

A/ Titulní strana



Znalecký posudek č. pol. 041292/2024 (8441)

<i>Předmět znaleckého posudku:</i>	Ocenění nemovité věci - pozemku p.č. 10301, 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 **09.05.2024**
Posudek obsahuje **13** stran textu, včetně příloh, obálku a předává se ve 2 vyhotoveních

Vyhotovení: **1**

B/ Z A D Á N Í (odborná otázka)

Dle objednávky ze dne 22.04.2024 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 prodeji 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 22.04.2024, 06:27, vyhotoveno dálkovým přístupem

Objednávka ze dne 22.04.2024 (M. Gáborová)

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 **09.05.2024**. 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.

Pozemek p.č. 10301 se nachází severně od zastavěného území obce v lokalitě Vyšicko. Přístup je po zpevněné komunikaci. Pozemek je mírně svažitý. K datu ocenění se zde prakticky nenachází žádné stavby, pouze trvalé porosty.

Pozemky

Jedná se o následující pozemky v katastrálním území Mutěnice :

<i>Parcelní č.</i>	<i>Kultura</i>	<i>Výměra (m²)</i>
10301	Vinice	292
<i>Celková výměra</i>		292

Pozemek se dle platného ÚP nachází mimo zastavěné území obce ve stabilizované ploše 14d - smíšená vinohradnická. Je zde označení LBC 10 (lokální biocentrum). Pozemek není užíván v rozporu s ÚP.

Stavby

Na pozemku se k datu ocenění nachází původní dřevěný sklad v naprosto havarijním technickém stavu. Cena této stavby je v souladu s § 26 Vyhl.č. 434/23 Sb. nulová.

Trvalé porosty

Pozemek není řádně užíván, jsou zde pouze neudržované dnes převážně náletové rostliny. Z hlediska požadované obvyklé ceny pozemku představují tyto trvalé porosty spíše závadu, proto nejsou dále podrobněji oceňovány.

E/ POSUDEK - 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.

- § 6 - Zemědělský pozemek

pozemek p.č. 10301

BPEJ : 00810 - 292 m²

Základní cena podle odst.(2) : 11,80 Kč/m²

Úprava ceny dle odst.(4) :

+ 60 % (území sousedních obcí, obce s počtem 10 - 25 tis. obyvatel)

Ostatní srážky se neuplatní.

Základní cena upravená: 11,80 Kč/m² x 1,60 = 18,88 Kč/m², min. 1 Kč/m²

292 m ² x 18,88 Kč/m ² =	5512,96 Kč
Zjištěná cena pozemků celkem	5512,96 Kč

Závěr ke zjištěné ceně:

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

E-2 / Určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se určuje dle § 1a Vyhl.č. 434/23 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 se zemědělskými pozemky v extravilánu obce v drobné držbě, které jsou užívány jako vinice a sady a nebo jsou k tomuto účelu v souladu s ÚP využitelné. Nejedná se o pozemky užívané k běžné polní výrobě v rámci větších půdních celků.

Bude provedeno přímé porovnání (párová analýza) s vybranými podobnými pozemky (vzorky) se známou prodejní cenou. Pro kvantitativní analýzu postačují tři podobné vzorky. Za účelem tohoto ocenění jsem provedl cílený sběr dat. Podkladem jsou vlastní databáze realizovaných nemovitých věcí, externí databáze obsahující údaje z katastru nemovitostí a databáze profesního sdružení AZO. Za jednotku pro porovnání je zvolena cena za 1 m² (Kč/m²). Korekce sjednaných cen jednotlivých vzorků vychází z odlišností z hlediska polohy, přístupu, svažitosti a případně dalších odlišností.

Pro předmětné ocenění byly zjištěny následující použitelné vzorky:

Porovnávaný pozemek-vzorek č.1		Pozemek p.č. 11040, k.ú. Mutěnice		Celková výměra 3176 m2	
Druh pozemku dle KN	vinice		Současné využití		vinice
Územní plán	ne		Záplavová oblast		ne
Komunikace	nezpevněná		Technická infrastruktura		ne
Popis	Pozemek ve srovnatelné lokalitě, výrazně svažitý, vhodný k výsadbě vinice				
Podklad				Celková cena	Jednotková cena
Vlastní databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-1013/2024-706		317600,00 Kč	100,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny:					
Srovnatelná poloha (1,00), komunikace horší (1,05), svažitost (1,05), jiné odlišnosti, poloha v blízkosti areálu (0,80), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 0,882					
Upravená JC: 88,20 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 292 m2 x 88,20 Kč/m2 = 25754,40 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.2		Pozemek p.č. 10233, k.ú. Mutěnice		Celková výměra 8123 m2 prodej podílu 13/14	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití		neudržováno
Územní plán	ano		Záplavová oblast		ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura		částečná
Popis	Pozemek ve srovnatelné lokalitě, výrazně svažitý, vhodný k výsadbě vinice, v části možnost výstavby vinného sklepa				
Podklad				Celková cena	Jednotková cena
Vlastní databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-2168/2024-706		302000,00 Kč	40,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny:					
Srovnatelná poloha (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), svažitost (1,05), jiné odlišnosti, velká výměra (1,20), možnost výstavby (0,90), porost (1,10), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,247					
Upravená JC: 49,88 Kč/m2			Oceňovaný pozemek: 292 m2 x 49,8 Kč/m2 = 14564,96 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.3		Pozemek p.č. 9983, k.ú. Mutěnice		Celková výměra 891 m2	
Druh pozemku dle KN	vinice		Současné využití		vinice
Územní plán	ne		Záplavová oblast		ne
Komunikace	částečně zpevněná		Technická infrastruktura		ne
Popis	Pozemek ve srovnatelné lokalitě, mírně svažitý, vhodný k výsadbě vinice				
Podklad				Celková cena	Jednotková cena
Vlastní databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-238/2024-706		80000,00 Kč	89,79 Kč/m2
Korekce sjednané ceny:					
Srovnatelná poloha (1,00), komunikace horší (1,05), svažitost (1,00), jiné odlišnosti, porost (0,90), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 0,945					
Upravená JC: 84,85 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 292 m2 x 84,85 Kč/m2 = 24776,20 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.4		Pozemky p.č. 10025 a 10026, k.ú. Mutěnice		Celková výměra 2516 m2	
Druh pozemku dle KN	vinice, orná půda		Současné využití		vinice
Územní plán	ne		Záplavová oblast		ne
Komunikace	částečně zpevněná		Technická infrastruktura		ne
Popis	Pozemky ve srovnatelné lokalitě, svažité, vhodné k výsadbě vinice				
Podklad				Celková cena	Jednotková cena
Vlastní databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-1253/2024-706		140000,00 Kč	55,64 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), komunikace horší (1,05), svažitost (1,05), jiné odlišnosti, porost (0,90), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 0,992					
Upravená JC: 55,19 Kč/m2			Oceňovaný pozemek: 292 m2 x 55,19 Kč/m2 = 16115,48 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.5		Pozemek p.č. 10448, k.ú. Mutěnice		Celková výměra 1972 m2	
Druh pozemku dle KN	vinice		Současné využití		neudržováno
Územní plán	ne		Záplavová oblast		ne
Komunikace	částečně zpevněná		Technická infrastruktura		ne
Popis	Pozemek ve srovnatelné lokalitě, svažitý, vhodný k výsadbě vinice				
Podklad				Celková cena	Jednotková cena
Vlastní databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-2353/2024-706		90000,00 Kč	45,64 Kč/m2
Korekce sjednané ceny:					
Srovnatelná poloha (1,00), komunikace horší (1,05), svažitost (1,05), jiné odlišnosti, porost (1,10), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,213					
Upravená JC: 55,36 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 292 m2 x 55,36 Kč/m2 = 16165,12 Kč			

Porovnávaný pozemek-vzorek č.6		Pozemky p.č. 10785 a 10425, k.ú. Mutěnice		Celková výměra 1682 m2	
Druh pozemku dle KN	vinice		Současné využití		neudržováno
Územní plán	ne		Záplavová oblast		ne
Komunikace	částečně zpevněná		Technická infrastruktura		ne
Popis	Pozemky ve srovnatelné lokalitě, spíše rovinaté, vhodné k výsadbě vinice				
Podklad				Celková cena	Jednotková cena
Vlastní databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-1496/2024-706		109330,00 Kč	65,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), komunikace horší (1,05), svažitost (1,00), jiné odlišnosti, porost (1,10), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,155					
Upravená JC: 75,08 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 292 m2 x 75,08 Kč/m2 = 21923,36 Kč			

Sjednané jednotkové ceny vzorků před korekcí se pohybují od 40,00 Kč/m² do 100,00 Kč/m². Z důvodu odlehlosti cenového údaje nebude v daném případě vyloučen žádný vzorek. Po provedené korekci na základě odlišností se sjednané jednotkové ceny vzorků pohybují od 49,88 Kč/m² do 88,20 Kč/m². Ceny vzorků po korekci jsou v akceptovatelném rozmezí.

Určení obvyklé ceny

Vzorek č.	Upravená cena	Minimum	Maximum	Váha vzorku
1	25754,40 Kč		25754,40 Kč	1
2	14564,96 Kč	14564,96 Kč		1
3	24776,20 Kč			1
4	16115,48 Kč			1
5	16165,12 Kč			1
6	21923,36 Kč			1
Prostý průměr				19883,25 Kč
Vážený průměr				19883,25 Kč
Určená obvyklá cena pozemku celkem				19880,00 Kč
Určená jednotková obvyklá cena pozemku				68,08 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 22.04.2024 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:

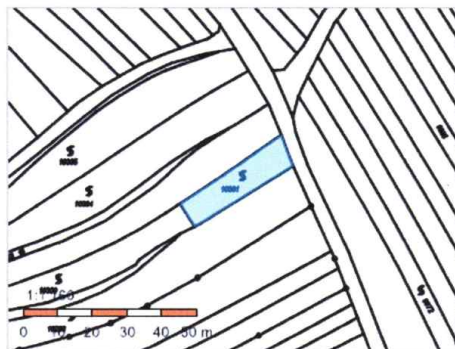
Určená cena obvyklá pozemku p.č. 10301, katastrální území Mutěnice		
292 m ² x 68,08 Kč/m ² = 19879,36 Kč	po zaokrouhlení	19880,00 Kč
Slovy: devatenácttisícosmsetosmdesát 0/100 Kč		

22.04.24 6:27

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	10301
Obec:	Mutěnice [586412]
Katastrální území:	Mutěnice [700444]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	292
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	vinice



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Mutěnice, Masarykova 200, 69611 Mutěnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
00810	292

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

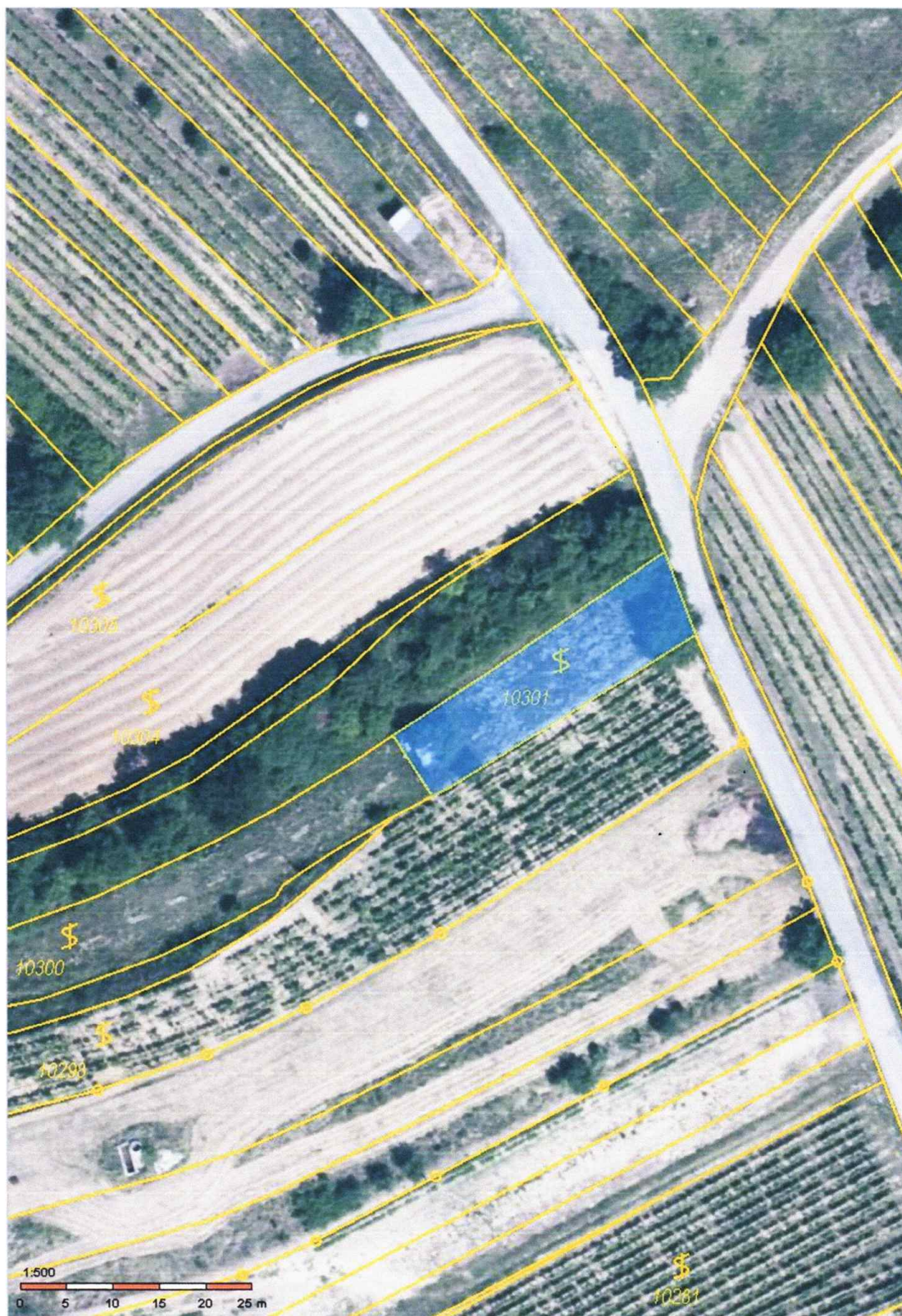
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 22.04.2024 05:00.

13.05.24 9:00

Marushka Tisk - 0s :516ms, 203 prvků.



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

1/1

Fotodokumentace



Fotodokumentace byla pořízena při prohlídce na místě samém dne 09.05.2024

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 **041292/2024**.*

podpis znalce

otisk znalecké pečeti



Dubňany, 14.05.2024