

A/ Titulní strana



Znalecký posudek č. pol. 068119/2024 (8502)

<i>Předmět znaleckého posudku:</i>	Ocenění nemovitých věcí - pozemku p.č. 2609/37 (nemovitá věc č. 1) a pozemku p.č. 10694 (nemovitá věc č. 2), katastrální území Mutěnice, obec Mutěnice, okres Hodonín
<i>Účel znaleckého posudku:</i>	Určení obvyklé ceny nemovitých věcí
<i>Zadavatel znaleckého posudku:</i>	Obec Mutěnice, Masarykova 200, Mutěnice
<i>Vlastník nemovitých věcí:</i>	<i>Nemovitá věc č.1 (LV č. 1) :</i> Obec Mutěnice, Masarykova 200, Mutěnice <i>Nemovitá věc č.2 (LV č. 6335) :</i> VINAŘSTVÍ ŠTĚPÁNEK, s.r.o., Údolní 1295, 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 **19.08.2024**
Posudek obsahuje **17** 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 14.08.2024 je požadováno ocenění předmětných pozemků cenou obvyklou (odborná otázka). Jedná se podklad pro jednání o uzavření případné směnné 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 oceňovaným nemovitým věcem

Výpis z listu vlastnictví č. 1 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního - SCD pro katastrální území Mutěnice k datu 27.08.2024, 07:00, vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis z listu vlastnictví č. 6335 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního - SCD pro katastrální území Mutěnice k datu 27.08.2024, 07:00, vyhotoveno dálkovým přístupem

Objednávka ze dne 14.08.2024 (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 **19.08.2024**. 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.

Nemovitá věc č.1

Oceňovaný pozemek se nachází v severní okrajové části katastrálního území vpravo od silnice II. třídy ve směru do Hovorán. Pozemek je mírně svažitý. Je užíván k běžné polní výrobě v rámci většího půdního celku. Na pozemku nejsou žádné stavby ani trvalé porosty.

Jedná se o následující pozemky v katastrálním území Mutěnice :

<i>Parcelní č.</i>	<i>Kultura</i>	<i>Výměra (m2)</i>
2609/37	Orná půda	22094
<i>Celková výměra</i>		22094

Pozemek se dle platného ÚP nachází mimo zastavěné území obce ve stabilizované ploše 14c - vinohradnická. Nejedná se tedy o pozemek určený ÚP k zastavění.

Nemovitá věc č.2

Oceňovaný pozemek se nachází severně od zastavěného území obce v lokalitě Vyšicko. Pozemek je v části rovinatý, v části pak svažitý. Je užíván k běžné polní výrobě v rámci většího půdního celku. Na pozemku nejsou žádné stavby ani trvalé porosty.

Jedná se o následující pozemky v katastrálním území Mutěnice :

<i>Parcelní č.</i>	<i>Kultura</i>	<i>Výměra (m2)</i>
10694	Orná půda	19040
<i>Celková výměra</i>		19040

Pozemek se dle platného ÚP nachází mimo zastavěné území obce ve stabilizované ploše 14c - vinohradnická. Nejedná se tedy o pozemek určený ÚP k zastavění.

E/ POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

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.

Nemovitá věc č.1

Pozemky

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

- § 6 - Zemědělský pozemek

pozemek p.č. 2609/37

BPEJ : 00501 - 10565 m²

Základní cena podle odst.(2) : 9,18 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: 9,18 Kč/m² x 1,60 = 14,69 Kč/m², min. 1 Kč/m²

BPEJ : 02210 - 5838 m²

Základní cena podle odst.(2) : 6,53 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: 6,53 Kč/m² x 1,60 = 10,45 Kč/m², min. 1 Kč/m²

BPEJ : 01911 - 4804 m²

Základní cena podle odst.(2) : 9,95 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: 9,95 Kč/m² x 1,60 = 15,92 Kč/m², min. 1 Kč/m²

BPEJ : 00511 - 887 m²

Základní cena podle odst.(2) : 7,50 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: 7,50 Kč/m² x 1,60 = 12,00 Kč/m², min. 1 Kč/m²

