

A/ Titulní strana



Znalecký posudek č. pol. 086023/2024 (8535)

<i>Předmět znaleckého posudku:</i>	Ocenění nemovité věci - pozemku p.č. 1947/91, 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 **15.10.2024**
Posudek obsahuje **19** stran textu, včetně příloh, obálku a předává se ve 2 vyhotoveních

Vyhotovení: **2**

B/ Z A D Á N Í (odborná otázka)

Dle objednávky ze dne 15.10.2024 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 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 08.11.2024, 07:51, vyhotoveno dálkovým přístupem

Objednávka ze dne 15.10.2024 (M. Gáborová)

Geometrický plán pro rozdělení pozemku (GEPROSTAV geodézie s.r.o., Horní Plesová 4375, Hodonín, 22.07.2024, č.pl. 3382-295/2024)

Kolaudační souhlas s užíváním stavby (Odbor stavební úřad MěÚ Hodonín, 26.09.2024, č.j.: MUHOCJ 65206/2024)

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 včetně měření byla provedena dne **15.10.2024**. 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. 1947/90 se nachází v místní lokalitě vinných sklepů v ulici Bůdy. Na pozemek přesahuje novostavba Vinného hospodářství s ubytováním jiného vlastníka (uskladnění vína, jeho degustace a ubytování). Pozemek je mírně svažité. Předmětem ocenění je geometricky oddělená část pozemku p.č. 1947/1 s novým označením p.č. 1947/91. Předmětem ocenění je v souladu s objednávkou pouze vlastní pozemek.

Veřejná dopravní infrastruktura: místní zpevněná komunikace

Veřejná technická infrastruktura: vodovod, jednotná kanalizace, nn

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 - 4,1 %

Povodňové riziko: zanedbatelné

Jedná se o následující pozemky v katastrálním území Mutěnice :

Parcelní č.	Kultura	Výměra (m²)
1947/91	Zastavěná plocha a nádvoří	1
Celková výměra		1

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 5b - vinné sklepy. Není užíván v rozporu s ÚP. Dle podkladů zadavatele se zde jedná o 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	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou 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. 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 $P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$					- 0,03
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:

<i>Index omezujících vlivů pozemku I_o</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	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	- 0,01 až - 0,03	- 0,03
		II	Tvar bez vlivu na využití	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 $P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6$					- 0,03
Index omezujících vlivů pozemku $I_0 = 1 + (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6) = 1 - 0,03 =$					0,970

Výpočet indexu polohy dle přílohy č.3, tabulky č.4:

<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	0,30	0,30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I	Rezidenční zástavba, rekreační stavby	- 0,01	
		II	Obchodní centra	- 0,01	
		III	Rekreační oblasti	0,00	
		IV	Výrobní objekty	0,00	
		IV	Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,01	0,01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	
		II	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00	0,00
		III	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	0 až - 0,10	
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I	Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	- 0,01	
		II	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00	0,00
		III	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,01	
		IV	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu, vlečka nebo železnice	0,02	

5	Parkovací možnosti	I	Omezené parkovací možnosti	- 0,02	- 0,02
		II	Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	0,00	
		III	Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně užívaných)	0 až 0,02	
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I	Nevýhodná poloha	0 až - 0,10	
		II	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00	
		III	Výhodná poloha	0 až 0,10	0,10
		IV	Pozemky komerčně využívané - (např.pozemek s povrchovou těžbou, golfové hřiště, pozemky pod stavbami obnovitelných zdrojů apod.)	-	
7	Vlivy ostatní neuvedené	I	Vlivy snižující cenu	0 až - 0,30	
		II	Bez dalších vlivů	0,00	
		III	Vlivy zvyšující cenu (významná vinařská lokalita, výhodnost polohy z hlediska komerčního využití dle bodu 6 nedostatečně vystihuje skutečnost, kupní ceny v lokalitě zpravidla i násobně převyšují cenu dle cenového předpisu)	0 až 0,30	0,30
Součet $P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7$					0,39
Index polohy $I_P = P_1 \times (1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7) = 0,30 \times 1,39 =$					0,417

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 0,970 \times 0,970 \times 0,417 = 0,392$$

$$ZCU = ZC \times I = 1009,00 \times 0,392 = 395,53 \text{ Kč/m}^2$$

pozemek p.č. 1947/91

1 m ² x 395,53 Kč/m ² =	395,53 Kč
Zjištěná cena pozemků celkem	395,53 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, případě 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 oblíbenosti.

