

A/ Titulní strana



Znalecký posudek č. pol. 010643/2022 (8202)

<i>Předmět znaleckého posudku:</i>	Ocenění nemovité věci - pozemku p.č. 495/6, katastrální území Mutěnice, obec Mutěnice, okres Hodonín
<i>Účel znaleckého posudku:</i>	Určení obvyklé ceny nemovité věci
<i>Zadavatel znaleckého posudku:</i>	Obec Mutěnice, Masarykova 200, Mutěnice
<i>Vlastník nemovité věci:</i>	Obec Mutěnice, Masarykova 200, Mutěnice

Posudek vypracoval: **ing. Petr Urubek**
znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí
696 03 Dubňany, Polní 1627
tel. 518364099, 603723597

Znalecký posudek je vypracován ke dni **03.01.2023**
Posudek obsahuje **19** stran textu, včetně příloh, obálku a předává se ve 2 vyhotoveních

Vyhotovení: **1**

B/ Z A D Á N Í

Dle objednávky ze dne 20.12.2022 je požadováno ocenění předmětného pozemku cenou obvyklou (odborná otázka). Jedná se podklad pro jednání o uzavření případné kupní smlouvy, kde účastníkem je Obec Mutěnice.

Znalecký posudek obsahuje určení ceny obvyklé dle § 2, odst. 2 Zákona č.151/97 Sb. v aktuálním znění. Definice obvyklé ceny dle § 2, odst. 2 Zákona č.151/1997 Sb. v aktuálním znění (zákon o oceňování majetku) :

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytnutí 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 a 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Se srovnatelnými nemovitými věcmi se aktuálně obchoduje v dostatečném množství, lze tedy určit cenu obvyklou. Nebude tak určována tržní hodnota dle § 2, odst. 4 Zákona č.151/97 Sb. v aktuálním znění. Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které můžou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

C/ V ý č e t p o d k l a d ů

C-1/ Obecné

Zákon č. 254/2019 Sb. ze dne 10. září 2019 o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
Vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb. ze dne 26. listopadu 2020 o výkonu znalecké činnosti
Vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 504/2020 Sb. ze dne 26. listopadu 2020 o znalečném

Zákon č.151/97 Sb. ze dne 17.06 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č.121/00 Sb., č.237/04 Sb., č.257/04 Sb., č.296/07 Sb., č.188/11 Sb., č.350/12 Sb., č.303/13 Sb., č.340/13 Sb., č.344/13 Sb., č.228/14 Sb., č.225/17 Sb. a č.237/20 Sb. (**dále uváděno jen Zákon č.151/97 Sb.**)
Vyhláška Ministerstva financí č. 441/13 Sb. ze dne 17.12.2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění Vyhl.č.199/14 Sb., č.345/15 Sb., č.53/16 Sb., č.443/16 Sb., č.457/17 Sb., Vyhl.č.188/19 Sb., č.488/20 Sb., č. 424/21 Sb. a č. 337/22 Sb. (**dále uváděno jen Vyhl.č. 337/22 Sb.**)

Odborná literatura - Teorie oceňování nemovitostí (Prof.ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.), časopis Znalec (Komora soudních znalců ČR), časopis Soudní inženýrství (Ústav soudního inženýrství VUT Brno), Věcná břemena od A do Z (Linde Praha a.s.), Porovnávací hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil), Výnosová hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil), Odhad hodnoty pozemků (Z. Zazvonil), Oceňování nemovitostí na tržních principech (ing. P. Ort, Ph.D.), Znalecké standardy AZO a další

Malý lexikon obcí České republiky (ČSÚ) - platný k datu ocenění

Mapové podklady- Mapa správního rozdělení ČR (Jihomoravský kraj, 1 : 200 000), mapa okresů ČR (okres Hodonín, 1 : 100 000), digitální povodňový plán ČR (www.dppcr.cz), snímek katastrální mapy, internetové stránky UHÚL (http://eagri.cz/public/app/uhul/ds_lho/)

C-2/ Podklady k oceňované nemovité věci

Výpis z listu vlastnictví č. 1 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního - SCD pro katastrální území Mutěnice k datu 10.01.2023, 08:00, vyhotoveno dálkovým přístupem

Objednávka ze dne 20.12.2022 (Obec Mutěnice, M. Gáborová)

Geometrický plán pro rozdělení pozemku (GEPROSTAV geodézie s.r.o., Horní Plesová 4375, Hodonín, 21.10.2022, č.pl. 3213-272/2022)

Údaje o kupních cenách srovnatelných nemovitých věcí z databáze KN, v úvahu nejsou brány kupní smlouvy, kde je údaj o ceně zcela zjevně nepravdivý.

