

Prohlášení o obvyklé ceně

nemovitostí – v katastrálním území Újezd u Uničova, okres Olomouc a v katastrálním území Horní Lapač, okres Kroměříž.

Účel : Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro účely dědického řízení – pozemku včetně stavby rodinného domu a pozemku zahrady, pozemku orné půdy a dále pozemků zastavěná plocha na nichž jsou stavby jiného vlastníka – paní Marie Válkové, [redacted] ke dni úmrtí 13.3. 2021.

Prohlášení vypracoval: Ing. Jitka Mátlová, soudní znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.12.1999 č.j. Spr 3420/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
[redacted]

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Prohlášení je zpracováno k datu uvedenému v záhlaví. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Paní Marie Válková vlastnila následující nemovitosti v katastrálním území Újezd u Uničova vedené na [redacted] LV 829 a dále nemovitosti [redacted]

Nemovitosti na LV [redacted]
[redacted]
[redacted]

Nemovitosti na LV 829 k.ú. Újezd , kde má paní Válková vlastnický podíl o velikosti 2/3:

pozemek parc.č. 1795, orná půda o velikosti 20001 m²

pozemek parc.č. 1832, orná půda o velikosti 64825 m².

pozemek parc.č. 1897, orná půda o velikosti 39008 m².

Nemovitosti na LV [redacted]

Nemovitosti jsou zatíženy zástavními právy exekutorskými a nařízením exekuce dvou spoluvlastníků, které mohou ovlivňovat cenu obvyklou.

Podklady pro ocenění:

1. Základní podklady

Výpis z katastru nemovitostí, katastrální území [redacted]

Výpis z katastru nemovitostí, katastrální území Újezd u Uničova, list vlastnictví 829

Výpis z katastru nemovitostí, katastrální území [redacted]

2. Ostatní podklady

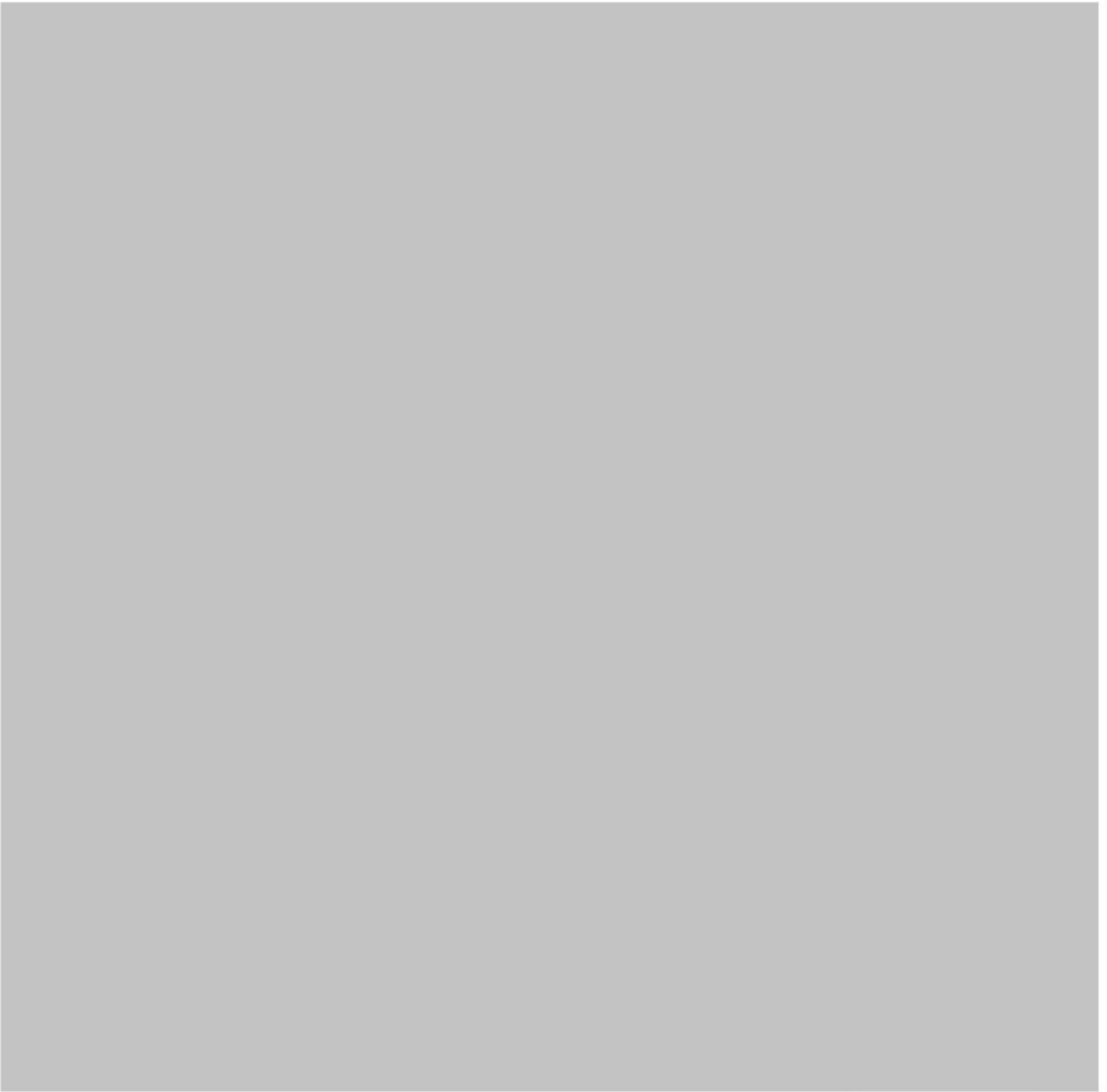
Výsledky místního šetření ze dne 6.6.2021.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, Vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

