

A/ Titulní strana



## ***Znalecký posudek č. pol. 027076/2025 ( 8587 )***

|                                             |                                                                                                        |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><i>Předmět znaleckého posudku:</i></b>   | Ocenění nemovité věci - pozemku p.č. 1678/27, katastrální území Mutěnice, obec Mutěnice, okres Hodonín |
| <b><i>Účel znaleckého posudku:</i></b>      | Určení obvyklé ceny nemovité věci                                                                      |
| <b><i>Zadavatel znaleckého posudku:</i></b> | Obec Mutěnice, Masarykova 200, Mutěnice                                                                |
| <b><i>Vlastník nemovité věci:</i></b>       | 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 **17.03.2025**  
Posudek obsahuje **17** stran textu, včetně příloh, obálku a předává se ve 2 vyhotoveních

Vyhotovení: **1**

## **B/ Z A D Á N Í**

Dle objednávky ze dne 09.03.2025 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., č. 434/23 Sb. a č. 370/24 Sb. ( **dále uváděno jen Vyhl.č. 370/24 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/](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 15.04.2025, 08:59, vyhotoveno dálkovým přístupem

Objednávka ze dne 09.03.2025 ( M. Gáborová )

Geometrický plán pro rozdělení pozemku ( Jindřich Šedý, Hoštěnická 524, Pozořice, č.pl. 3419-290/2024 ) - pracovní tisk

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 **17.03.2025**. 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 Letní ulici spíše v okrajové části obce. V KN je veden jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Tomuto účelu ale fakticky neslouží, je užíván jako zahrada. Nejsou zde 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

Povodňové riziko: zanedbatelné

Jedná se o následující pozemek v katastrálním území Mutěnice :

| <b>Parcelní č.</b>              | <b>Kultura</b>              | <b>Výměra ( m<sup>2</sup> )</b> |
|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 1678/27                         | Ostatní plocha, jiná plocha | 50                              |
| <b>Celková oceňovaná výměra</b> |                             | <b>50</b>                       |

V obci není k datu ocenění platná cenová mapa stavebních pozemků. Jedná se o nový stav dle pracovního tisku Geometrického plánu pro rozdělení pozemku ( Jindřich Šedý, Hoštěnická 524, Pozořice, č.pl. 3419-290/2024 ). Předmětný pozemek se dle platného ÚP nachází v zastavěném území obce ve stabilizované ploše 4a - obytná. V souladu s § 9 Zákona č. 151/97 Sb. je pozemek oceněn podle skutečného stavu. 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. 370/24 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.370/24 Sb.

#### **Pozemky**

*Oceňují se podle § 2 až 9 Vyhl.č.370/24 Sb.*

#### **- § 3 – Stavební pozemek neoceněný v CMSP**

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

$ZC_v = 2334,- \text{ Kč/m}^2$  ( okres Hodonín )

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

| <b>Znak</b>                                        | <b>Název znaku</b>                                                                                                                                               | <b>Hodnota <math>O_i</math></b> | <b><math>O_i</math></b> |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| <b><math>O_1</math></b>                            | <b><i>Velikost obce</i></b>                                                                                                                                      |                                 |                         |
| <b><i>Velikost obce podle počtu obyvatel :</i></b> |                                                                                                                                                                  |                                 |                         |
| 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                            |                         |
| <b><math>O_2</math></b>                            | <b><i>Hospodářsko-správní význam obce</i></b>                                                                                                                    |                                 |                         |
| 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                    |
| <b><math>O_3</math></b>                            | <b><i>Poloha obce</i></b>                                                                                                                                        |                                 |                         |
| 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 <sub>4</sub>                  | <b>Technická infrastruktura v obci ( vodovod, elektřina, plyn, kanalizace )</b>                                                                    |             |      |
| <b>V obci je :</b>              |                                                                                                                                                    |             |      |
| 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 <sub>5</sub>                  | <b>Dopravní obslužnost obce ( městská, autobusová a železniční doprava )</b>                                                                       |             |      |
| <b>V obci je :</b>              |                                                                                                                                                    |             |      |
| I                               | Městská hromadná 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 <sub>6</sub>                  | <b>Občanská vybavenost v obci</b>                                                                                                                  |             |      |
| <b>Občanská vybaveno obce :</b> |                                                                                                                                                    |             |      |
| 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        |      |