Údaje poskytnuté objednavatelem posudku a zjištěné při místním šetření

D/ N Á L E Z

Prohlídka na místě samém včetně měření byla provedena dne 03.01.2023. K měření byly použity následující pomůcky: ocelové pásmo délky 50 m, teleskopické výsuvné měřidlo maEssfix 5,00 m, laserový dálkoměr BOSCH DLE 50 Professional, vodováha. Dále byl použit digitální fotoaparát Olympus.

Pozemek p.č. 495/1 se nachází v ulici Pod Topoly v okrajové části obce. Pozemek je užíván v jednotném funkčním celku s pozemkem p.č. 502/2, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 1084 (mateřská škola). Pozemek je mírně svažité. Předmětem ocenění dle objednávky je geometricky oddělená část s novým označením p.č. 495/6. Předmětem ocenění je v souladu s objednávkou pouze vlastní pozemek.

Veřejná dopravní infrastruktura: místní zpevněná komunikace

Veřejná technická infrastruktura: vodovod, jednotná kanalizace, nn, zemní plyn, telefon, TKR

Občanské vybavení: kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské zařízení, kulturní zařízení, mateřská škola, základní škola, sportovní zařízení, praktický lékař, odborný lékař, obecní úřad, pošta

Podíl nezaměstnaných uchazečů: Jihomoravský kraj - 4,4 %, Mutěnice - 5,8 %

Povodňové riziko: zanedbatelné

Jedná se o následující pozemek v katastrálním území Mutěnice :

<i>Parcelní č.</i>	<i>Kultura</i>	<i>Výměra (m2)</i>
495/6	Ostatní plocha, jiná plocha	39
<i>Celková výměra</i>		39

Jedná se o nový stav dle geometrického plánu uvedeného v podkladech. V obci není k datu ocenění platná cenová mapa stavebních pozemků. Pozemek se dle platného ÚP nachází v zastavěném území obce ve stabilizované ploše 6a - občanská vybavenost. Je užíván v souladu s ÚP. Dle podkladů zadavatele se zde předpokládá prodej pozemku společnosti EG.D za účelem následného vybudování trafostanice.

E/ P O S U D E K - OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

E-1 / Ocenění dle platného cenového předpisu – zjištěná cena

V souladu s § 1c Vyhl.č. 337/22 Sb. je zde provedeno i ocenění cenou zjištěnou.

Pozemky se oceňují podle § 9 až 13 Zákona č.151/97 Sb.
a podle § 2 až 9 Vyhl.č.337/22 Sb.

- § 3 – Stavební pozemek neoceněný v CMSP

Základní ceny stavebního pozemku, přílohy č.2, tabulky č.1:
 $ZC_v = 1420,-$ Kč/m² (okres Hodonín)

Úprava základních cen stavebních pozemků dle přílohy č.2, tabulky č.2:

Znak	Název znaku	Hodnota O_i	O_i
O_1	<i>Velikost obce</i>		
I	Nad 5000 obyvatel	0,85	
II	2001 - 5000	0,80	0,80
III	1001 - 2000	0,70	
IV	501 - 1000	0,65	
V	Do 500 obyvatel	0,50	
O_2	<i>Hospodářsko-správní význam obce</i>		
I	Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	0,95	
II	Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	0,90	
III	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ a Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85	
IV	Ostatní obce	0,60	0,60
O_3	<i>Poloha obce</i>		
I	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05	
II	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č.1 (kromě Prahy a Brna)	1,03	1,03
III	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02	
IV	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01	
V	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00	
VI	V ostatních případech	0,80	
O_4	<i>Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)</i>		
I	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00	1,00
II	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85	
III	Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70	

IV	Elektřina	0,55	
0₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)		
I	Městská hromadná doprava, popřípadě příměstská doprava	1,00	
II	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95	0,95
III	Železniční nebo autobusová zastávka	0,90	
IV	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70	
0₆	Občanská vybavenost v obci		
I	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00	
II	Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98	0,98
III	Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	0,95	
IV	Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	0,90	
V	Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85	
VI	Žádná vybavenost	0,80	

