

A/ Titulní strana



Znalecký posudek č. pol. 020500/2024 (8393)

<i>Předmět znaleckého posudku:</i>	Ocenění nemovité věci - pozemku p.č. 11696, 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>	Křížek Eduard, náměstí T. G. Masaryka 42/3, Břeclav 2/9 Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, Zábřeh 1/27 SPEDRO s.r.o., Ptácká 304, Mladá Boleslav IV, Mladá Boleslav 31/54 Tůmová Ivana, Řeporyjské náměstí 49, Řeporyje, Praha 5 1/6

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 **27.02.2024**
Posudek obsahuje **21** 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 27.02.2024 je požadováno ocenění 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 můžou 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. 6887 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního - SCD pro katastrální území Mutěnice k datu 27.02.2024, 07:55, vyhotoveno dálkovým přístupem

Objednávka ze dne 27.02.2024 (M. Gáborová)

Údaje o kupních cenách srovnatelných nemovitých věcí z databáze KN, v úvahu nejsou brány kupní smlouvy, kde je údaj o ceně zcela zjevně nepravdivý.

Údaje poskytnuté objednavatelem posudku a zjištěné při místním šetření

D/ N Á L E Z

Prohlídka na místě samém včetně měření byla provedena ve dnech **08.12.2023 a 27.02.2024**. 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. 11696 se nachází na okraji zastavěného území obce. Pozemek je mírně svažitý. Pozemek je částečně zastavěn místní zpevněnou komunikací jiného vlastníka. Nejsou zde žádné trvalé porosty.

Jedná se o následující pozemky v katastrálním území Mutěnice :

<i>Parcelní č.</i>	<i>Kultura</i>	<i>Výměra (m2)</i>
11696	Ostatní plocha, ostatní komunikace	1924
<i>Celková výměra</i>		1924

V obci není k datu ocenění platná cenová mapa stavebních pozemků. Pozemek se dle platného ÚP nachází v zastavěném území obce částí v ploše 4a - obytná, částí pak v ploše 11a - plochy výrobní. Pozemek není užíván v rozporu s ÚP.

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
0_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	<i>Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)</i>		
<i>V obci je :</i>			
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	<i>Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)</i>		

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. (3)

Úprava základních cen pro pozemky komunikací dle přílohy č.3, tabulky č.5:

Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i	P_i
1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	I	Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 2101 m a více	- 0,30	
		II	Místní komunikace (I. až III.třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1201 m	- 0,20	- 0,20
		III	Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV.třídy (samostatné chodníky, cyklostezky, cesty v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	- 0,25	
		IV	Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	- 0,10	
2	Charakter a zastavěnost území	I	V kat. území sídelní části obce	0,05	0,05
		II	V kat. území mimo sídelní části obce, v zastavěném území obce	- 0,05	
		III	V kat. území mimo sídelní části obce, v nezastavěném území obce	- 0,30	
3	Povrchy	I	Komunikace se zpevněným povrchem	0,00	0,00
		II	Komunikace s nezpevněným povrchem	- 0,03	
		III	Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00	
4	Vlivy ostatní neuvedené	I	Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01 až 0,30	
		II	Bez dalších vlivů	0,00	0,00

		III	Vlivy snižující cenu	- 0,01 až - 0,30	
Součet $P_1 + P_2 + P_3 + P_4$					- 0,15
5	Komerční využití	I	Bez možnosti komerčního využití	0,30	0,30
		II	Možnost komerčního využití a dálnice	0,90 až 1,15	
		III	Stavba pro komerční využití (např. čerpací stanice poh. hmot, občerstvení, placené parkoviště ...)	1,16 až 1,60	
Index cenového porovnání $I = P_5 \times (1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4) = 0,30 \times 0,85 =$					0,255

$ZCU = ZC \times I = 1009,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,255 = \mathbf{257,30 \text{ Kč/m}^2}$, min. 30,- Kč/m²

min. $ZCU = 1009,00 \times 0,15 = 151,35 \text{ Kč/m}^2$

max. $ZCU = 1009,00 \times 0,75 = 756,75 \text{ Kč/m}^2$

pozemek p.č. 11696

1924 m ² x 257,30 Kč/m ² =	495045,20 Kč
Zjištěná cena pozemků celkem	495045,20 Kč

Závěr ke zjištěné ceně:

Ocenění cenou zjištěnou je zde provedeno pouze z důvodu existence § 1c Vyhl.č. 34/23 Sb., z hlediska požadované ceny obvyklé je v daném případě vypovídací schopnost této ceny nevýznamná.

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 obliby.

