

A/ Titulní strana



Znalecký posudek č. pol. 035971/2024 (8427)

<i>Předmět znaleckého posudku:</i>	Ocenění nemovité věci - pozemku p.č. 503/74, 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, IČ 46302018**
znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí
696 03 Dubňany, Polní 1627
tel. 518364099, 603723597

Znalecký posudek je vypracován ke dni **12.04.2024**
Posudek obsahuje **20** stran textu, včetně příloh, obálku a předává se ve 2 vyhotoveních

Vyhotovení: **1**

B/ Z A D Á N Í

Dle objednávky ze dne 08.03.2024 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. Postupováno je dle § 1a Vyhlášky č. 441/2013 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 přikládaná 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 mohou 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 ve znění Vyhl.č. 370/2022 Sb.

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., č. 337/22 Sb. a č. 434/2023 Sb. (**dále uváděno jen Vyhl.č. 434/23 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 08.03.2024, 10:40, vyhotoveno dálkovým přístupem

Objednávka ze dne 08.03.2024 (M. Gáborová)

Geometrický plán pro rozdělení pozemku (GEPROSTAV Geodézie, Horní Plesová 4375, Hodo-nín, 19.02.2024, č.pl. 3336-377/2023)

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 **12.04.2024**. K měření byly použity následující pomůcky: ocelové pásmo délky 30 m, teleskopické výsuvné měřidlo maEssfix 5,00 m s vodováhou a laserový dálkoměr BOSCH Professional GLM 40. Fotodokumentace byla pořízena mobilním telefonem Samsung Galaxy A13.

Oceňovaný pozemek se nachází v ulici Na Ovčárnách poblíž středu obce. Je užíván v jednotném funkčním celku s pozemkem p.č. 508/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 717 (jiný vlastník). Předmětem ocenění zde nejsou žádné stavby ani trvalé porosty.

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 - 5,5 %

Povodňové riziko: zanedbatelné

Jedná se o následující pozemek v katastrálním území Mutěnice :

<i>Parcelní č.</i>	<i>Kultura</i>	<i>Výměra (m²)</i>
503/74	Ostatní plocha, jiná plocha	15
<i>Celková oceňovaná výměra</i>		15

V obci není k datu ocenění platná cenová mapa stavebních pozemků. Jedná se o nový stav dle Geometrického plánu pro rozdělení pozemku (GEPROSTAV Geodézie, Horní Plesová 4375, Hodo-nín, 19.02.2024, č.pl. 3336-377/2023). Pozemek se dle platného ÚP nachází v zastavěném území obce ve stabilizované ploše 4a - obytná. Pozemek není užíván v rozporu s ÚP. Dle podkladů zadavatele se zde předpokládá dodatečné majetkoprávní vypořádání.

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. 434/23 Sb. je zde provedeno i ocenění cenou zjištěnou.

Pozemky se oceňují podle § 9 až 13 Zákona č.151/97 Sb.

Stavby se oceňují podle § 3 až 8 Zákona č.151/97 Sb.

Trvalé porosty se oceňují podle § 14 až 16 Zákona č.151/97 Sb.

V další části posudku jsou odkazy na příslušná ustanovení prováděcí Vyhl.č.434/23 Sb.

Pozemky

Oceňují se podle § 2 až 9 Vyhl.č.434/23 Sb.

- § 3 – Stavební pozemek neoceněný v CMSP

Základní ceny stavebního pozemku, přílohy č.2, tabulky č.1:

$ZC_v = 2193,- \text{ Kč/m}^2$ (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>Velikost obce podle počtu obyvatel :</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	Nevyjmovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	0,85 - 1,00	
VI	V ostatních případech	0,60 - 0,80	
0 ₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)		
V obci je :			
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	
0 ₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)		
V obci je :			
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	
0 ₆	Občanská vybavenost v obci		
Občanská vybaveno obce :			
I	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola,, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00	
II	Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98	0,98
III	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95	
IV	Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90	
V	Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85	
VI	Žádná vybavenost	0,80	

