

# **Znalecký posudek číslo 4569-59/15**

**O ceně nemovitých věcí**

**Pozemky zapsané na LV č. 527**

**Medlovice**

Katastrální území: Medlovice

Okres: Vyškov

## **O B V Y K L Á C E N A**

**Objednatel znaleckého posudku:**

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD OSTRAVA  
Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ  
Slévárenská 410/14  
709 00 O S T R A V A – M A R I Á N S K É H O R Y

**Vlastník nemovitých věcí:**

C H A R V Á T O V Á Linda  
Zlínská 1329/12  
627 00 B R N O – S L A T I N A

**Účel posudku:**

**zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí se stavem ke dni 8.9.2015**

**Zpracovatel znaleckého posudku:**

K Ř E N E K Ladislav  
soudní znalec  
Kunčice pod Ondřejníkem čp.497  
739 13

V Kunčicích pod Ondřejníkem, dne 8.9.2015

**Cenový předpis:**

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

## **A) Úkol znalce**

Usnesením č.j. 024 EX 4759/14-32 ze dne 28.5.2015 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 527 pro k.ú. Medlovice, obec Medlovice, okr. Vyškov pro exekuční řízení.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovité věci zapsané na LV č. 527, a to:

- Pozemek parc.č. 180/487, o výměře 33 m<sup>2</sup> – orná půda,
- Pozemek parc.č. 112/1 (PK), o výměře 1 923 m<sup>2</sup>,
- Pozemek parc.č. 122/1 (PK), o výměře 1 978 m<sup>2</sup>,
- Pozemek parc.č. 122/2 (PK), o výměře 1 975 m<sup>2</sup>,
- Pozemek parc.č. 129 (PK), o výměře 2 421 m<sup>2</sup>

Dále je úkolem znaleckého posudku:

- a) Uvést příslušenství (včetně movitých věcí, které jsou příslušenstvím nemovitých věcí).
- b) Uvést existenci zjištěných věcných břemen, výměnků a nájemních, pachtovních či předkupních práv a označit, která jsou zohledněna ve výsledné ceně (včetně zdůvodnění).
- c) V případě zjištěného nájemního či pachtovného uvést, zda je nájemné či pachtovné ze zjištěného nájemního či pachtovního práva, případně poměrná část výnosu z věci poskytován ve výši v místě a čase obvyklé.
- d) Uvést, zda-li existuje hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene či výměnku a závazkem povinného z věcného břemene či výměnku.
- e) Uvést, zda-li zjištěná nájemní či pachtovní práva či věcná břemena nebo výměnek výrazně omezují možnost prodat nemovité věci v dražbě.

## **B) Nález - celkový popis pozemků**

### **Místopisné údaje (širší vztahy)**

Oceňované pozemky zapsané na LV č. 527 se nacházejí v jižní části obce Medlovice (340 obyvatel), okres Vyškov, při okraji zastavěného území obce. Pozemky se nacházejí ve sceleném lánu pole, pozemek parc.č. 180/487 je zatravněný a je bez využití. Centrum obce je vzdáleno cca 350 m. Obec Medlovice je tvořena výhradně rodinnými domy, občanská vybavenost se v obci prakticky nenachází. Veškerá občanská vybavenost se nachází ve městě Vyškov, které je od obce Medlovice vzdálené 9 km západním směrem. Dopravní dostupnost obce je průměrná, v obci se nacházejí zastávky meziměstské autobusové dopravy. Napojení na dálnici D1, spojující města Brno, Vyškov a Kroměříž, je možné ve vzdálenosti 2,7 km.

Dle platného územního plánu pro obec Medlovice se předmětné pozemky nacházejí v zóně „Návrhová plocha Bydlení v rodinných domech“, v zastavitelném území obce. V území je budována potřebná technická infrastruktura a zpevněné komunikace, probíhá rozparcelování jednotlivých pozemků

ve vymezeném území. Oceňované pozemky však v současnosti nejsou zasít'ované.

Z hlediska individuálního bydlení se v rámci okresu Vyškov předmětné pozemky nacházejí v průměrně atraktivní lokalitě.