Analýza trhu – výchozí databáze

Jedná se o segment trhu s pozemky zastavěnými stavbami jiného vlastníka, případně užívanými v jednotném funkčním celku se stavbami jiného vlastníka. Jde tak o dodatečné majetkoprávní vypořádání - sjednocení vlastnictví pozemků a staveb. Takové pozemky jsou spíše obtížně prodejné třetí osobě. Pro vlastníka staveb je nabytí vlastnického práva k pozemkům z hlediska další využitelnosti i případné prodejnosti významné. 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.1947/90, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 16 m2	
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, ostatní komunikace		Současné využití	pozemek u vinného sklepa
Územní plán	5b - vinné sklepy		Záplavová oblast	ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura	ano
Popis	Pozemek přikoupen ke sklepu jiného vlastníka, dodatečné majetkoprávní vypořádání			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-3396/2024-706	7100,00 Kč	443,75 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, výměra, komerční využitelnost (2,00), aktualizace (1,00) celkový koeficient úpravy: 2,00				
Upravená JC: 887,50 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 1 m2 x 887,50 Kč/m2 = 887,50 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.2		Pozemek p.č.2262, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 367 m2	
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, jiná plocha	Současné využití	nezastavěno	
Územní plán	5b - vinné sklepy	Záplavová oblast	ne	
Komunikace	zpevněná	Technická infrastruktura	ano	
Popis	Pozemek s možností nové výstavby			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023		V-8180/2023-706	250000,00 Kč	681,20 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě možný (0,80), technická infrastruktura srovnatelná (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), názor odhadce, výměra, komerční využitelnost (1,50), aktualizace (1,00) celkový koeficient úpravy: 1,20				
Upravená JC: 817,44 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 1 m2 x 817,44 Kč/m2 = 817,44 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.3		Pozemek p.č.10147/2, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 23 m2	
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, ostatní komunikace		Současné využití	pozemek u vinného sklepa
Územní plán	5b - vinné sklepy		Záplavová oblast	ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura	ano
Popis	Pozemek přikoupen ke sklepu jiného vlastníka, dodatečné majetkoprávní vypořádání			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023		V-6227/2023-706	8990,00 Kč	390,87 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, výměra, komerční využití (2,00), aktualizace (1,05) celkový koeficient úpravy: 2,10				
Upravená JC: 820,83 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 1 m2 x 820,83 Kč/m2 = 820,83 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.4		Pozemek p.č.1947/89, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 2 m2	
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, jiná plocha	Současné využití	pozemek u vinného sklepa	
Územní plán	5b - vinné sklepy	Záplavová oblast	ne	
Komunikace	zpevněná	Technická infrastruktura	ano	
Popis	Pozemek přikoupen ke sklepu jiného vlastníka, dodatečné majetkoprávní vypořádání			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023		V-4256/2023-706	800,00 Kč	400,00 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, komerční využitelnost (2,00), aktualizace (1,05) celkový koeficient úpravy: 2,10				
Upravená JC: 840,00 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 1 m2 x 840,00 Kč/m2 = 840,00 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.5		Pozemek p.č.3763/3, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 11 m2	
Druh pozemku dle KN	vinice		Současné využití	nezastavěno
Územní plán	5b - vinné sklepy		Záplavová oblast	ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura	ano
Popis	Pozemek přikoupen ke sklepu jiného vlastníka, dodatečné majetkoprávní vypořádání			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-0714/2024-706	30000,00 Kč	2727,27 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: 2727,27 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 1 m2 x 2727,27 Kč/m2 = 2727,27 Kč		