$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1009,41 \text{ Kč/m}^2$
po zaokrouhlení dle odst. (2): **1009,00 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	- 0,03
		II	Pozemek s právem stavby	- 0,02	
		III	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	- 0,01	

Index trhu I_T					
Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i	P_i
		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	
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	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, 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.záměr, energet.úspornost, 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 $P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$					- 0,03
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 $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5) = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 =$					0,970

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	Svažitost pozemku a expozice	I	Svažitost terénu pozemku nad 15 %, orientace SV, S a SZ	- 0,02 až - 0,04	
		II	Svažitost terénu pozemku nad 15 %, ostatní orientace	- 0,01 až - 0,02	
		III	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, orientace SV, S a SZ	0,00 až - 0,01	

		IV	Svažitost 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 $I_o = 1 + (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6) = 1 + 0,00 =$					1,000

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

<i>Index polohy I_P</i>					
<i>Znak</i>		<i>Kvalitativní pásma</i>			
<i>Číslo</i>	<i>Název znaku</i>	<i>Číslo</i>	<i>Popis pásma</i>	<i>Hodnota P_i</i>	<i>P_i</i>
1	Druh a účel užití stavby	I	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	Rezidenční zástavba	0,04	0,04
		II	Obchodní centra	0,02	
		III	Rekreační oblasti	- 0,01	
		IV	Bez zástavby	- 0,03	
		V	Výrobní objekty - (řemesla, sklady) nerušící okolí	- 0,10	
		VI	Výrobní objekty - (průmysl - výrobní haly) zatěžující okolí	0 až - 0,15	
		VII	Stavby pro zemědělství	0 až - 0,10	
3	Poloha pozemku v obci	I	Střed obce - centrum obce	0,03	
		II	Navazující na střed (centrum) obce	0,02	0,02
		III	Okrajové části obce	- 0,05	
		IV	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	- 0,08	
		V	Samoty	- 0,10	
		VI	Ostatní neuvedené	- 0,03	

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	- 0,10	
		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	- 0,01	
		III	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	- 0,02	
6	Dopravní dostupnost k pozemku	I	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	- 0,08	
		II	Příjezd pouze jednostopým vozidlem	- 0,07	
		III	Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	- 0,05	
		IV	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	- 0,02	
		V	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti, nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00	0,00
		VI	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00	
		VII	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01	
7	Osobní hromadná doprava	I	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	- 0,07	
		II	Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	- 0,01 až - 0,06	- 0,02
		III	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce	0 až 0,02	
		IV	MHD - centrum obce	0,03	
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I	Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	- 0,01	
		II	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00	0,00
		III	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04	
		IV	Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,08	
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	- 0,01	- 0,01
		II	Průměrná nezaměstnanost	0,00	
		III	Nižší než je průměr v kraji	0,01	
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 $P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8 + P_9 + P_{10} + P_{11}$	0,03
Index polohy $I_P = P_1 \times (1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8 + P_9 + P_{10} + P_{11}) = 1,00 \times 1,030 =$	1,030

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 0,970 \times 1,000 \times 1,030 = 0,999$$

$$ZCU = ZC \times I = 1009,00 \times 0,999 = 1007,99 \text{ Kč/m}^2$$

pozemek p.č. 503/74

15 m ² x 1007,99 Kč/m ² =	15119,85 Kč
---	-------------

Zjištěná cena pozemků celkem	15119,85 Kč
-------------------------------------	--------------------

Závěr ke zjištěné ceně:

Ocenění cenou zjištěnou je zde provedeno z důvodu existence § 1c Vyhl.č. 434/23 Sb., z hlediska požadované ceny obvyklé je zpravidla vypovídací schopnost této ceny méně významná.

E-2 / Určení obvyklé ceny

Analýza trhu – výchozí databáze

Jedná se o segment trhu s pozemky zastavěnými stavbami jiného vlastníka a s pozemky užívanými ve funkčním celku s pozemky a stavbami jiného vlastníka. Jde tak o dodatečné majetkové právní vypořádání - sjednocení vlastnictví pozemků a staveb. Takové pozemky jsou spíše obtížně prodejné třetí osobě. Pro vlastníka pozemků a staveb je nabytí vlastnického práva k pozemkům z hlediska další využitelnosti i případné prodejnosti významné.

