočtená cena
52,-	0,95	0,99	1,00	0,98	1,00	1,00	48,-

Vysvětlivky indexů:

K1 – koeficient redukce na pramen ceny

K2 – koeficient úpravy na polohu pozemku – okrajová část obce

K3 – koeficient úpravy na funkční celek – není

K4 – koeficient úpravy dostupnost inženýrských sítí v obci - částečná

K5 – koeficient úpravy – právní vady – bez vad

K6 – koeficient úpravy – využití dle ÚPD obce

Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb byla stanovena obvyklá cena v místě a čase výše uvedených nemovitostí na částku **48,00 Kč/m²**.

2) Pozemek p.č 2663/20

Okres	Obec	Zjištění	Typ reality	Za 1m ²
Bruntál	Horní Benešov	Nabídka	Ost.plocha	70,-
Bruntál	Krnov	Nabídka	Ost.plocha	55,-
Bruntál	Rýmařov	Nabídka	Ost.plocha	90,-
Bruntál	Bohušov	Nabídka	Ost.plocha	127,-

Průměrná cena za 1 m² pozemku tedy činí 86,-Kč

U této ceny budou provedeny korekční úpravy vzhledem k poloze:

Průměrná cena m ² /Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	Přepočtená cena
86,-	0,95	0,99	1,00	0,98	1,00	1,00	79,-

Vysvětlivky indexů:

K1 – koeficient redukce na pramen ceny

K2 – koeficient úpravy na polohu pozemku – okrajová část obce

K3 – koeficient úpravy na funkční celek – není

K4 – koeficient úpravy dostupnost inženýrských sítí v obci - částečná

K5 – koeficient úpravy – právní vady – bez vad

K6 – koeficient úpravy – využití dle ÚPD obce

Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb byla stanovena obvyklá cena v místě a čase výše uvedených nemovitostí na částku **79,00 Kč/m²**.

V. REKAPITULACE - závěrečná

Pozemky p.č 746/28, 746/29, 839/21

Zjištěná cena majetku: 2,88 Kč/m²

Obvyklá cena majetku: 48,00 Kč/m²

Pozemek p.č 2663/20

Zjištěná cena majetku: 10,00 Kč/m²

Obvyklá cena majetku: 79,00 Kč/m²

Doložka dle ust. § 127a občanského soudního řádu:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu soudních znalců Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999 pod.č.j Spr. 2916/99. Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku.

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. 2485-25/22 znaleckého deníku

Znalečné a náhradu nákladů (náhrada mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 23/22

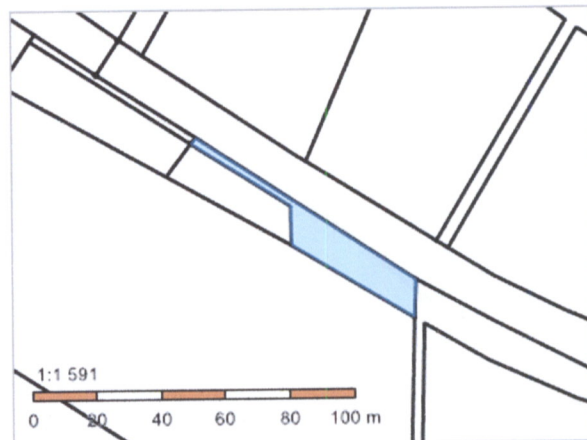
Podpis znalce



V Lichnově dne 26.6.2022

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [746/28](#) 
Obec: [Leskovec nad Moravicí](#) [\[597546\]](#) 
Katastrální území: [Leskovec nad Moravicí](#) [\[680010\]](#)
Číslo LV: [146](#)
Výměra [m²]: 553
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Leskovec nad Moravicí, č. p. 42, 79368 Leskovec nad Moravicí

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[84811](#)  553

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územní obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál](#) 

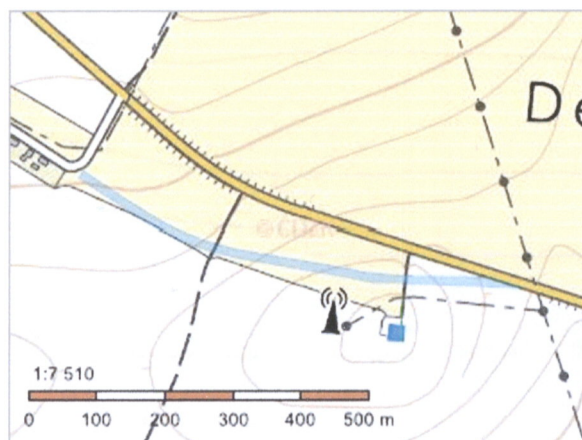
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.06.2022 09:00.