Pozemky parc.č. 112/1, 122/1, 122/2 a 129 jsou vedené ve zjednodušené evidenci – parcely původ pozemkový katastr.

### **Sestavení posudku:**

1. Ocenění dle cenového předpisu
2. Zjištění obvyklé ceny metodou srovnávací
3. Práva a závady s nemovitými věcmi spojené

### **Použité metody ocenění:**

**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 prodejích 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.

Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny pozemků je hodnocení v tomto případě provedeno dvěma způsoby, a to:

- metoda ocenění dle cenového předpisu
- metoda srovnávací

### **Charakteristika těchto metod:**

#### **Metoda ocenění dle cenového předpisu**

Zjištění administrativní ceny nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb.,

č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb., 441/2013 Sb. a č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

### **Metoda srovnávací**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo inzerovaných porovnatelných nemovitých věcí v obdobné lokalitě.

Pozemky jsou hodnocené jednak administrativní cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu a dále srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů ke dni ocenění na trhu s nemovitými věcmi s obdobným typem pozemků v dané lokalitě o obdobné velikosti bylo obchodováno, a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit. Pozemky tohoto typu se v dané lokalitě běžně nepronajímají, údaje o cenách pronájmu proto nelze zjistit a vyhodnotit, a metoda výnosová se v tomto případě nepoužije.

## C) Ocenění nemovitých věcí

### 1. Ocenění dle cenového předpisu

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. Ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb., 441/2013 Sb. a 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Jedná se pozemek parc.č. 180/487, který je v katastru nemovitostí vedený jako orná půda a o pozemky parc. .č 112/1, 122/1, 122/2 a 129 vedené ve zjednodušené evidenci – Pozemkový katastr. V současnosti se pozemky nacházejí ve sceleném lánu pole a slouží výhradně k zemědělským účelům, avšak dle platného územního plánu pro obec Medlovice se tyto pozemky nacházejí v zóně „Bydlení v rodinných domech“. Na základě této skutečnosti jsou pozemky oceňovány jako stavební.

Příjezd a přístup k pozemkům je možný z východní strany z veřejné, zpevněné komunikace přes okolní pozemky (Přímo z komunikace je přístupný pouze pozemek parc.č. 180/487. Pozemky jsou mírně svažité s orientací k východu. Pozemky spolu netvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou součástí zemědělského půdního fondu.

Určení základní ceny stavebního pozemku:

Obec, v níž se nemovitost nachází, není vyjmenovaná v příloze č. 2 v tabulce číslo 1 vyhlášky.

Základní cena podle §3, pís. b) za m<sup>2</sup> stavebního pozemku:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Základní cena příslušné vyjmenované obce (ZC <sub>v</sub> ):   | 1 300,00 Kč/m <sup>2</sup> |
| Koeficient velikosti obce (O <sub>1</sub> ):   | 0,500                      |
| V: Do 500 obyvatel   |                            |
| Koeficient hospodářsko-správního významu obce (O <sub>2</sub> ):   | 0,600                      |
| IV: Ostatní obce   |                            |
| Koeficient polohy obce (O <sub>3</sub> ):  | 1,010                      |
| IV: Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně |                            |
| Koeficient technické infrastruktury obce (O <sub>4</sub> ):  | 1,000                      |
| I: Elektřina, vodovod a kanalizace a plyn  |                            |
| Koeficient dopravní obslužnosti obce (O <sub>5</sub> ):  | 0,900                      |
| III: Železniční a autobusová zastávka  |                            |
| Koeficient občanské vybavenosti obce (O <sub>6</sub> ):  | 0,800                      |
| VI: Žádná vybavenost   |                            |

Základní cena (ZC = ZC<sub>v</sub> x O<sub>1</sub> x O<sub>2</sub> x O<sub>3</sub> x O<sub>4</sub> x O<sub>5</sub> x O<sub>6</sub>): 283,61 Kč/m<sup>2</sup>

1) Jiný pozemek (§9)

### a) Pozemky pro výstavbu rodinných domů

Výpočet indexu cenového porovnání ( $I = I_T \times I_O \times I_P$ ):