Pro ocenění pozemků 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. Pro kvantitativní analýzu postačují tři podobné vzorky. Za účelem tohoto ocenění jsem provedl cílený sběr dat. Využity jsou údaje z kupních smluv se srovnatelnými pozemky v lokalitě. Podkladem jsou pouze ověřitelné údaje z katastru nemovitostí. 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 majetkové právní 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. 353/9, k.ú. Mutěnice		Celková výměra 43 m2			
Druh pozemku dle KN		orná půda		Současné využití		pozemek u RD	
Územní plán		4a - obytná		Záplavová oblast		ne	
Komunikace		zpevněná		Technická infrastruktura		ano	
Popis		Pozemek v Nedělní ulici, přikoupen k RD					
Podklad				Celková cena		Jednotková cena	
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-1048/2024-706		21360,00 Kč		496,74 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 (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,00							
Upravená JC: 496,74 Kč/m2				Oceňovaný pozemek: 15 m2 x 496,74 Kč/m2 = 7451,10 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.2		Pozemek p.č. 353/10, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 11 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda	Současné využití	pozemek u RD	
Územní plán	4a - obytná	Záplavová oblast	ne	
Komunikace	zpevněná	Technická infrastruktura	ano	
Popis	Pozemek v Nedělní ulici, přikoupen k RD			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-1048/2024-706	5460,00 Kč	496,36 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 (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,00				
Upravená JC: 496,36 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 15 m2 x 496,36 Kč/m2 = 7445,40 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.3		Pozemek p.č. 2385/4, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 179 m2	
Druh pozemku dle KN	zahrada		Současné využití	pozemek u RD
Územní plán	4b - centrální obytné		Záplavová oblast	ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura	ano
Popis	Pozemek v Brněnské ulici, přikoupen k RD			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023		V-3701/2023-706	76230,00 Kč	425,87 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 (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,00				
Upravená JC: 425,87 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 15 m2 x 425,87 Kč/m2 = 6388,05 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.4		Pozemek p.č. 353/7, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 51 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití	pozemek u RD
Územní plán	4a - obytná		Záplavová oblast	ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura	ano
Popis	Pozemek v Luční ulici, přikoupen k RD			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023		V-3960/2023-706	25000,00 Kč	490,20 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 (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,00				
Upravená JC: 490,20 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 15 m2 x 490,20 Kč/m2 = 7353,00 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.5		Pozemek p.č. 353/1, k.ú. Mutěnice		Celková výměra 65 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití		pozemek u RD
Územní plán	4a - obytná		Záplavová oblast		ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura		ano
Popis	Pozemek v Nedělní ulici, přikoupen k RD				
Podklad			Celková cena		Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023		V-1160/2023-706		25000,00 Kč	384,62 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 (1,05), celkový koeficient úpravy: 1,05					
Upravená JC: 403,85 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 15 m2 x 403,85 Kč/m2 = 6057,75 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.6		Pozemek p.č. 353/8, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 26 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda	Současné využití	pozemek u RD	
Územní plán	4a - obytná	Záplavová oblast	ne	
Komunikace	zpevněná	Technická infrastruktura	ano	
Popis	Pozemek v Luční ulici, přikoupen k RD			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023		V-7794/2023-706	26000,00 Kč	1000,00 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 (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,00				
Upravená JC: 1000,00 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 15 m2 x 1000,00 Kč/m2 = 15000,00 Kč		

Porovnávaný pozemek-vzorek č.7		Pozemek p.č. 1275/19, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 17 m2	
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, ost. kom.		Současné využití	pozemek u RD
Územní plán	4a - obytná		Záplavová oblast	ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura	ano
Popis	Pozemek v ulici Malá Strana, přikoupen k RD			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2022		V-1152/2022-706	10000,00 Kč	588,24 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: 647,06 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 15 m2 x 647,06 Kč/m2 = 9705,90 Kč		

Sjednané jednotkové ceny vzorků před korekcí se pohybují od 384,62 Kč/m2 do 1000,00 Kč/m2. Tento interval je dosti široký, z důvodu odlehlosti cenového údaje bude v daném případě vyloučen vzorek č. 6. Sjednané jednotkové ceny vzorků před korekcí se pak pohybují od 384,62 Kč/m2 do 588,24 Kč/m2. Po provedené korekci na základě odlišností se sjednané jednotkové ceny vybraných vzorků pohybují od 403,85 Kč/m2 do 647,06 Kč/m2. Ceny vybraných vzorků po korekci jsou v akceptovatelném rozmezí.