10565 m ² x 14,69 Kč/m ² + 5838 m ² x 10,45 Kč/m ² + + 4804 m ² x 15,92 Kč/m ² + 887 m ² x 12,00 Kč/m ² =	303330,63 Kč
--	---------------------

Zjištěná cena pozemků celkem (nemovitá věc č. 1)	303330,63 Kč
---	---------------------

Nemovitá věc č.2

Pozemky

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

- § 6 - Zemědělský pozemek

pozemek p.č. 10694

BPEJ : 00850 - 4671 m²

Základní cena podle odst.(2) : 10,08 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: 10,08 Kč/m² x 1,60 = 16,13 Kč/m², min. 1 Kč/m²

BPEJ : 00810 - 11597 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

BPEJ : 04077 - 2772 m²

Základní cena podle odst.(2) : 1,18 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: 1,18 Kč/m² x 1,60 = 1,89 Kč/m², min. 1 Kč/m²

4671 m ² x 16,13 Kč/m ² + 11597 m ² x 18,88 Kč/m ² + + 2772 m ² x 1,89 Kč/m ² =	299533,67 Kč
--	---------------------

Zjištěná cena pozemků celkem (nemovitá věc č. 2)	299533,67 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

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 aktuálně užívanými k běžné polní výrobě v rámci větších půdních celků, které jsou v souladu s platným územním plánem využitelné k výsadbě vinic.

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.

Nemovitá věc č.1

Pro předmětné ocenění byly zjištěny následující použitelné vzorky:

Porovnávaný pozemek-vzorek č.1		Pozemek p.č. 13409, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 2115 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda	Současné využití	polní výroba	
Územní plán	14a - prvovýrobní	Záplavová oblast	ne	
Komunikace		Technická infrastruktura		
Popis	Pozemek ve stejném lokalitě, užívaný k běžné polní výrobě v rámci většího půdního celku			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-1906/2024-706	74000,00 Kč	34,99 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě možný (1,00), možnost výsadby vinice - nepravděpodobná (1,05), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,05				
Upravená JC: 36,74 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 22094 m2 x 36,74 Kč/m2 = 811733,56 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.2		Pozemky p.č.13377 a 13394, k.ú. Mutěnice		Celková výměra 7043 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití		polní výroba
Územní plán	14a - prvovýrobní		Záplavová oblast		ne
Komunikace			Technická infrastruktura		
Popis	Pozemky ve stejném lokalitě, užívané k běžné polní výrobě v rámci většího půdního celku				
Podklad			Celková cena		Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023		V-1462/2023-706		297806,00 Kč	42,28 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě možný (1,00), možnost výsadby vinice - nepravděpodobná (1,05), aktualizace (1,05), celkový koeficient úpravy: 1,1025					
Upravená JC: 46,61 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 22094 m2 x 46,51 Kč/m2 = 1029801,34 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.3		Pozemek p.č.2609/29, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 3384 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití	polní výroba
Územní plán	14c - vinohradnická		Záplavová oblast	ne
Komunikace			Technická infrastruktura	
Popis	Pozemek ve stejné lokalitě, užívaný k běžné polní výrobě v rámci většího půdního celku			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023		V-6306/2023-706	186120,00 Kč	55,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě možný (1,00), možnost výsadby vinice - ano (1,00), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,00				
Upravená JC: 55,00 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 22094 m2 x 55,00 Kč/m2 = 1215170,00 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.4		Skupina pozemků, k.ú. Hovorany a k.ú. Mutěnice		Celková výměra 204504 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití		polní výroba
Územní plán			Záplavová oblast		ne
Komunikace			Technická infrastruktura		
Popis	Skupina pozemků včetně pozemků ve stejné lokalitě, pozemky užívané k běžné polní výrobě v rámci větších půdních celků				
Podklad				Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-2311/2024-738		10000000,00 Kč	48,90 Kč/m2
Korekce sjednané ceny:					
Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě možný (1,00), možnost výsadby vinice - nepravděpodobná (1,05), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,05					
Upravená JC: 51,35 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 22094 m2 x 51,35 Kč/m2 = 1134526,90 Kč			

Sjednané jednotkové ceny vzorků před korekcí se pohybují od 34,99 Kč/m² do 55,00 Kč/m². Po provedené korekci na základě odlišností se sjednané jednotkové ceny vzorků pohybují od 36,74 Kč/m² do 55,00 Kč/m². Ceny vzorků po korekci jsou v akceptovatelném rozmezí. V daném případě nebude žádný vzorek vyloučen pro odlehlost cenového údaje.