$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1074,31 \text{ Kč/m}^2$   
po zaokrouhlení dle odst. ( 2 ): **1074,00 Kč/m<sup>2</sup>**

**- § 4, odst. ( 1 )**

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

| <b>Index trhu <math>I_T</math></b> |                                                        |                           |                                                                         |                                 |                         |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| <b>Znak</b>                        |                                                        | <b>Kvalitativní pásma</b> |                                                                         |                                 |                         |
| <b>Číslo</b>                       | <b>Název znaku</b>                                     | <b>Číslo</b>              | <b>Popis pásma</b>                                                      | <b>Hodnota <math>P_i</math></b> | <b><math>P_i</math></b> |
| 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                            |                         |
|                                    |                                                        | III                       | Poptávka je vyšší než nabídka                                           | 0,01 až 0,06                    | 0,06                    |
| 2                                  | Vlastnické vztahy                                      | I                         | Pozemek s nemovitou stavbou ( rozdílní vlastníci pozemku a stavby )     | - 0,03                          |                         |
|                                    |                                                        | II                        | Pozemek s právem stavby                                                 | - 0,02                          |                         |
|                                    |                                                        | III                       | Pozemek ve spoluvlastnictví ( mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce ) | - 0,01                          |                         |

| 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             | 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 $P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$                                                                                                                        |                                                                                       |                    |                                                                                                                                                                       |                  | 0,06  |
| 6                                                                                                                                                           | Povodňové riziko                                                                      | I                  | Zóna s vysokým rizikem povodně ( 5-letá voda )                                                                                                                        | 0,70             |       |
|                                                                                                                                                             |                                                                                       | II                 | Zóna se středním rizikem povodně ( 20-letá voda )                                                                                                                     | 0,80             |       |
|                                                                                                                                                             |                                                                                       | III                | Zóna s nízkým rizikem povodně ( 100-letá voda )                                                                                                                       | 0,95             |       |
|                                                                                                                                                             |                                                                                       | IV                 | Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                       | 1,00             | 1,00  |
| 7                                                                                                                                                           | Význam obce                                                                           |                    |                                                                                                                                                                       |                  | 1,00  |
| 8                                                                                                                                                           | Poloha obce                                                                           |                    |                                                                                                                                                                       |                  | 1,00  |
| 9                                                                                                                                                           | Občanská vybavenost obce                                                              |                    |                                                                                                                                                                       |                  | 1,00  |
| Index trhu $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times ( 1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 ) = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,06 =$ |                                                                                       |                    |                                                                                                                                                                       |                  | 1,060 |

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

| <b>Index omezujících vlivů pozemku <math>I_o</math></b> |                                             |                           |                                                         |                                 |                         |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| <b>Znak</b>                                             |                                             | <b>Kvalitativní pásma</b> |                                                         |                                 |                         |
| <b>Číslo</b>                                            | <b>Název znaku</b>                          | <b>Číslo</b>              | <b>Popis pásma</b>                                      | <b>Hodnota <math>P_i</math></b> | <b><math>P_i</math></b> |
| 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          |
| <b>Součet <math>P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6</math></b>                                                     |                                 |     |                                                                                                             |                  | <b>- 0,03</b> |
| <b>Index omezujících vlivů pozemku <math>I_0 = 1 + ( P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 ) = 1 - 0,03 =</math></b> |                                 |     |                                                                                                             |                  | <b>0,970</b>  |