Porovnávaný pozemek-vzorek č.6		Pozemek p.č.1947/88, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 10 m2	
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, jiná plocha	Současné využití	pozemek u vinného sklepa	
Územní plán	5b - vinné sklepy	Záplavová oblast	ne	
Komunikace	zpevněná	Technická infrastruktura	ano	
Popis	Pozemek přikoupen ke sklepu jiného vlastníka, dodatečné majetkoprávní vypořádání			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2022		V-6292/2022-706	4180,00 Kč	418,00 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, komerční využitelnost (2,00), aktualizace (1,10) celkový koeficient úpravy: 2,20				
Upravená JC: 919,60 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 1 m2 x 919,60 Kč/m2 = 919,60 Kč		

Sjednané jednotkové ceny vzorků před korekcí se pohybují od 390,87 Kč/m2 do 2727,27 Kč/m2. Toto rozmezí je příliš široké. Z důvodu odlehlosti cenového údaje bude vyloučen vzorek č. 5. Sjednané jednotkové ceny vybraných vzorků před korekcí se pak pohybují od 390,87 Kč/m2 do 681,20 Kč/m2. Po provedené korekci na základě odlišností se sjednané jednotkové ceny vybraných vzorků pohybují od 817,44 Kč/m2 do 919,60 Kč/m2. Ceny vybraných vzorků po korekci jsou v akceptovatelném rozmezí.

Určení obvyklé ceny

Vzorek č.	Upravená cena	Minimum	Maximum	Váha vzorku
1	887,50 Kč			1
2	817,44 Kč	817,44 Kč		1
3	820,83 Kč			1
4	840,00 Kč			1
5	Vzorek vyloučen pro cenovou odlehlost			
6	919,60 Kč		919,60 Kč	1
Prostý průměr				857,07 Kč
Vážený průměr				857,07 Kč
Určená obvyklá cena pozemku celkem				860,00 Kč
Určená jednotková obvyklá cena pozemku				860,00 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 15.10.2024 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. 1947/91, katastrální území Mutěnice		
1 m2 x 860,00 Kč/m2 = 860,00 Kč	po zaokrouhlení	860,00 Kč
Slovy: osmsetšedesát 0/100 Kč		

08.11.24 7:51

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [194/12](#)
Obec: [Mutěnice \(69611\)](#)
Katastrální území: [Mutěnice \(03044\)](#)
Číslo LV: [1](#)
Výměra [m²]: 23662
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DNM](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: ostatní komunikace
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Obec Mutěnice, Masarykova 200, 69611 Mutěnice

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno umístění a provoz elektrorozvodného zařízení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Objekt je dotčen změnou právního vztahu [V. 6875/2024](#)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad ústí](#)
[šumavský kraj, katastrální pracoviště Hodonín](#)

Souladnice hodí na dosavadní hranici požáru určené měřením v terénu budou pro zápis do katastru: nemovitosti upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem charakteristiky kvality souladnice vyšší než 3. Úvodem je uveřejňované zprávení této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vztahu k na jejím průběhu (5 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona).

GEOMETRICKÝ PLÁN pro změnu obvodu budovy		Geometrický plán vznikl autorizovaným zeměměřičským inženýrem: Ing. Petr Helísek		Nápisem ověřil autorizovaný zeměměřičský inženýr: Ing. Petr Helísek	
Číslo jednání registračního úřadu 1898/2024		Datum: 22. července 2024		Datum podání registračního úřadu: 1898	
Účel: 22. července 2024		Číslo: 439/2024		Datum: 29.7.2024	
Vypracoval: GEPROSTAV geodézie s r.o. Horní Plesová 4375 695 01 Hodonín		Markéta Hrdá KÚ pro Jihomoravský kraj KP Hodonín PGP-1105/2024-706 2024 07 26 08:59:43 +02'00'		Ing. Petr Helísek autorizovaný zeměměřičský inženýr	