Určení obvyklé ceny

Vzorek č.	Upravená cena	Minimum	Maximum	Váha vzorku
1	811733,56 Kč	811733,56 Kč		1
2	1029801,34 Kč			1
3	1215170,00 Kč		1215170,00 Kč	1
4	1134526,90 Kč			1
Prostý průměr				1047807,95 Kč
Vážený průměr				1047807,95 Kč
Určená obvyklá cena pozemku				1047810,00 Kč
Určená jednotková obvyklá cena pozemku				47,43 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.

Nemovitá věc č.2

Pro předmětné ocenění byly zjištěny následující použitelné vzorky:

Porovnávaný pozemek-vzorek č.5		Pozemky p.č. 10411, 10760 a 8252, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 7055 m2	
Druh pozemku dle KN	vinice, orná půda		Současné využití	polní výroba
Územní plán	14c - vinohradnická 14d - smíšená vinohradnická 14a - prvovýrobní		Záplavová oblast	ne
Komunikace			Technická infrastruktura	
Popis	Pozemky převážně ve stejném lokalitě, užívány k běžné polní výrobě v rámci většího půdního celku			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-573/2024-706	282000,00 Kč	39,97 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě možný (1,00), možnost výsadby vinice - ano (1,00), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,00				
Upravená JC: 39,97 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 19040 m2 x 39,97 Kč/m2 = 761028,80 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.6		Pozemek p.č.2609/29, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 3384 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití	polní výroba
Územní plán	14c - vinohradnická		Záplavová oblast	ne
Komunikace			Technická infrastruktura	
Popis	Pozemek v blízké lokalitě, užívaný k běžné polní výrobě v rámci většího půdního celku			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023		V-6306/2023-706	186120,00 Kč	55,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě možný (1,00), možnost výsadby vinice - ano (1,00), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,00				
Upravená JC: 55,00 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 19040 m2 x 55,00 Kč/m2 = 1047200,00 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.7		Pozemky p.č. 10390, 10720, 10721, 10722 a 12584, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 9173 m2 prodej podílu 1/3 a 1/1	
Druh pozemku dle KN	vinice, lesní pozemek		Současné využití	polní výroba
Územní plán	14c - vinohradnická 14d - smíšená vinohradnická		Záplavová oblast	ne
Komunikace			Technická infrastruktura	
Popis	Pozemky ve stejném lokalitě, převážně užívány k běžné polní výrobě v rámci většího půdního celku			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2022		V-6727/2022-706	283465,00 Kč	41,29 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě možný (1,00), možnost výsadby vinice - ano (1,00), aktualizace (1,10), celkový koeficient úpravy: 1,10				
Upravená JC: 45,42 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 19040 m2 x 45,42 Kč/m2 = 864796,80 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.8		Pozemek p.č.10694, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 19040 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití	polní výroba
Územní plán	14c - vinohradnická		Záplavová oblast	ne
Komunikace			Technická infrastruktura	
Popis	Totožný pozemek, užívaný k běžné polní výrobě v rámci většího půdního celku			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2021		V-6409/2021-706	533120,00 Kč	28,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě možný (1,00), možnost výsadby vinice - ano (1,00), aktualizace (1,35), celkový koeficient úpravy: 1,40				
Upravená JC: 39,20 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 19040 m2 x 39,20 Kč/m2 = 746368,00 Kč		

Sjednané jednotkové ceny vzorků před korekcí se pohybují od 28,00 Kč/m² do 55,00 Kč/m². Po provedené korekci na základě odlišností se sjednané jednotkové ceny vzorků pohybují od 39,20 Kč/m² do 55,00 Kč/m². Ceny vzorků po korekci jsou v akceptovatelném rozmezí. V daném případě nebude žádný vzorek vyloučen pro odlehlost cenového údaje.