I. Ocenění

1. Stanovení tržní hodnoty nemovitostí na LV





2. Stanovení tržní hodnoty pozemku vedeného na LV 829 - orné půdy mimo funkční celek se stavbou a mimo zastavěné území obce, metodou srovnávací

Popis

Jedná se o pozemek parc.č. 1795, orná půda o velikosti 20001 m²

Jedná se o pozemek parc.č. 1832, orná půda o velikosti 64825 m²

Jedná se o pozemek parc.č. 11897, orná půda o velikosti 39008 m²

Paní Válková vlastnila vlastnický podíl o velikosti 2/3.

Pozemky jsou rovinné a územním plánem jsou určeny k zemědělským účelům.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto 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 kancelářemi a správci nemovitostí.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze a údaje z internetových stránek realitních kanceláří.

U nemovitostí uvedeného typu, zemědělské pozemky je **poptávka je vyšší než nabídka.**

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky srovnatelné pozemky.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze.

Podle dotazování u realitních kanceláří zabývajících se prodejem nemovitostí a dle dalšího zjišťování je tržní cena zemědělských pozemků v dané lokalitě dána ve výši cca 180.000,- až 250.000,- Kč/ha.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem a vzhledem k tomu, že u žádného zdroje informací nebyly zjištěny skutečnosti svědčící o anomálii proti normálnímu stavu při obchodování s nemovitostmi (osobní zainteresovanost, či jiný důvod k podjatosti) jsem názoru, že dosažitelná obchodovatelná cena oceňovaného pozemku jako celku se rovná ceně 23,- Kč/m, potom:

Stanovení tržní ceny

parcela	výměra m ²	0Kč/m ²	cena Kč
1795	20001	23,00	460023
1832	64825	23,00	1490975
1897	39008	23,00	897184
CENA CELKEM			2.848.182