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

| <b>Index polohy <math>I_p</math></b> |                                                          |                           |                                                               |                                 |                         |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| <b>Znak</b>                          |                                                          | <b>Kvalitativní pásma</b> |                                                               |                                 |                         |
| <b>Číslo</b>                         | <b>Název znaku</b>                                       | <b>Číslo</b>              | <b>Popis pásma</b>                                            | <b>Hodnota <math>P_i</math></b> | <b><math>P_i</math></b> |
| 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                            |                         |
|                                      |                                                          | III                       | Okrajové části obce                                           | - 0,05                          | - 0,05                  |
|                                      |                                                          | IV                        | Části obce nesrostlé s obcí ( mimo samot )                    | - 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 |      |
|    |                                                                | III | Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce                                                                     | 0 až 0,02        | 0,00 |
|    |                                                                | 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           |      |
|    |                                                                | II  | Průměrná nezaměstnanost                                                                                                          | 0,00             | 0,00 |
|    |                                                                | III | Nížší 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 $P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8 + P_9 + P_{10} + P_{11}$                                                   |     |                      |           | <b>- 0,01</b> |
| Index polohy $I_p = P_1 \times (1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8 + P_9 + P_{10} + P_{11}) = 1,00 \times 0,99 =$ |     |                      |           | <b>0,990</b>  |

$$I = I_T \times I_O \times I_p = 1,060 \times 0,970 \times 0,990 = 1,018$$

$$ZCU = ZC \times I = 1074,00 \times 1,018 = \mathbf{1093,33 \text{ Kč/m}^2}$$

### pozemek p.č. 1678/27

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| 50 m <sup>2</sup> x 1093,33 Kč/m <sup>2</sup> = | <b>54666,50 Kč</b> |
| <b>Zjištěná cena pozemků celkem</b>             | <b>54666,50 Kč</b> |

### ***Závěr ke zjištěné ceně:***

*Ocenění cenou zjištěnou je zde provedeno z důvodu existence § 1c Vyhl.č. 370/24 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 nezastavěnými pozemky v zastavěné části obce, které jsou v souladu s ÚP stavebně využitelné. Vzhledem ke tvaru a výměře pozemku je ale v daném případě tento reálně prodejný pouze vlastníkům sousedních pozemků ( zvětšení pozemku pro možnou novou výstavbu ). Prakticky se tak jedná o dodatečné majetkoprávní vypořádání.