Určení obvyklé ceny

Vzorek č.	Upravená cena	Minimum	Maximum	Váha vzorku
1	7451,10 Kč			1
2	7445,40 Kč			1
3	6388,05 Kč			1
4	7353,00 Kč			1
5	6057,75 Kč	6057,75 Kč		1
6	vzorek vyloučen pro cenovou odlehlost			
7	9705,90 Kč		9705,90 Kč	1
Prostý průměr				7400,20 Kč
Vážený průměr				7400,20 Kč
Určená obvyklá cena pozemku celkem				7400,00 Kč
Určená jednotková obvyklá cena pozemku				493,33 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 08.03.2024 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:

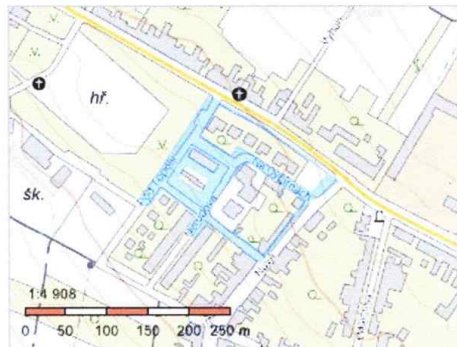
Určená cena obvyklá pozemku p.č. 503/74, katastrální území Mutěnice		
15 m2 x 493,33 Kč/m2 = 7399,95 Kč	po zaokrouhlení	7400,00 Kč
Slovy: sedmtisícčtyřista 0/100 Kč		

08.03.24 10:40

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	503/1
Obec:	Mutěnice [586412]
Katastrální území:	Mutěnice [700444]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	10151
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

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.03.2024 10:00.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ											
Dosavadní stav				Nový stav							
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob určení výměr
	ha	m ²			ha	m ²					
503/1	1	01	51	503/1	1	01	36				0
				503/74			15				0
	1	01	51		1	01	51				