Stanovení  $I_T$  (index trhu):

| Znak   | číslo pásma | hodnota |
|--|-------------|---------|
| 1  | II          | 0,00    |
| Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi: nabídka odpovídá poptávce  |             |         |
| 2  | V           | 0,00    |
| Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku |             |         |
| 3  | II          | 0,00    |
| Změny v okolí: bez vlivu nebo stabilizovaná území  |             |         |
| 4  | II          | 0,00    |
| Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem): bez vlivu  |             |         |
| 5  | II          | 0,00    |
| Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů   |             |         |
| 6  | IV          | 1,00    |
| Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav  |             |         |
| Součet hodnot $P_1$ až $P_4$ :   |             | 0,000   |
| Index trhu $I_T = 1,000 \times (1 + 0,000) =$  |             | 1,000   |

Stanovení  $I_O$  (index omezujících vlivů pozemku):

| Znak  | číslo pásma | hodnota |
|---|-------------|---------|
| 1   | I           | -0,03   |
| Geometrický tvar pozemku: nevhodný tvar nebo velikost - omezující jeho využití          |             |         |
| 2   | IV          | 0,00    |
| Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace |             |         |
| 3   | III         | 0,00    |
| Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky                                |             |         |
| 4   | I           | 0,00    |
| Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo                   |             |         |
| 5   | I           | 0,00    |
| Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání  |             |         |
| 6   | II          | 0,00    |
| Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů  |             |         |
| Součet hodnot $P_1$ až $P_6$ :  |             | -0,030  |
| Index omezujících vlivů pozemku $I_O = 1 - 0,030 =$                                     |             | 0,970   |

Stanovení  $I_P$  (index polohy):

| Znak   | číslo pásma | hodnota |
|--|-------------|---------|
| 1  | I           | 1,01    |
| Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně                                      |             |         |
| 2  | I           | 0,03    |
| Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba                                |             |         |
| 3  | III         | -0,01   |
| Poloha pozemku v obci: okrajové části obce   |             |         |
| 4  | II          | -0,10   |
| Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci |             |         |
| 5  | III         | -0,05   |
| Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost obce      |             |         |

|   |    |        |
|---|----|--------|
| 6   | V  | -0,02  |
| Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku |    |        |
| 7   | II | -0,06  |
| Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000; mhd - špatná dostupnost centra obce   |    |        |
| 8   | II | 0,00   |
| Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku                                     |    |        |
| 9   | II | 0,00   |
| Obyvatelstvo: bezproblémové okolí   |    |        |
| 10  | II | 0,00   |
| Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost   |    |        |
| 11  | II | 0,00   |
| Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů  |    |        |
| Součet hodnot $P_2$ až $P_{11}$ :   |    | -0,210 |
| Index polohy $I_P = 1,010 \times (1 - 0,210) =$   |    | 0,798  |
| Index cenového porovnání: $I = 1,000 \times 0,970 \times 0,798 =$   |    | 0,774  |

**Parcela číslo:** 112/1 (PK)  
Plocha: 1923 m<sup>2</sup>  
Ocenění je provedeno podle odstavce: 4  
Nestavební zahrnutý do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, nebo část pozemku, kterou nelze zastavět z důvodu stanovení nejvyšší přípustné zastavěnosti jiným předpisem.  
Základní cena (ZC): 283,61 Kč/m<sup>2</sup>  
Základní cena upravená (ZCU = ZC x I x 0,30): 283,61 x 0,774 x 0,30 = 170,17 Kč/m<sup>2</sup>  
Cena parcely: 65,85 Kč/m<sup>2</sup> x 1923 m<sup>2</sup> = 126 629,55 Kč

**Parcela číslo:** 122/1 (PK)  
Plocha: 1978 m<sup>2</sup>  
Ocenění je provedeno podle odstavce: 4  
Nestavební zahrnutý do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, nebo část pozemku, kterou nelze zastavět z důvodu stanovení nejvyšší přípustné zastavěnosti jiným předpisem.  
Základní cena (ZC): 283,61 Kč/m<sup>2</sup>  
Základní cena upravená (ZCU = ZC x I x 0,30): 283,61 x 0,774 x 0,30 = 170,17 Kč/m<sup>2</sup>  
Cena parcely: 65,85 Kč/m<sup>2</sup> x 1978 m<sup>2</sup> = 130 251,30 Kč