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. 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 m<sup>2</sup> ( Kč/m<sup>2</sup> ). 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. 1882/2, k.ú. Mutěnice                    | Celková výměra 92 m2 |                 |
| Druh pozemku dle KN                                                                                                                                                                                                                                               | zahrada                               | Současné využití                                      | nezastavěno          |                 |
| Územní plán                                                                                                                                                                                                                                                       | 4a - obytná                           | Záplavová oblast                                      | ne                   |                 |
| Komunikace                                                                                                                                                                                                                                                        | zpevněná                              | Technická infrastruktura                              | ano                  |                 |
| Popis                                                                                                                                                                                                                                                             | Pozemek v Letní ulici, přikoupen k RD |                                                       |                      |                 |
| Podklad                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       |                                                       | Celková cena         | Jednotková cena |
| Externí databáze, kupní smlouva, rok 2024                                                                                                                                                                                                                         |                                       | V-7126/2024-706                                       | 55200,00 Kč          | 600,00 Kč/m2    |
| Korekce sjednané ceny:<br>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: 600,00 Kč/m2                                                                                                                                                                                                                                         |                                       | Oceňovaný pozemek: 50 m2 x 600,00 Kč/m2 = 30000,00 Kč |                      |                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                                       |                          |                       |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|
| Porovnáváný pozemek-vzorek č.2                                                                                                                                                                                                                                    |                                                   | Pozemek p.č. 688, k.ú. Mutěnice                       |                          | Celková výměra 100 m2 |                 |
| Druh pozemku dle KN                                                                                                                                                                                                                                               | zahrada                                           |                                                       | Současné využití         |                       | nezastavěno     |
| Územní plán                                                                                                                                                                                                                                                       | 8a - smíšená obytná                               |                                                       | Záplavová oblast         |                       | ne              |
| Komunikace                                                                                                                                                                                                                                                        | zpevněná                                          |                                                       | Technická infrastruktura |                       | ano             |
| Popis                                                                                                                                                                                                                                                             | Pozemek v ulici Úvoz, doplnění pozemku k výstavbě |                                                       |                          |                       |                 |
| Podklad                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   |                                                       | Celková cena             |                       | Jednotková cena |
| Externí databáze, kupní smlouva, rok 2024                                                                                                                                                                                                                         |                                                   | V-4878/2024-706                                       |                          | 118800,00 Kč          | 1188,00 Kč/m2   |
| Korekce sjednané ceny:<br>Srovnatelná poloha ( 1,00 ), prodej třetí osobě nepravděpodobný ( 1,00 ), technická infrastruktura srovnatelná ( 1,00 ), komunikace srovnatelná ( 1,00 ), názor odhadce ( 0,70 ), aktualizace ( 1,00 ), celkový koeficient úpravy: 0,70 |                                                   |                                                       |                          |                       |                 |
| Upravená JC: 831,60 Kč/m2                                                                                                                                                                                                                                         |                                                   | Oceňovaný pozemek: 50 m2 x 831,60 Kč/m2 = 41580,00 Kč |                          |                       |                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |                                                       |                      |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Porovnáváný pozemek-vzorek č.3                                                                                                                                                                                                                                                  |                                         | 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:<br>Srovnatelná poloha ( 1,00 ), prodej třetí osobě nepravděpodobný ( 1,00 ), technická infrastruktura srovnatelná ( 1,00 ), komunikace srovnatelná ( 1,00 ), názor odhadce, využitelnost ( 1,20 ), aktualizace ( 1,00 ), celkový koeficient úpravy: 1,20 |                                         |                                                       |                      |                 |
| Upravená JC: 596,09 Kč/m2                                                                                                                                                                                                                                                       |                                         | Oceňovaný pozemek: 50 m2 x 596,09 Kč/m2 = 29804,50 Kč |                      |                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |                                                       |                          |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|
| Porovnáváný pozemek-vzorek č.4                                                                                                                                                                                                                                                  |                                         | 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:<br>Srovnatelná poloha ( 1,00 ), prodej třetí osobě nepravděpodobný ( 1,00 ), technická infrastruktura srovnatelná ( 1,00 ), komunikace srovnatelná ( 1,00 ), názor odhadce, využitelnost ( 1,20 ), aktualizace ( 1,00 ), celkový koeficient úpravy: 1,20 |                                         |                                                       |                          |                 |
| Upravená JC: 595,63 Kč/m2                                                                                                                                                                                                                                                       |                                         | Oceňovaný pozemek: 50 m2 x 595,63 Kč/m2 = 29781,50 Kč |                          |                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                              |                                                       |                      |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Porovnáváný pozemek-vzorek č.5                                                                                                                                                                                                                                                  |                                              | Pozemek p.č. 503/74, k.ú. Mutěnice                    | Celková výměra 15 m2 |                 |
| Druh pozemku dle KN                                                                                                                                                                                                                                                             | ostatní plocha, jiná plocha                  | Současné využití                                      | pozemek u RD         |                 |
| Územní plán                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4a - obytná                                  | Záplavová oblast                                      | ne                   |                 |
| Komunikace                                                                                                                                                                                                                                                                      | zpevněná                                     | Technická infrastruktura                              | ano                  |                 |
| Popis                                                                                                                                                                                                                                                                           | Pozemek v ulici Na Ovčárnách, přikoupen k RD |                                                       |                      |                 |
| Podklad                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |                                                       | Celková cena         | Jednotková cena |
| Externí databáze, kupní smlouva, rok 2024                                                                                                                                                                                                                                       | V-5816/2024-706                              |                                                       | 7400,00 Kč           | 493,33 Kč/m2    |
| Korekce sjednané ceny:<br>Srovnatelná poloha ( 1,00 ), prodej třetí osobě nepravděpodobný ( 1,00 ), technická infrastruktura srovnatelná ( 1,00 ), komunikace srovnatelná ( 1,00 ), názor odhadce, využitelnost ( 1,20 ), aktualizace ( 1,00 ), celkový koeficient úpravy: 1,20 |                                              |                                                       |                      |                 |
| Upravená JC: 592,00 Kč/m2                                                                                                                                                                                                                                                       |                                              | Oceňovaný pozemek: 50 m2 x 592,00 Kč/m2 = 29600,00 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:<br>Srovnatelná poloha ( 1,00 ), prodej třetí osobě nepravděpodobný ( 1,00 ), technická infrastruktura srovnatelná ( 1,00 ), komunikace srovnatelná ( 1,00 ), názor odhadce ( 0,70 ), aktualizace ( 1,05 ), celkový koeficient úpravy: <b>0,735</b> |                                       |                                                       |                          |                      |                 |
| Upravená JC: 735,00 Kč/m2                                                                                                                                                                                                                                                 |                                       | Oceňovaný pozemek: 50 m2 x 735,00 Kč/m2 = 36750,00 Kč |                          |                      |                 |