Pozemekp.č. 746/28, k.ú. Leskovec nad Moravicí



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2663/20
Obec:	Leskovec nad Moravicí [597546]
Katastrální území:	Leskovec nad Moravicí [680010]
Číslo LV:	146
Výměra [m ²]:	8522
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Leskovec nad Moravicí, č. p. 42, 79368 Leskovec nad Moravicí

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 dat k 16.06.2022 09:00.

Pozemek p.č. 2663/20, k.ú. Leskovec nad Moravíci



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [839/21](#) 
Obec: [Leskovec nad Moravicí \[597546\]](#) 
Katastrální území: [Leskovec nad Moravicí \[680010\]](#)
Číslo LV: [146](#)
Výměra [m²]: 829
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Leskovec nad Moravicí, č. p. 42, 79368 Leskovec nad Moravicí

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[84811](#)  829

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

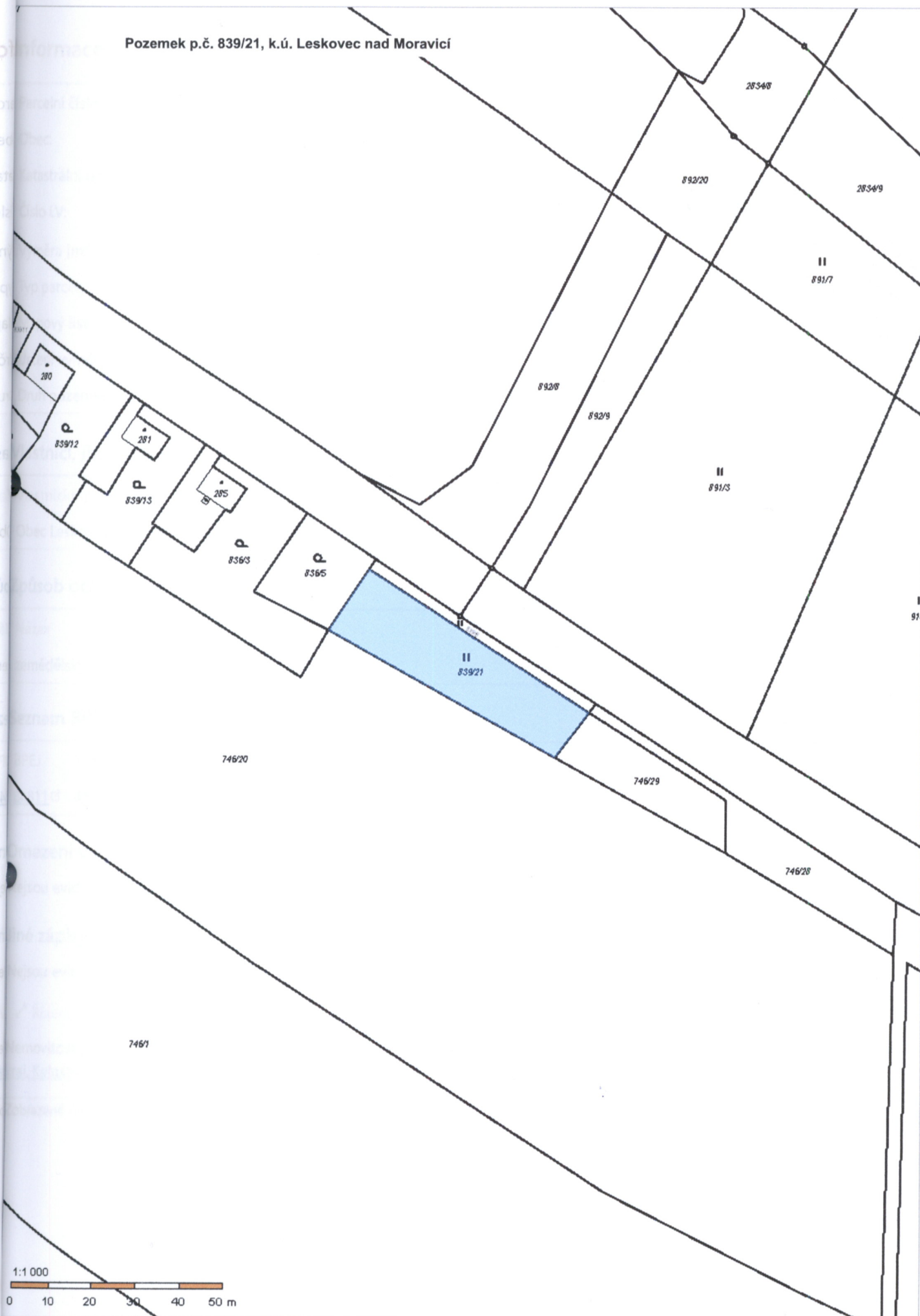
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 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 dat k 16.06.2022 09:00.