$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 653,61 \text{ Kč/m}^2$
po zaokrouhlení dle odst. (2): **654,00 Kč/m²**

- § 4, odst. (1)

Výpočet indexu trhu dle přílohy č.3, tabulky č.1:

Index trhu I_T					
Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I	Poptávka je nižší než nabídka	- 0,01 až - 0,06	
		II	Nabídka odpovídá poptávce	0,00	0,00
		III	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06	
2	Vlastnické vztahy	I	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	- 0,03	
		II	Pozemek s právem stavby	- 0,02	
		III	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	- 0,01	
		IV	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	- 0,02	
		V	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	I	Negativní	- 0,01 až - 0,08	
		II	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00	0,00
		III	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích,	0,01 až 0,08	

Index trhu I_T					
Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i	P_i
4	Vliv právních vzta- hů na prodejnost (např. prodej podí- lu, pronájem, právo stavby)	I	Negativní	- 0,01 až - 0,04	
		II	Bez vlivu	0,00	0,00
		III	Pozitivní	0,01 až 0,04	
5	Ostatní neuvedené (např.nový inv.zá- měr, energet.úspor- nost, vysoká ekon. návratnost)	I	Vlivy snižující cenu	- 0,01 až - 0,30	
		II	Bez dalších vlivů	0,00	0,00
		III	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30	
Součet $P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$					0,00
6	Povodňové riziko	I	Zóna s vysokým rizikem povodně (5-letá voda)	0,70	
		II	Zóna se středním rizikem povodně (20-letá voda)	0,80	
		III	Zóna s nízkým rizikem povodně (100-letá voda)	0,95	
		IV	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00	1,00
7	Význam obce				1,00
8	Poloha obce				1,00
9	Občanská vybavenost obce				1,00
Index trhu $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5) = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 =$					1,000

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku dle přílohy č.3, tabulky č.2:

Index omezujících vlivů pozemku I_o					
Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	- 0,01 až - 0,03	
		II	Tvar bez vlivu na využití	0,00	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	I	Svažítost terénu pozemku nad 15 %, orientace SV, S a SZ	- 0,02 až - 0,04	
		II	Svažítost terénu pozemku nad 15 %, ostatní orientace	- 0,01 až - 0,02	
		III	Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně, orientace SV, S a SZ	0,00 až - 0,01	
		IV	Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	0,00	0,00
3	Ztížení základové podmínky	I	Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	- 0,01 až - 0,05	
		II	Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	- 0,01 až - 0,05	
		III	Neztížené základové podmínky	0,00	0,00

4	Chráněná území a ochranná pásma	I	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00	0,00
		II	Ochranné pásmo	- 0,01 až - 0,03	
		III	Chráněná krajinná oblast v 1.a 2. zóně, nebo národní park	- 0,01 až - 0,03	
		IV	Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka	- 0,03 až - 0,05	
5	Omezení užívání pozemku	I	Bez omezení užívání	0,00	0,00
		II	Stavební uzávěra	- 0,01 až - 0,05	
		III	Stavba pod povrchem pozemku	- 0,01 až - 0,05	
6	Ostatní neuvedené	I	Vlivy snižující cenu	- 0,01 až - 0,30	
		II	Bez dalších vlivů	0,00	0,00
Součet $P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6$					0,00
Index omezujících vlivů pozemku $I_0 = 1 + (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6) = 1 + 0,00 =$					1,000

Výpočet indexu polohy dle přílohy č.3, tabulky č.3:

Index polohy I_p					
Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,55	0,55
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	Rezidenční zástavba	0,10	0,10
		II	Obchodní centra	0,00	
		III	Rekreační oblasti	- 0,15	
		IV	Bez zástavby	0,00	
		V	Výrobní objekty - (řemesla, sklady) nerušící okolí	- 0,05	
		VI	Výrobní objekty - (průmysl - výrobní haly) zatěžující okolí	- 0,10	
		VII	Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	- 0,10	
3	Poloha pozemku v obci	I	Střed obce - centrum obce	0,10	
		II	Navazující na střed (centrum) obce	0,08	
		III	Okrajové části obce	0,02	0,02
		IV	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	0,00	
		V	Samoty	- 0,05	
		VI	Ostatní neuvedené	0,05	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00
		II	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	- 0,07	
		III	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00	0,00
		II	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00	