Určení obvyklé ceny

Vzorek č.	Upravená cena	Minimum	Maximum	Váha vzorku
5	761028,80 Kč			1
6	1047200,00 Kč		1047200,00 Kč	1
7	864796,80 Kč			1
8	746368,00 Kč	746368,00 Kč		1
Prostý průměr				854848,40 Kč
Vážený průměr				854848,40 Kč
Určená obvyklá cena pozemku				854850,00 Kč
Určená jednotková obvyklá cena pozemku				44,90 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 14.08.2024 je požadováno ocenění předmětných pozemků cenou obvyklou (odborná otázka). Jedná se podklad pro jednání o uzavření případné směnné smlouvy, kde účastníkem je Obec Mutěnice.

Odpověď na odbornou otázku:

Nemovitá věc č.1

Určená cena obvyklá pozemku p.č. 2609/37, katastrální území Mutěnice		
22094 m ² x 47,43 Kč/m ² = 1047918,42 Kč	po zaokrouhlení	1047920,00 Kč
Slovy: jedenmiliončtyřicetsedmtisícdevětsetdvacet 0/100 Kč		

Nemovitá věc č.2

Určená cena obvyklá pozemku p.č. 10694, katastrální území Mutěnice		
19040 m ² x 44,90 Kč/m ² = 854896,00 Kč	po zaokrouhlení	854900,00 Kč
Slovy: osmsetpadesátčtyřitisícdevětset 0/100 Kč		

27.08.24 8:33

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2609/37
Obec:	Mutěnice [586412]
Katastrální území:	Mutěnice [700444]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	22094
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Mutěnice, Masarykova 200, 69611 Mutěnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná značka geodetického bodu
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
00501	10565
02210	5838
01911	4804
00511	887

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

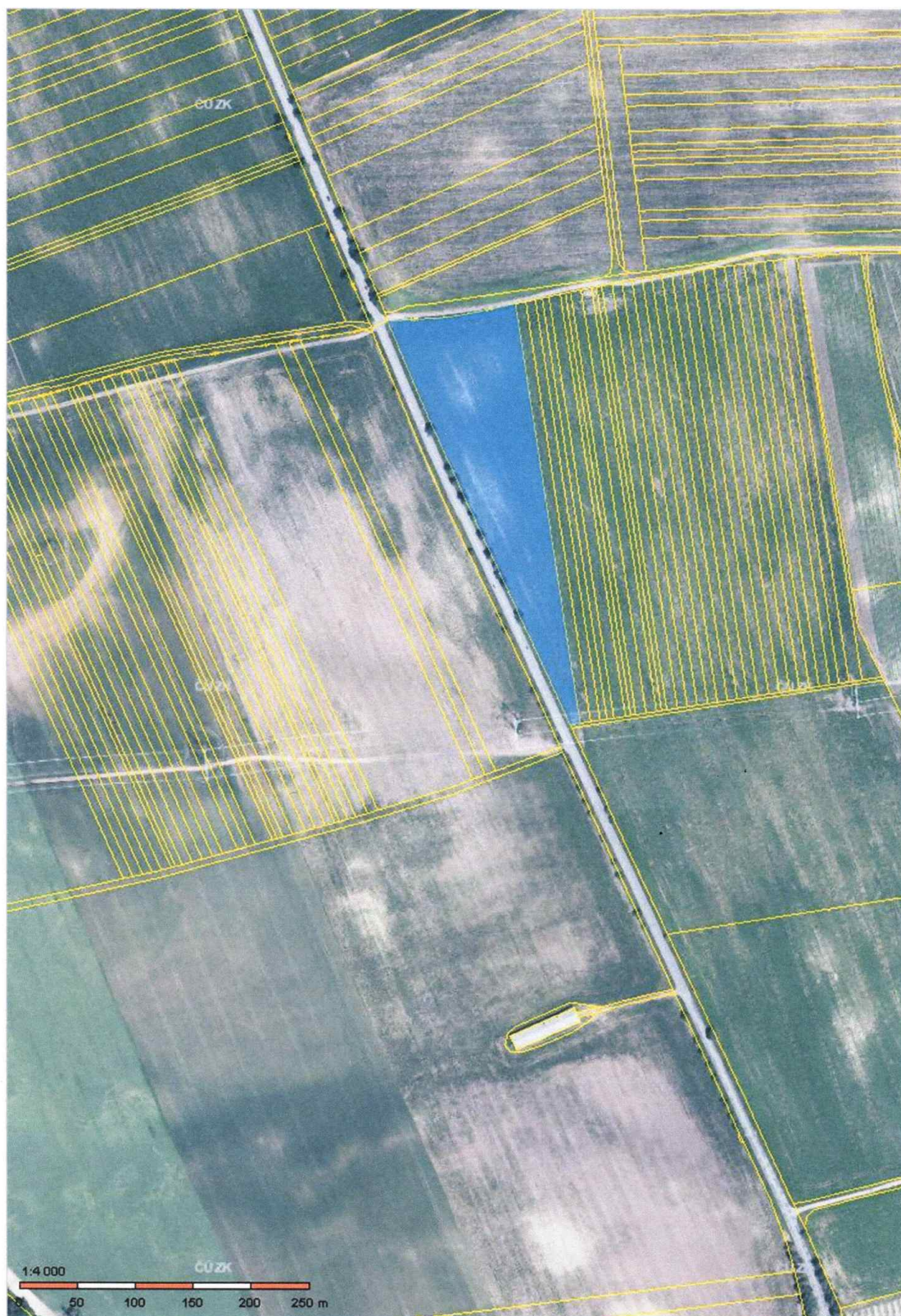
☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 27.08.2024 07:00.