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

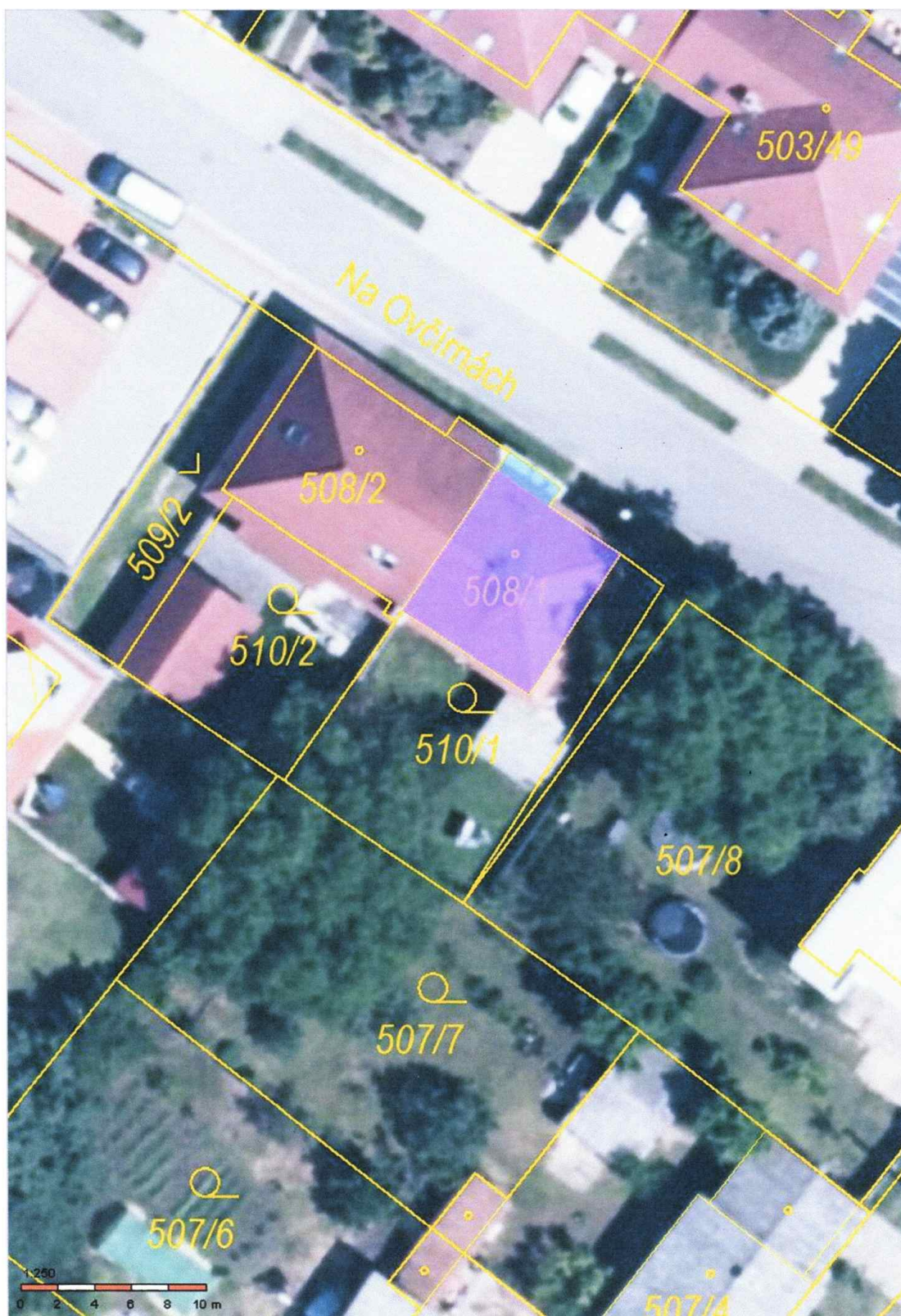
	Y	X	Kód kv.	Poznámka
1315-4	571327.04	1195962.50	7	barva sprejem
2180-25	571301.40	1195955.76	7	budova
2382-1382	571318.53	1195943.76	7	roh budovy
1	571316.21	1195945.45	3	bet.podezdívka
2	571314.97	1195946.24	3	zeď plotu

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Petr Helísek	Jméno, příjmení: Ing. Petr Helísek
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1898/2000	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1898/2000
	Dne: 19. února 2024 Číslo: 83/2024	Dne: 23.2.2024 Číslo: 84/2024
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě ukořizněnému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEPROSTAV geodézie s.r.o. Horní Plesová 4375 695 01 Hodonín Číslo plánu: 3336-377/2023 Okres: Hodonín Obec: Mutěnice Kat. území: Mutěnice Mapový list: Kyjov 8-7/34 Dosavadním vlastníkům pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: zeď plotu, bet.podezdívka	Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel. Markéta Hrdá KÚ pro Jihomoravský kraj KP Hodonín PGP-257/2024-706 2024.02.23 09:55:18 +01'00'	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 



21.04.24 7:41

Marushka Tisk - 0s :187ms, 121 prvků.



<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

1/1



Fotodokumentace



Fotodokumentace byla pořízena při prohlídce na místě samém dne 12.04.2024

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. o znalečném ve znění Vyhl.č. 370/2022 Sb.

U ceny obvyklé odhaduji platnost 12 měsíců, za předpokladu, že se podmínky na trhu výrazně nezmění. U zjištěné ceny je období platnosti dáno platností oceňovacího předpisu.

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 posudek je zapsán v Evidenci posudků Ministerstva spravedlnosti ČR pod pořadovým číslem **035971/2024**.*

podpis znalce

otisk znalecké pečeti



Dubňany, 21.04.2024