		III	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	- 0,01	
6	Dopravní dostupnost k pozemku	I	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-	
		II	Příjezd pouze jednostopým vozidlem	-	
		III	Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	- 0,07	
		IV	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	- 0,03	
		V	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti, nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	- 0,02	
		VI	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00	0,00
		VII	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05	
7	Osobní hromadná doprava	I	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	- 0,05	
		II	Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	- 0,01 až - 0,03	- 0,02
		III	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce	0 až 0,01	
		IV	MHD - centrum obce	0,02	
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I	Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	0,00	
		II	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00	0,00
		III	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05	
		IV	Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10	
9	Obyvatelstvo	I	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo v okolí	0 až - 0,30	
		II	Bezproblémové okolí	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	I	Vyšší než je průměr v kraji	0,00	0,00
		II	Průměrná nezaměstnanost	0,00	
		III	Nižší než je průměr v kraji	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	I	Vlivy snižující cenu	0 až - 0,30	
		II	Bez dalších vlivů	0,00	0,00
		III	Vlivy zvyšující cenu	0 až 0,30	
Součet $P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8 + P_9 + P_{10} + P_{11}$					0,10
Index polohy $I_P = P_1 \times (1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8 + P_9 + P_{10} + P_{11}) = 0,55 \times 1,10 =$					0,605

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 1,000 \times 1,000 \times 0,605 = 0,605$$

$$ZCU = ZC \times I = 654,00 \times 0,605 = 395,67 \text{ Kč/m}^2$$

pozemek p.č. 495/6

39 m ² x 395,67 Kč/m ² =	15431,13 Kč
Zjištěná cena pozemků celkem	15431,13 Kč

Závěr ke zjištěné ceně:

Ocenění cenou zjištěnou je zde provedeno pouze z důvodu existence § 1c Vyhl.č. 337/22 Sb.

E-2 / Určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se určuje dle § 1a Vyhl.č. 337/22 Sb. porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Analýza trhu – výchozí databáze

Jedná se o segment trhu s pozemky užívanými se stavbami technické infrastruktury a nebo s pozemky, kde se výstavba objektů technické infrastruktury předpokládá. Za účelem tohoto ocenění jsem provedl cílený sběr dat. Využity jsou údaje z kupních smluv se srovnatelnými pozemky v regionu. Podkladem jsou vlastní databáze realizovaných nemovitých věcí, externí databáze obsahující údaje z katastru nemovitostí a databáze profesního sdružení AZO. Využity jsou pouze ověřitelné údaje z katastru nemovitostí.

Pro ocenění pozemku je v daném případě použita metoda porovnávací (komparativní). Je provedeno přímé porovnání (párová analýza) s vybranými podobnými pozemky (vzorky) se známou prodejní cenou i okolnostmi prodeje. V odborné literatuře se uvádí, že pro kvantitativní analýzu postačují tři podobné pozemky (vzorky). Za jednotku pro porovnání je zvolena cena za 1 m² (Kč/m²). Korekce sjednaných cen jednotlivých vzorků vychází z odlišností z hlediska polohy, okolností prodeje (volný prodej, dodatečné majetkoprávní vypořádání), možností napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, případně dalších odlišností.

Pro předmětné ocenění byly zjištěny následující použitelné vzorky:

Porovnáváný pozemek-vzorek č.1		Pozemek p.č. 2298/3, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 37 m2	
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, ost. komunikace		Současné využití	pozemek TRS
Územní plán	TS4		Záplavová oblast	ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura	kompletní
Popis	Pozemek zakoupen za účelem výstavby trafostanice			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2020		V-3788/2020-706	20000,00 Kč	540,54 Kč/m2
Korekce sjednané ceny:				
Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě nepravděpodobný (1,00), technická infrastruktura srovnatelná (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,15) celkový koeficient úpravy: 1,15				
Upravená JC: 621,62 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 39 m2 x 621,62 Kč/m2 = 24243,18 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.2		Pozemky st. 1500/2 a p.č. 44/4, k.ú. Čejkovice	Celková výměra 10 m2	
<i>Druh pozemku dle KN</i>	zastavěná plocha a nádvoří, zahrada		<i>Současné využití</i>	pozemek RS
<i>Územní plán</i>	OV - občanské vybavení		<i>Záplavová oblast</i>	ne
<i>Komunikace</i>	zpevněná		<i>Technická infrastruktura</i>	kompletní
<i>Popis</i>	Pozemek zakoupen za účelem rekonstrukce středotlaké regulační stanice plynu			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2022		V-7025/2022-706	5690,00 Kč	569,00 Kč/m2
<i>Korekce sjednané ceny:</i> Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě nepravděpodobný (1,00), technická infrastruktura srovnatelná (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,00) celkový koeficient úpravy: 1,00				
Upravená JC: 569,00 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 39 m2 x 569,00 Kč/m2 = 22191,00 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.3		Pozemek p.č. 335/49, k.ú. Velká nad Veličkou	Celková výměra 46 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití	pozemek TRS
Územní plán	Br - bydlení v RD		Záplavová oblast	ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura	kompletní
Popis	Pozemek zakoupen za účelem výstavby trafostanice			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2020		V-5225/2020-706	27190,00 Kč	591,09 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě nepravděpodobný (1,00), technická infrastruktura srovnatelná (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,10) celkový koeficient úpravy: 1,10				
Upravená JC: 650,20 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 39 m2 x 650,20 Kč/m2 = 25357,80 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.4		Pozemek p.č. 571/19, k.ú. Drnholec	Celková výměra 37 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda	Současné využití	pozemek TRS	
Územní plán	Sc – smíšená centrální zóna	Záplavová oblast	ne	
Komunikace	zpevněná	Technická infrastruktura	kompletní	
Popis	Pozemek zakoupen za účelem výstavby trafostanice			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2019		V-6436/2019-704	22570,00 Kč	610,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě nepravděpodobný (1,00), technická infrastruktura srovnatelná (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,15) celkový koeficient úpravy: 1,10				
Upravená JC: 701,50 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 39 m2 x 701,50 Kč/m2 = 27358,50 Kč		

Porovnávaný pozemek-vzorek č.5		Pozemek p.č. 1747/2, k.ú. Vážany nad Litavou		Celková výměra 33 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití		zemědělské
Územní plán	Br - bydlení v RD		Záplavová oblast		ne
Komunikace	nezpevněná		Technická infrastruktura		není
Popis	Pozemek zakoupen za účelem budoucí výstavby trafostanice				
Podklad				Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2022		V-1605/2022-712		16500,00 Kč	500,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Horší poloha (1,10), prodej třetí osobě nepravděpodobný (1,00), technická infrastruktura horší (1,05), komunikace horší (1,05), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,00) celkový koeficient úpravy: 1,213					
Upravená JC: 606,50 Kč/m2			Oceňovaný pozemek: 39 m2 x 606,50 Kč/m2 = 23653,50 Kč		

Sjednané jednotkové ceny vzorků před korekcí se pohybují od 500,00 Kč/m2 do 610,00 Kč/m2. V daném případě nebude žádný vzorek vyloučen pro odlehlost cenového údaje. Po provedené korekci na základě odlišností se sjednané jednotkové ceny vzorků pohybují od 569,00 Kč/m2 do 701,50 Kč/m2. Ceny po korekci jsou v akceptovatelném rozmezí.

Určení obvyklé ceny

Vzorek č.	Upravená cena	Minimum	Maximum	Váha vzorku
1	24243,18 Kč			1
2	22191,00 Kč	22191,00 Kč		1
3	25357,80 Kč			1
4	27358,50 Kč		27358,50 Kč	1
5	23653,50 Kč			1
Prostý průměr				24560,80 Kč
Vážený průměr				24560,80 Kč
Určená obvyklá cena pozemku celkem				24560,00 Kč
Určená jednotková obvyklá cena pozemku				629,74 Kč/m²

Odůvodnění:

Jsou použity pouze vzorky s údaji z katastru nemovitostí (věrohodný zdroj dat), s využitím uvedených čísel řízení je možná přezkoumatelnost znaleckého posudku.

F/ Z Á V Ě R

Zadaná odborná otázka (úkol):

Dle objednávky ze dne 20.12.2022 je požadováno ocenění předmětného pozemku cenou obvyklou (odborná otázka). Jedná se podklad pro jednání o uzavření případné kupní smlouvy, kde účastníkem je Obec Mutěnice.