27.08.24 8:33

Marushka Tisk - 0s :437ms, 609 prvků.



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

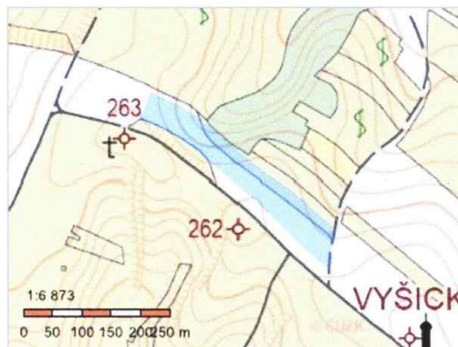
1/1

27.08.24 8:34

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	10694
Obec:	Mutěnice [586412]
Katastrální území:	Mutěnice [700444]
Číslo LV:	6335
Výměra [m ²]:	19040
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
VINAŘSTVÍ ŠTĚPÁNEK, s.r.o., Údolní 1295, 69611 Mutěnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
00850	4671
00810	11597
04077	2772

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

V-6409/2021-706	01.09.2021
---------------------------------	------------

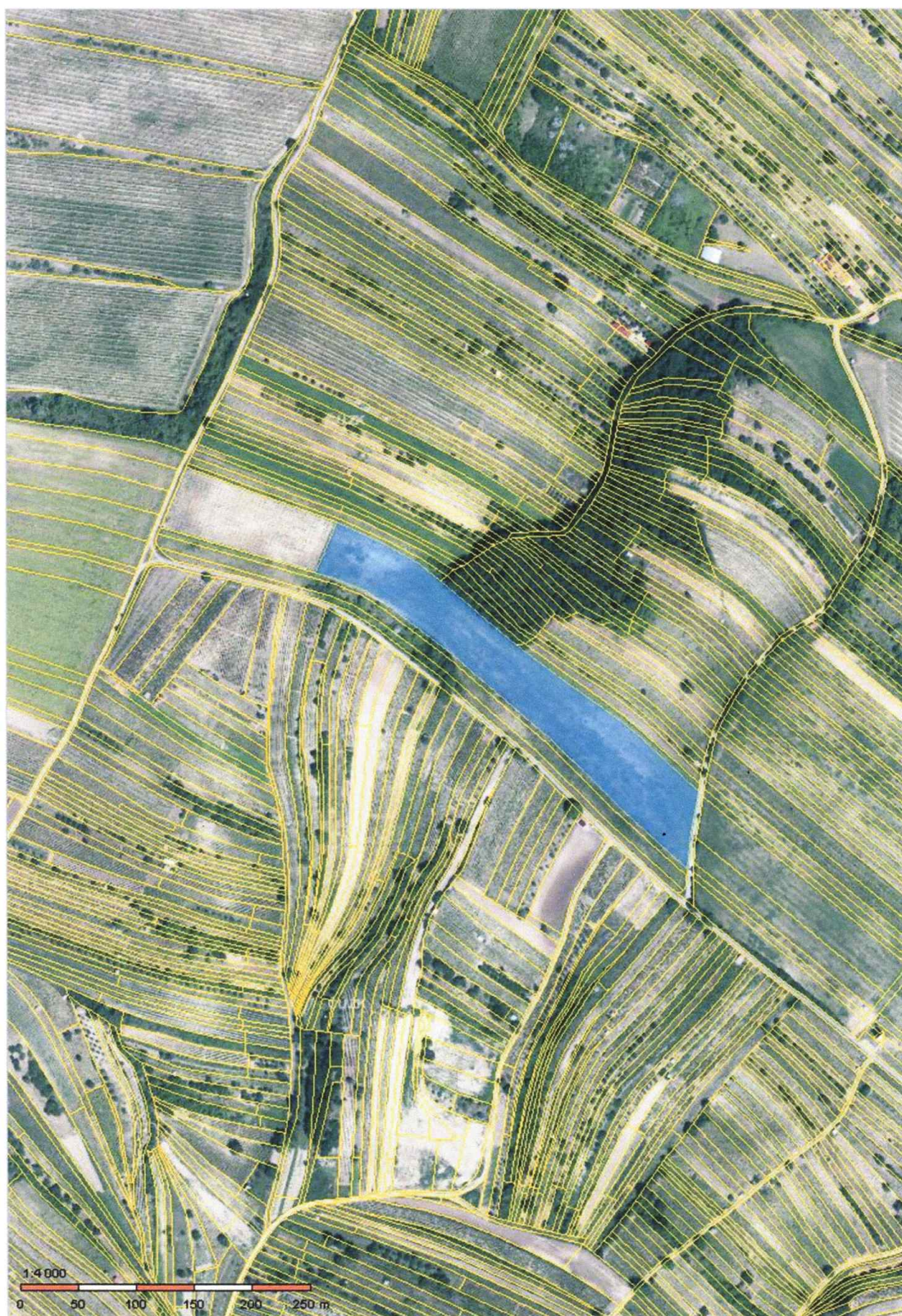
Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

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 27.08.2024 07:00.

27.08.24 8:35

Marushka Tisk - 1s :534ms, 5217 prvků.



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

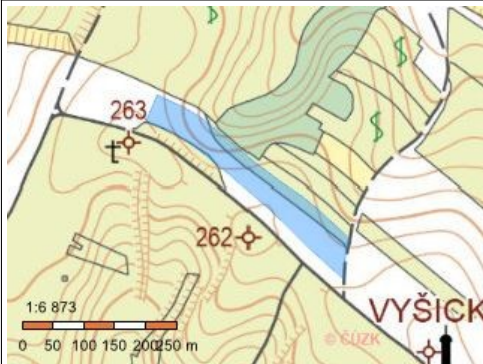
1/1

Pozemek p.č. 2609/37, katastrální území Mutěnice



Fotodokumentace byla pořízena při prohlídce na místě samém dne 19.08.2024

Pozemek p.č. 10694, katastrální území Mutěnice



Fotodokumentace byla pořízena při prohlídce na místě samém dne 19.08.2024

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 **068119/2024**.*

podpis znalce

otisk znalecké pečeti



Dubňany, 28.08.2024