### **Vyhodnocení souboru upravených cen**

Sjednané jednotkové ceny vzorků před korekcí se pohybují od 493,33 Kč/m<sup>2</sup> do 1188,00 Kč/m<sup>2</sup>. Po provedené korekci na základě odlišností se sjednané jednotkové ceny vybraných vzorků pohybují od 592,00 Kč/m<sup>2</sup> do 831,60 Kč/m<sup>2</sup>. Z důvodu odlehlosti cenového údaje nebude v daném případě vyloučen žádný vzorek. Sjednané jednotkové ceny vzorků po korekci jsou v akceptovatelném rozmezí.

### **Určení obvyklé ceny**

| Vzorek č.                                     | Upravená cena | Minimum     | Maximum     | Váha vzorku                    |
|-----------------------------------------------|---------------|-------------|-------------|--------------------------------|
| 1                                             | 30000,00 Kč   |             |             | 1                              |
| 2                                             | 41580,00 Kč   |             | 41580,00 Kč | 1                              |
| 3                                             | 29804,50 Kč   |             |             | 1                              |
| 4                                             | 29781,50 Kč   |             |             | 1                              |
| 5                                             | 29600,00 Kč   | 29600,00 Kč |             | 1                              |
| 6                                             | 36750,00 Kč   |             |             | 1                              |
| Prostý průměr                                 |               |             |             | 32919,33 Kč                    |
| Vážený průměr                                 |               |             |             | 32919,33 Kč                    |
| <b>Určená obvyklá cena pozemku celkem</b>     |               |             |             | <b>32920,00 Kč</b>             |
| <b>Určená jednotková obvyklá cena pozemku</b> |               |             |             | <b>658,40 Kč/m<sup>2</sup></b> |

### **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 09.03.2025 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:**

|                                                                             |                 |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Určená cena obvyklá pozemku p.č. 1687/27, katastrální území Mutěnice</b> |                 |                    |
| 50 m <sup>2</sup> x 658,40 Kč/m <sup>2</sup> = 32920,00 Kč                  | po zaokrouhlení | <b>32920,00 Kč</b> |
| <b>Slovy: třicetdvatisícdevětsetdvacet 0/100 Kč</b>                         |                 |                    |

15.04.25 8:59

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1678/17](#)   
Obec: [Mutěnice \[586412\]](#)   
Katastrální území: [Mutěnice \[700444\]](#)  
Číslo LV: [1](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 3967  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: [DKM](#)  
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
Způsob využití: ostatní komunikace  
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)