08 11 24 7 55

Tisk - Os 93ms, 409 prvků



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

1/1

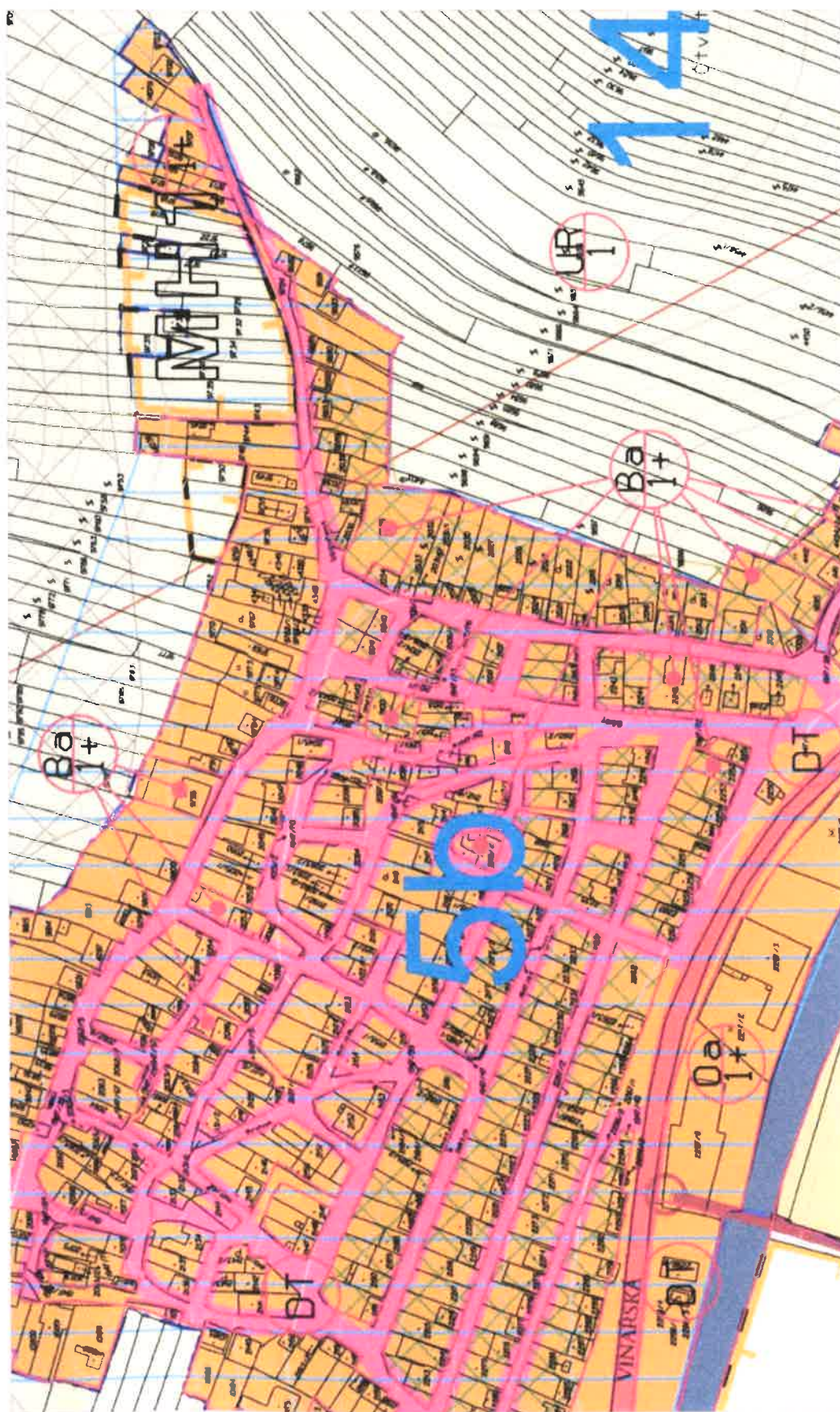
08.11.24 7:55

Tisk - Os 171ms 410 prvků



<https://sg-nahizeridokn.cz/kc/zmarushka/Marushka/print.aspx>

1/1



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 **086023/2024**.*

podpis znalce

otisk znalecké pečeti



Dubňany, 08.11.2024