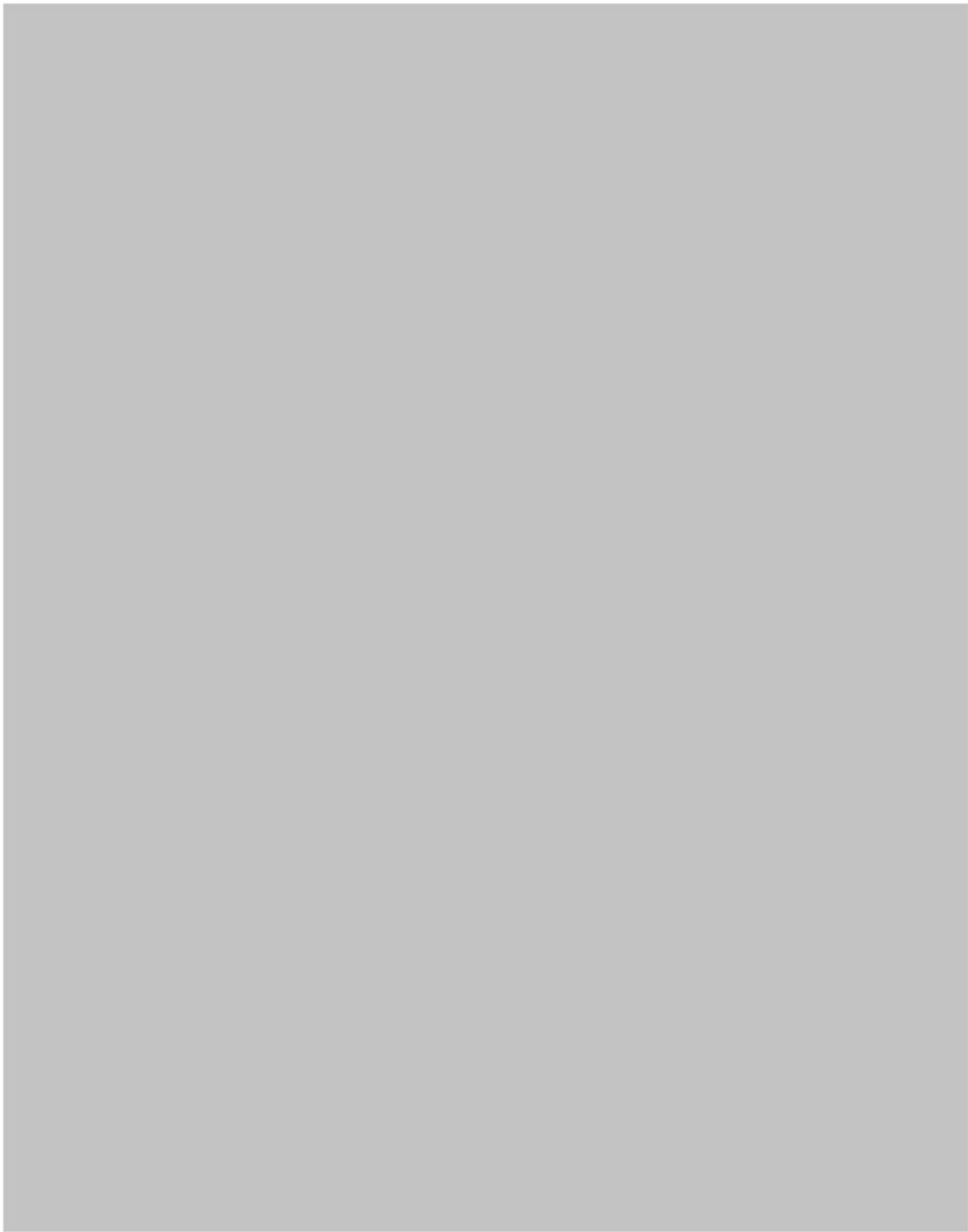
Celková tržní hodnota podílu o velikosti 2/3 na zemědělských pozemcích je ve výši 1.898.800,- Kč.