**Parcela číslo:** 122/2 (PK)  
Plocha: 1975 m<sup>2</sup>  
Ocenění je provedeno podle odstavce: 4  
Nestavební zahrnutý do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, nebo část pozemku, kterou nelze zastavět z důvodu stanovení nejvyšší přípustné zastavěnosti jiným předpisem.  
Základní cena (ZC): 283,61 Kč/m<sup>2</sup>  
Základní cena upravená (ZCU = ZC x I x 0,30): 283,61 x 0,774 x 0,30 = 170,17 Kč/m<sup>2</sup>  
Cena parcely: 65,85 Kč/m<sup>2</sup> x 1975 m<sup>2</sup> = 130 053,75 Kč

**Parcela číslo:** 129 (PK)

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Plocha:  | 2421 m <sup>2</sup>      |
| Ocenění je provedeno podle odstavce:   | 4                        |
| Nestavební zahrnutý do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, nebo část pozemku, kterou nelze zastavět z důvodu stanovení nejvyšší přípustné zastavěnosti jiným předpisem. |                          |
| Základní cena (ZC):  | 283,61 Kč/m <sup>2</sup> |
| Základní cena upravená (ZCU = ZC x I x 0,30): 283,61 x 0,774 x 0,30 =  | 170,17 Kč/m <sup>2</sup> |
| Cena parcely: 65,85 Kč/m <sup>2</sup> x 2421 m <sup>2</sup> =  | 159 422,85 Kč            |

|  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>Parcela číslo:</b>  | <b>180/487</b>           |
| Plocha:  | 33 m <sup>2</sup>        |
| Ocenění je provedeno podle odstavce:   | 4                        |
| Nestavební zahrnutý do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, nebo část pozemku, kterou nelze zastavět z důvodu stanovení nejvyšší přípustné zastavěnosti jiným předpisem. |                          |
| Základní cena (ZC):  | 283,61 Kč/m <sup>2</sup> |
| Základní cena upravená (ZCU = ZC x I x 0,30): 283,61 x 0,774 x 0,30 =  | 170,17 Kč/m <sup>2</sup> |
| Cena parcely: 65,85 Kč/m <sup>2</sup> x 33 m <sup>2</sup> =  | 2 173,05 Kč              |

**Cena zjištěná: 548 530,50 Kč**

### Rekapitulace zjištěných cen

*1) Jiný pozemek (§9)*

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| a) Pozemky určené k zastavění | 548 530,50 Kč |
|-------------------------------|---------------|

**Cena nemovitých věcí celkem: 548 530,00 Kč**

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Pětsetčtyřicetosmtisícpěttřicet korun českých



## 2. Zjištění obvyklé ceny pozemků metodou srovnávací

### a) Pozemky určené k zastavění rodinnými domy

Po pozemcích uvedeného typu – pozemky určené k výstavbě, avšak bez přímého napojení na inženýrské sítě a veřejnou komunikaci **je poptávka srovnatelnou nabídkou**. S ohledem umístění pozemků a využití pro budoucí výstavbu rodinných domů jsem názoru, že oceňované pozemky jsou obchodovatelné.

Jako podklady ke srovnávací metodě byly použity údaje z vlastní databáze a informace z nabídek umístěné na internetových stránkách s realitní inzercí.

Podle nabídek z internetových stránek byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nacházejí oceňované pozemky územním plánem určené k výstavbě rodinných domů, tyto pozemky obdobného využití:

| Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku                             | Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ] | Cena pozemku [Kč] | Cena na m <sup>2</sup> pozemku [Kč] |
|---|----------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Stavební pozemek Medlovice, okres Vyškov, IS na hranici pozemku         | 820                              | 510 000           | 620                                 |
| Stavební pozemek Hoštice-Heroltice, okres Vyškov, bez napojení na IS    | 1 400                            | 500 000           | 355                                 |
| Stavební pozemek Topolany, okres Vyškov, bez napojení na IS             | 529                              | 172 000           | 325                                 |
| Stavební pozemek Bohdalice, okres Vyškov, bez napojení na IS            | 2 966                            | 860 000           | 290                                 |
| Stavební pozemek Ivanovice na Hané, okres Vyškov, IS na hranici pozemku | 2 526                            | 1 050 000         | 415                                 |

Podle výše uvedeného srovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nacházejí oceňované pozemky (okres Vyškov), pozemky obdobného charakteru a možnosti využití v průměru od 300 do 600 Kč/m<sup>2</sup>, a to v závislosti na napojení jednotlivých pozemků na inženýrské sítě a veřejnou komunikaci.

**Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemků a jejich umístění, nutnost jejich napojení na technickou infrastrukturu a jejich celkovou velikost, odhaduji srovnatelnou hodnotu pozemků na částku ve výši:**

**350 Kč/m<sup>2</sup> za výměru pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 527 pro k.ú. Medlovice (8 330 m<sup>2</sup>) (po zaokrouhlení)**

$$= \mathbf{2\ 915\ 000\ Kč} =$$

slovy: dvě miliony devět set patnáct tisíc korun českých

### 3. Omezení vlastnických práva (Závady s nemovitými věcmi spojené)

Dle zjištěných informací k oceňovaným pozemkům nevážnou jiná věcná břemena, nájemní nebo pachtovní smlouvy, popř. jiná omezení, která by výrazně omezovala možnost prodeje pozemků v exekuční dražbě.

Na listu vlastnictví č. 527 je u předmětných pozemků uvedena změna právních vztahů. Šetřením nebylo zjištěno, čeho se tato změna týká.

#### **Další vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpise z katastru nemovitostí LV č. 527:**

Usnesení soudu o nařízení exekuce a Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové.

Zástavní práva smluvní a exekutorská k zajištění pohledávek věřitelů.

Při stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí se výše uvedená omezení nezohledňují, protože nemají vliv na cenu obvyklou.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitých věcech nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

## **D) Rekapitulace zjištěných cen**

Usnesením č.j. 024 EX 4759/14-32 ze dne 28.5.2015 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 527 pro k.ú. Medlovice, obec Medlovice, okr. Vyškov pro exekuční řízení.

|  |                 |
|--|-----------------|
| 1. Zjištěná cena dle cenového předpisu | 548 530,00 Kč   |
| 2. Zjištěná cena metodou srovnávací    | 2 915 000,00 Kč |

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, k možnostem využití pozemků, vzhledem k lokalitě, kde jsou pozemky umístěny, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných pozemků ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá ceně obvyklé.

### **Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV č. 527 stanovuji na částku:**

**2 915 000 Kč**

#### **Přehled obvyklých cen jednotlivých nemovitých věcí:**

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| 1. Pozemek parc.č. 180/487    | 12 000 Kč  |
| 2. Pozemek parc.č. 112/1 (PK) | 673 000 Kč |
| 3. Pozemek parc.č. 122/1 (PK) | 692 000 Kč |
| 4. Pozemek parc.č. 122/2 (PK) | 691 000 Kč |
| 5. Pozemek parc.č. 129 (PK)   | 847 000 Kč |

#### **Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN - LV číslo 527 pro katastrální území Medlovice, obec Medlovice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 28.5.2015
- kopie katastrální mapy vyhotovená katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Vyškov, mapový list č. PK 3, v měřítku 1:2880, ze dne 9.4.2015
- kopie katastrální mapy vyhotovená katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Vyškov, mapový list č. PK 2, v měřítku 1:2880, ze dne 9.4.2015
- kopie katastrální mapy vyhotovená katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Vyškov, mapový list č. VS-VII-18/8, v měřítku 1:2880, ze dne 9.4.2015
- Kupní smlouva ze dne 18.6.2009
- Kupní smlouva ze dne 9.2.2009
- Kupní smlouva ze dne 17.6.2009
- Územní plán pro obec Medlovice
- situační plánek a letecký snímek
- zjištění ceny nemovitých věcí je ke dni 8.9.2015

Tento znalecký posudek obsahuje 11 listů a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

### **Znalecká doložka**

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady ( nemovitostí ).