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

## Jiné zápisy

Typ

Změna číslování parcel

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

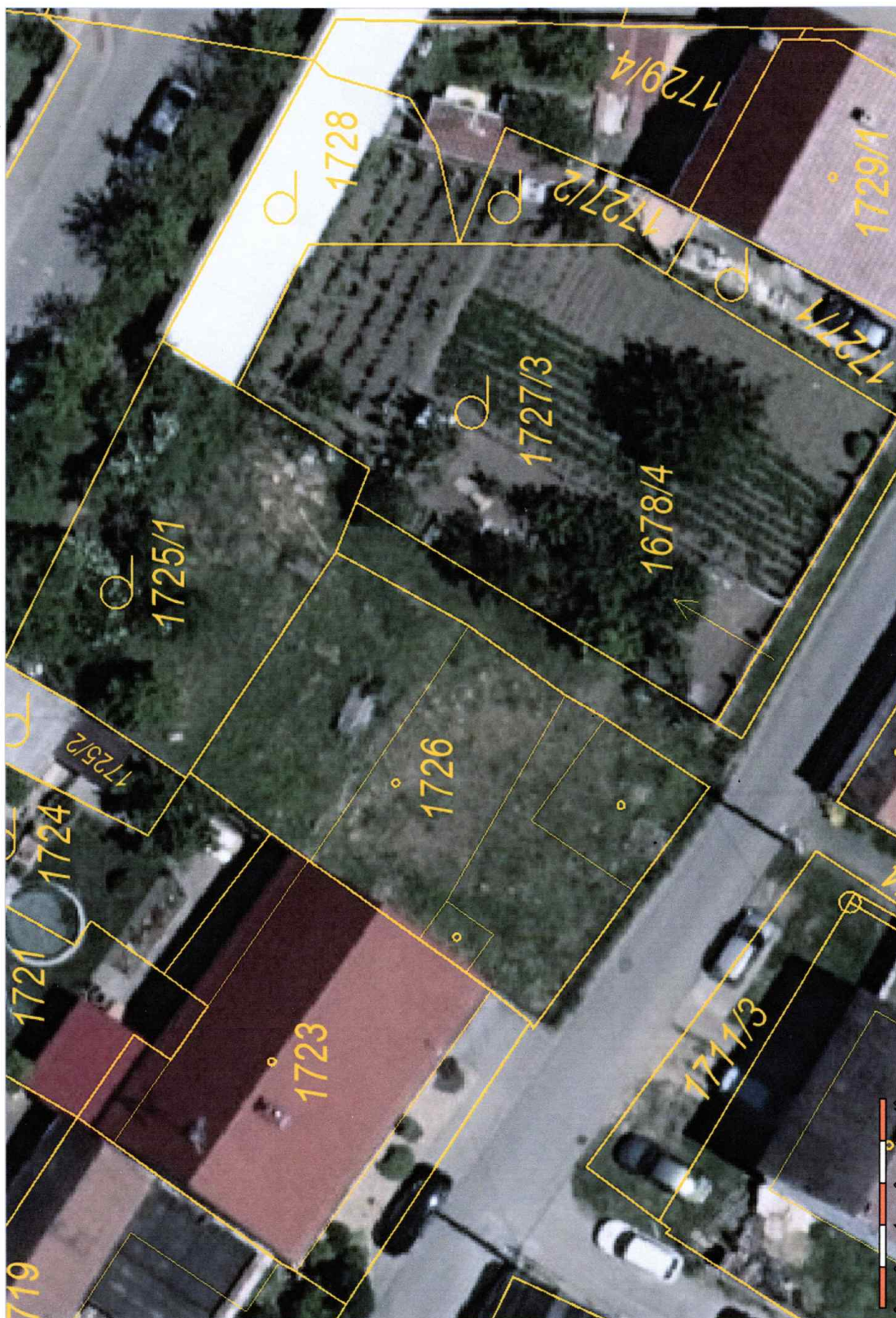
| Číslo bodu | Soudnice pro zápis do KN |            | Kód kvality | Poznámka |
|------------|--------------------------|------------|-------------|----------|
|            | Y                        | X          |             |          |
| 1377-1     | 570501,36                | 1195056,27 | 3           |          |
| 2159-799   | 570504,44                | 1195657,93 | 3           |          |
| 2159-800   | 570501,15                | 1195652,99 | 3           |          |
| 1          | 570503,73                | 1195656,86 | 3           |          |

14



Tisk - 0s :203ms, 246 prvků.