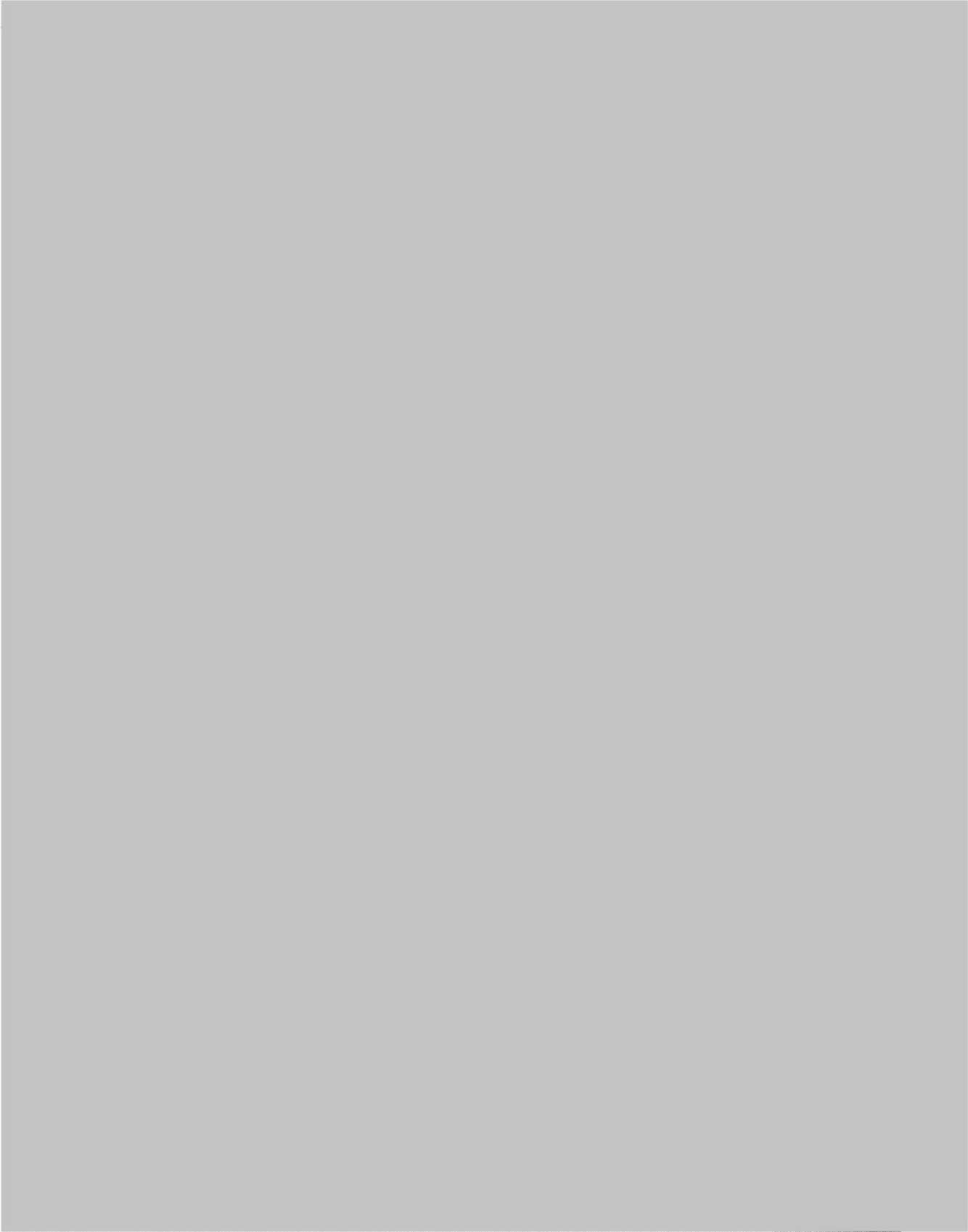
Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

- Oceňované pozemky je mimo zastavěné území obce, jsou určeny k zemědělským účelům a jejich bonita je velmi dobrá.
- Obvyklá cena nemovitostí je stanovena s ohledem na současný vývojový trend na trhu s nemovitostmi a s ohledem na umístění v obci a s ohledem bonitu pozemků. Poptávka po nemovitostech tohoto typu umístěných v obcích je výrazně vyšší než nabídka, ceny zemědělských pozemků mají rostoucí tendenci.

3. Stanovení tržní hodnoty

Popis





II. REKAPITULACE

Nemovitosti na LV [redacted]	[redacted]
Nemovitosti na LV 829 v k.ú. Újezd u Uničova	1.898.800,-
Nemovitosti na LV [redacted]	[redacted]
CENA CELKEM	[redacted]

Celková cena nemovitostí výše uvedených zjištěná dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů je ve výši

Slovy: [redacted]

V Újezdě dne 28.6.2021

Ing. Jitka Mátlová