Odpověď na odbornou otázku:

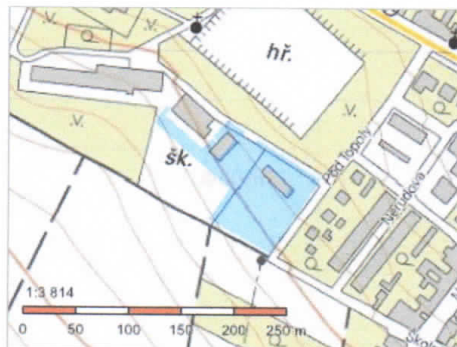
Určená cena obvyklá pozemku p.č. 495/6, katastrální území Mutěnice		
39 m ² x 629,74 Kč/m ² = 24559,86 Kč	po zaokrouhlení	24560,00 Kč
Slovy: dvacetčtyřtisícepětsetšedesát 0/100 Kč		

10.01.23 8:21

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	495/1
Obec:	Mutěnice [586412]
Katastrální území:	Mutěnice [700444]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	7457
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Mutěnice, Masarykova 200, 69611 Mutěnice

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna číslování parcel

✓ 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 Jihomoravský kraj](#), [Katastrální pracoviště Hodonín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.01.2023 08:00.

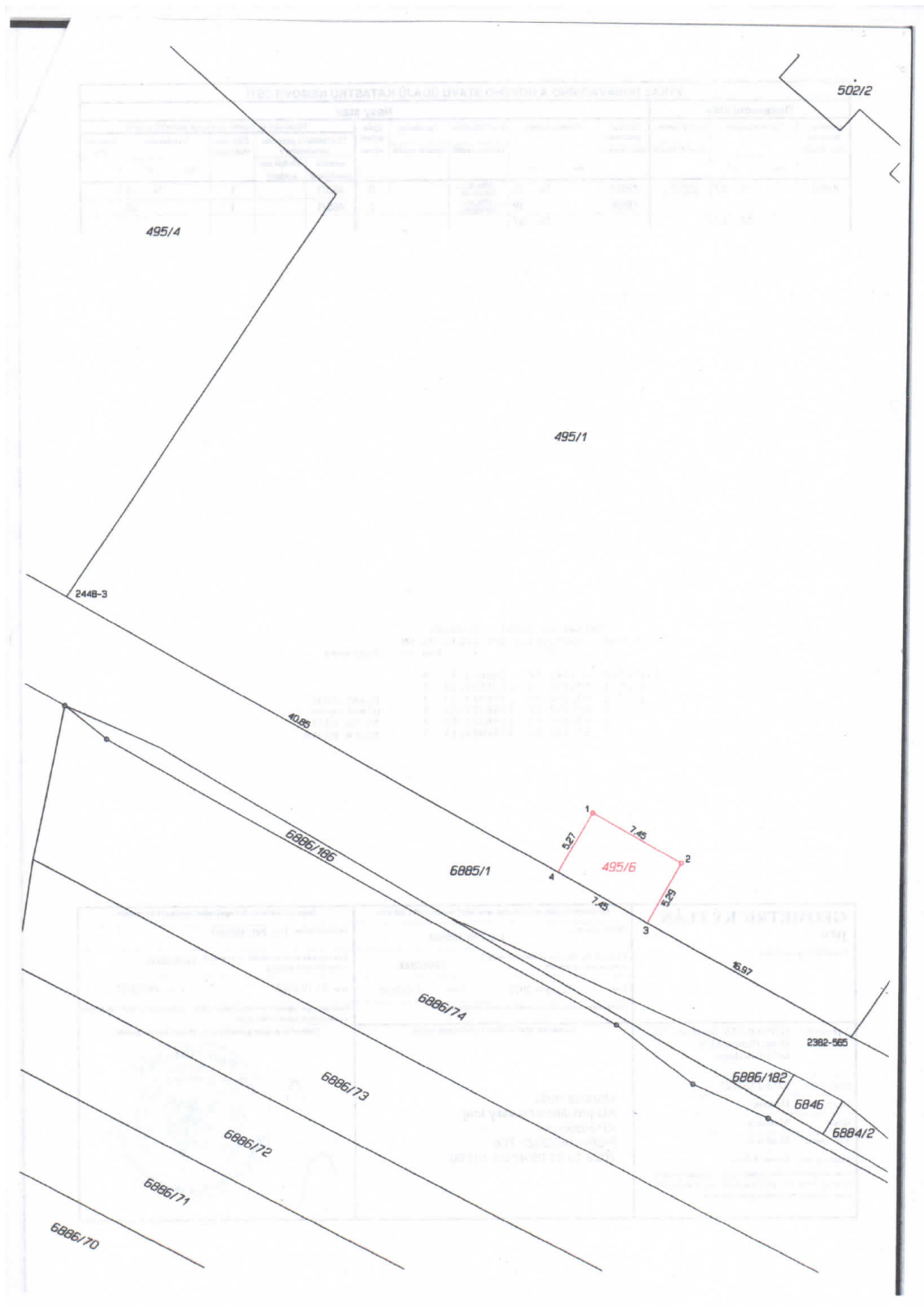


VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označe- ní dílu
												ha	m ²	
495/1	74	57	ostat. pl. jiná plocha	495/1	74	18	ostat. pl. ostat. pl. jiná plocha		0	495/1	1	74	18	
				495/6		39								
	74	57			74	57				495/1	1		39	

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
Y X Kód kv. Poznámka

2382-565	571541.58	1196033.77	7	
2448-3	571598.73	1196002.22	7	
1	571560.52	1196017.57	3	plast. znak
2	571554.02	1196021.23	3	plast. znak
3	571556.60	1196025.85	3	zn. na plotě
4	571563.08	1196022.19	3	zn. na plotě

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Petr Helisek	Jméno, příjmení: Ing. Petr Helisek
	Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1898/2000	Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1898/2000
	Dne: 21. října 2022 Číslo: 472/2022	Dne: 31.10.2022 Číslo: 497/2022
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu
Vyhotovitel: GEPROSTAV geodézie s.r.o. Horní Plesová 4375 695 01 Hodonín	Katastrální úřad souhlasí s očištěním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 3213-272/2022	Markéta Hrdá KÚ pro Jihomoravský kraj KP Hodonín PGP-1263/2022-706 2022.10.31 06:47:23 +01'00'	 