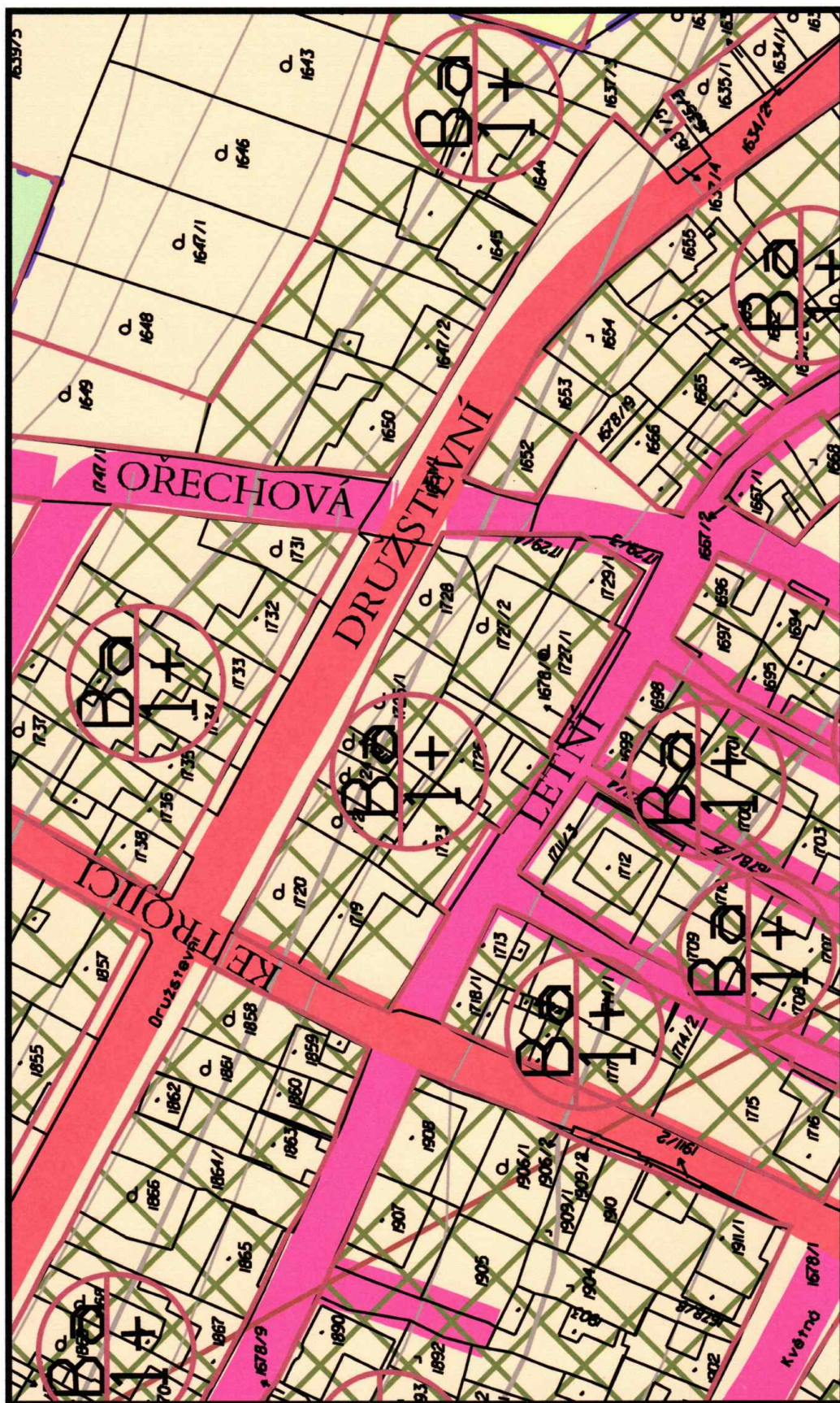
15.04.25 9:05



<https://sgj-nahizenidokn.cuzk.gov.cz/marushka/marushka/print.aspx>

1/2







**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 **027076/2025**.*

*podpis znalce*

*otisk znalecké pečeti*



Dubňany, 16.04.2025