

### Vyjádření k ceně obvyklé

Na základě Vaší žádosti jsem provedl dne 19.11.2023 prohlídku pozemku **parc.č.2059/4 – ostatní plocha o výměře 213 m<sup>2</sup>**, který je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního pracoviště v Jeseníku na **listu vlastnictví č. 83 pro katastrální území Kobylá nad Vidnavkou**.

Dále jsem na základě Vaší žádosti provedl současně prohlídku pozemků **parc.č.289 – zahrada o výměře 335m<sup>2</sup>**, **parc.č. 375/9 – ostatní plocha o výměře 550m<sup>2</sup>** a **parc.č. St. 80 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 129 m<sup>2</sup>**, které jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního pracoviště v Jeseníku na **listu vlastnictví č.10001 pro k.ú. Kobylá nad Vidnavkou**.

Mým úkolem bylo provést **vyjádření k ceně obvyklé** ve smyslu definice uvedené v §2, odst. 2 zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů věcí nemovitých včetně všech součástí a příslušenství a to ve stavu **ke dni místního šetření tj. 07.02.2023**.

#### I.

##### Poloha a popis nemovitosti:

Předmětem ocenění je **pozemek parc.č. 2059/4 – ostatní plocha o výměře 213 m<sup>2</sup>**, který je umístěn v jižní části obce Kobylá nad Vidnavkou, v těsné blízkosti vodoteče Vidnavka. Pozemek je rovinatý, má uvedený charakter ostatní plochy a je součástí místní zpevněné komunikace. Jeho tvar je pravidelný obdélník s rozměry stran 123 m x 1,73 m, čímž je jeho využitelnost značně limitována.

K pozemku vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení na části nemovitosti v rozsahu dle gpl.č.282-36/2015, za účelem zřizování, provozu, oprav a údržby distribuční soustavy v souladu se zákonem č.458/2000 Sb. Bez vlivu na obvyklou cenu.

Dle platného územního plánu obce se nachází v zóně ploch PV – tj. veřejné prostranství, kdy hlavní využití je veřejné prostranství a zeleň a přípustné využití v tomto případě dopravní a technická infrastruktura. Pozemek je ve vlastnictví fyzické osoby.

**Zpracovatel ocenění jednoznačně upřednostňuje způsob srovnávací, za tímto účelem dlouhodobě vede vlastní databázi skutečně sjednaných cen nemovitého majetku. Cena obvyklá je tedy určena srovnáním zrealizovaných prodejů obdobného majetku a to na hodnotu:**

**parc.č.2059/4 – ostatní plocha o výměře 123 m<sup>2</sup> v k.ú. Kobylá nad Vidnavkou:**

**100,-Kč/m<sup>2</sup>**

(slovy: jedno sto korun českých)

## II.

### Poloha a popis nemovitosti:

Předmětem ocenění jsou následující pozemky: **pozemek parc.č. St. 80 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 129 m<sup>2</sup>, parc.č. 289 – zahrada o výměře 335 m<sup>2</sup> a parc.č. 375/9 – ostatní plocha o výměře 550m<sup>2</sup>**, které jsou umístěny v severní části obce Kobylá nad Vidnavkou, při levém břehu vodoteče Vidnavka. Pozemky jsou rovinaté, mají uvedený charakter, pozemek parc.č. St. 80 má využití zboženiště a jsou přístupné z místní nezpevněné komunikace. Tvar pozemků je nepravidelný. K pozemku parc.č. 375/9 vázne věcné břemeno (podle listiny) na části nemovitosti v rozsahu dle gpl.č.315-151/2017. Bez vlivu na obvyklou cenu.

Dle platného územního plánu obce se nachází v zóně ploch SV – tj. smíšené obytné venkovské, kdy hlavní využití je bydlení s vyšším podílem hospodářské složky. Pozemky jsou ve vlastnictví Obce Kobylá nad Vidnavkou.

**Zpracovatel ocenění jednoznačně upřednostňuje způsob srovnávací, za tímto účelem dlouhodobě vede vlastní databázi skutečně sjednaných cen nemovitého majetku. Cena obvyklá je tedy určena srovnáním zrealizovaných prodejů obdobného majetku a to na hodnotu:**

**Parc.č. St. 80 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 129 m<sup>2</sup>, parc.č. 289 – zahrada o výměře 335 m<sup>2</sup> a parc.č. 375/9 – ostatní plocha o výměře 550m<sup>2</sup>, v k.ú. Kobylá nad Vidnavkou:**

**200,-Kč/m<sup>2</sup> (včetně DPH)**  
(dvě stě korun českých)

Toto vyjádření, resp. jeho forma, je zpracováno na základě Vašich požadavků a nenahrazuje klasicky zpracované tržní ocenění. Zpracovatel ocenění je smluvním partnerem většiny bank a stavebních spořitelů jako certifikovaný odhadce majetku – zjištění ceny obvyklé jako hodnoty zástavy pro zajištění úvěrů.

Bc. Roman Peša  
28.října 868  
790 01 Jeseník

[illegible]

A large, high-resolution grayscale image of a textured surface, possibly a wall or fabric, showing a dense, granular pattern. The texture is uniform across the entire frame, with no distinct features or objects visible.