Okres: Hodonín		
Obec: Mutěnice		
Kat. území: Mutěnice		
Mapový list: Kyjov 8-8/12		
Dosavadním vlastním pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		



EG.D, a.s. - Lidická 1873/36 - Černá Pole - 602 00 Brno - IČ: 28085400 - DIČ: CZ28085400
Obchodní rejstřík u Krajského soudu v Brně oddíl B, vložka 8477

eg.d

ČLEN SKUPINY E.ON

EG.D, a.s.
Regionální správa Hodonín
Husova 1
695 42 Hodonín
www.egd.cz

Radek Slatinský
T 518 30 - 5245
radek.slatinsky@egd.cz

Zakázka:
14440006044

DOPORUČENĚ
Obec Mutěnice
Masarykova 200
696 11 Mutěnice

OBEČNÍ ÚŘAD v Mutěnicích, okr. Hodonín		Čís. dop.
Došlo dne	- 7. 11. 2022	Zpracoval
Č. j.	001/11-2243/022	Čís. znak
Přílohy:		

Hodonín, 3. 11. 2022

Věc: Žádost o prodej části pozemku p.č. 495/1 pod novým označením p.č. 495/6 v k.ú. Mutěnice, uzavření kupní smlouvy a žádost o dělení pozemku.

Dobrý den,

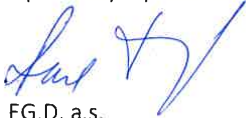
Z důvodu vyvolané investiční stavby Vás žádáme o prodej části výše uvedeného pozemku pod plánovanou distribuční trafostanicí a následně uzavření kupní smlouvy.

Tato trafostanice bude postavena v rámci rozšíření stávající distribuční sítě. Budete-li souhlasit s prodejem částí dotčeného pozemku, zajistí společnost EG.D, a.s. návrhy kupních smluv, které Vám předloží ke schválení a podpisu. **Pro tento účel Vás však žádáme o sdělení jednotkové prodejní ceny dotčeného pozemku** (dle znaleckého posudku, dohodu ve výši ..., apod.).

Současně Vás žádáme o potvrzení přiložené žádosti o vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků. V příloze tohoto dopisu je geometrický plán č. 3213-272/2022 na němž dochází k oddělení pozemku pod plánovanou stavbou.

Na základě Vámi potvrzené žádosti zajistíme doručení všech nezbytných podkladů na příslušný stavební úřad.