Pozemek p.č. 839/21, k.ú. Leskovec nad Moravicí



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [746/29](#) 

Obec: [Leskovec nad Moravicí \[597546\]](#) 

Katastrální území: [Leskovec nad Moravicí \[680010\]](#)

Číslo LV: [146](#)

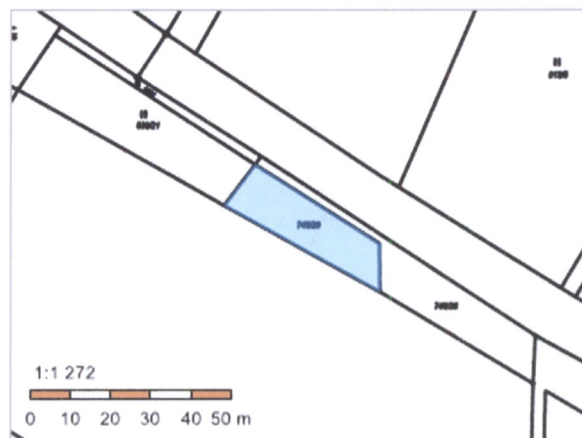
Výměra [m²]: 454

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:

Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě

Druh pozemku: orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Leskovec nad Moravicí, č. p. 42, 79368 Leskovec nad Moravicí

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[84811](#)  454

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 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 dat k 16.06.2022 09:00.

Pozemek p.č. 746/29, k.ú. Leskovec nad Moravici



ÚZEMNÍ PLÁN OBCE LESKOVEC NAD MORAVICÍ

Seznam - najdu: x Informace o po: x Nahližení do ka: x Nahližení do ka: x Územní plány o: x 597546_02_leg x 597546_02_01 x +

geoportal.msk.cz/Public/UzemniPlanyObci/PrehledUP/Dokumenty/597546/Legendy/597546_02_leg.pdf

597546_02_leg 1 / 1 - 100% +

ZELEN

- intenzivně rekreačně využívané území – pláže
- veřejná - drobná sadová úprava
- ochranná a izolační (s označením dle textu ÚPNO)
- drobná a doprovodná, neplodná půda
- skupina stromů a keřů, vzrostlý strom
- alej stromů (s označením dle textu ÚPNO)

ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA

- orná půda
- zahrada, sad
- trvalý travní porost
- odvodněný pozemek

LESY

- les, stromový a keřový porost

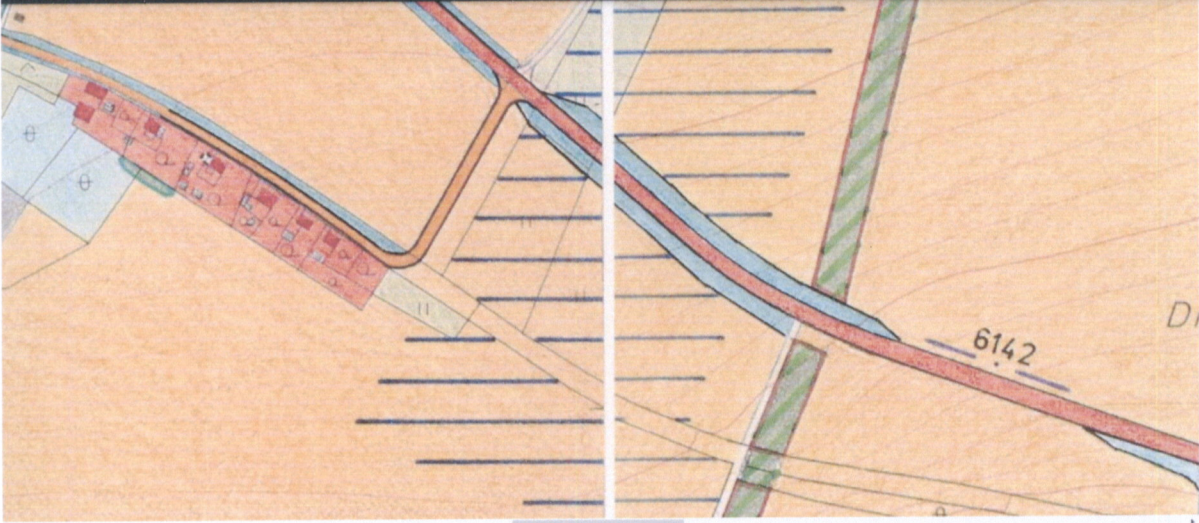
Sem zadejte hledaný výraz

18°C Slunečno 9:50 22.06.2022

Seznam - najdu: x Informace o po: x Nahližení do ka: x Nahližení do ka: x Územní plány o: x 597546_02_leg x 597546_02_01 x +

geoportal.msk.cz/Public/UzemniPlanyObci/PrehledUP/Dokumenty/597546/Vykresy/597546_02_01.pdf

597546_02_01 1 / 1 - 100% +



Sem zadejte hledaný výraz

18°C Slunečno 9:52 22.06.2022