S přátelským pozdravem

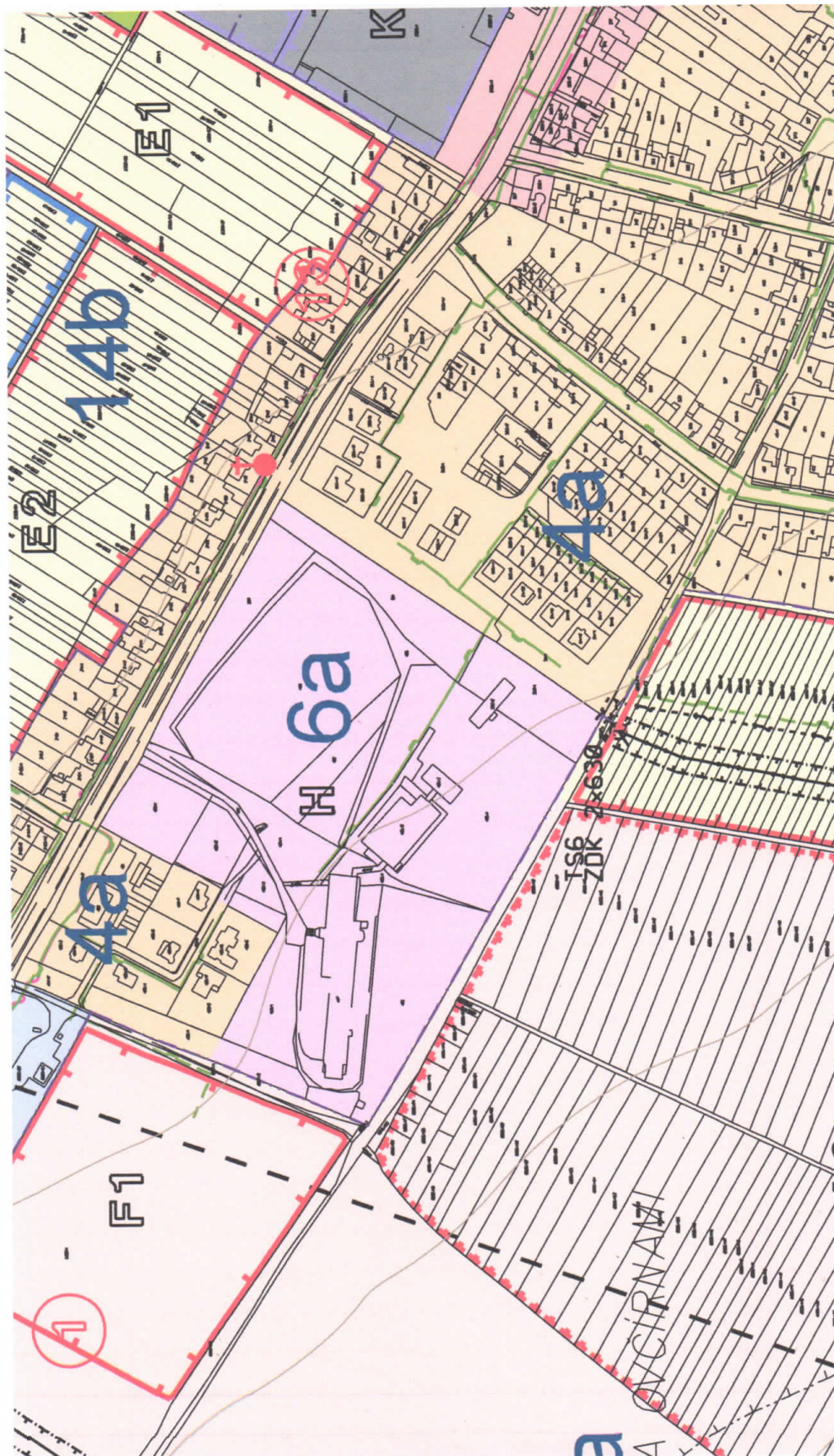


EG.D, a.s.

eg.d

126

EG.D, a.s.
Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno
IČO: 28085400, DIČ: CZ28085400



ing.Petr Urubek, znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí,
696 03 Dubňany, Polní 1627, tel. 518364099, 603723597, petr.urubek@email.cz

Ke zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant. Byla sjednána smluvní odměna, tato tak nebude účtována dle Vyhl. č. 504/2020 Sb.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 19.11.1986, č.j. Spr. 4403/86, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Brně. Znalecký úkon je zapsán pod položkou číslo 010643/2022.

otisk znalecké pečeti

podpis znalce



Dubňany, 11.01.2023