Analýza trhu – výchozí databáze

Jedná se o segment trhu s pozemky veřejných komunikací (těleso komunikace má jiného vlastníka). Jde tak převážně 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 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), významu komunikace, případně dalších odlišností.

Pro předmětné ocenění byly zjištěny následující použitelné vzorky:

Porovnávaný pozemek-vzorek č.1		Pozemek p.č. 482/6, k.ú. Mutěnice	celková výměra 86 m2 prodej podílu 1/2	
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, ostatní komunikace		Současné využití	místní komunikace
Územní plán			Záplavová oblast	
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura	
Popis	Pozemek zastavěný místní komunikací, dodatečné majetkoprávní vypořádání			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023		V-7566/2023-706	3010,00 Kč	70,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), okolnosti prodeje - srovnatelné (1,00), srovnatelný účel využití (1,00), názor odhadce, aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,00				
Upravená JC: 70,00 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 1924 m2 x 70,00 Kč/m2 = 134680,00 Kč		

Porovnávaný pozemek-vzorek č.2		Pozemek p.č. 511/57, k.ú. Mutěnice		celková výměra 41 m2	
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, ostatní komunikace		Současné využití		místní komunikace
Územní plán			Záplavová oblast		
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura		
Popis	Pozemek přilehlý k místní komunikaci, dodatečné majetkoprávní vypořádání				
Podklad			Celková cena		Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2021		V-9635/2021-706		36900,00 Kč	900,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny:					
Srovnatelná poloha (1,00), okolnosti prodeje - srovnatelné (1,00), srovnatelný účel využití (1,00), názor odhadce (0,50), aktualizace (1,15), celkový koeficient úpravy: 0,575					
Upravená JC: 517,50 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 1924 m2 x 517,50 Kč/m2 = 995670,00 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.3		Pozemek p.č. 1275/19, k.ú. Mutěnice		celková výměra 17 m2			
Druh pozemku dle KN		ostatní plocha, ostatní komunikace		Současné využití		místní komunikace	
Územní plán				Záplavová oblast			
Komunikace		zpevněná		Technická infrastruktura			
Popis		Pozemek místní komunikace, dodatečné majetkoprávní vypořádání, přikoupeno k RD					
Podklad				Celková cena		Jednotková cena	
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2022		V-1152/2022-706		10000,00 Kč		588,24 Kč/m2	
Korekce sjednané ceny:							
Srovnatelná poloha (1,00), okolnosti prodeje - srovnatelné (1,00), přikoupeno k RD (0,50), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,05), celkový koeficient úpravy: 0,525							
Upravená JC: 308,83 Kč/m2				Oceňovaný pozemek: 1924 m2 x 308,83 Kč/m2 = 594188,92 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.4		Pozemek p.č. 3405/2, k.ú. Čejč		celková výměra 453 m2 prodej podílu 3/4	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití		silnice II. třídy
Územní plán			Záplavová oblast		
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura		
Popis	Pozemek koupen za účelem výstavby kruhového objezdu				
Podklad			Celková cena		Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2020		V-5986/2020-706		74745,00 Kč	220,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), okolnosti prodeje - výkup za účelem výstavby (0,80), silnice II. třídy (0,90), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,15), celkový koeficient úpravy: 0,828					
Upravená JC: 182,16 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 1924 m2 x 182,16 Kč/m2 = 350475,84 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.5		Pozemek p.č. 2880/346, k.ú. Velká nad Veličkou		celková výměra 32 m2 prodej podílu 1/4	
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, silnice		Současné využití		silnice I. třídy
Územní plán			Záplavová oblast		
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura		
Popis	Pozemek silnice I. třídy, dodatečné majetkoprávní vypořádání				
Podklad			Celková cena		Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023		V-3636/2023-706		800,00 Kč	100,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), okolnosti prodeje - srovnatelné (1,00), silnice I. třídy (0,90), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 0,90					
Upravená JC: 90,00 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 1924 m2 x 90,00 Kč/m2 = 173160,00 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.6		Pozemek p.č. 434/17, k.ú. Bohuslavice u Kyjova	celková výměra 15 m2	
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, ostatní komunikace		Současné využití	silnice II. třídy
Územní plán			Záplavová oblast	
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura	
Popis	Pozemek chodníku u silnice II. třídy, dodatečné majetkoprávní vypořádání			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2022		V-2205/2022-738	3000,00 Kč	200,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), okolnosti prodeje - srovnatelné (1,00), srovnatelný účel využití (1,00), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,05), celkový koeficient úpravy: 1,050				
Upravená JC: 210,00 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 1924 m2 x 210,00 Kč/m2 = 404040,00 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.7		Pozemek p.č. 980/1, k.ú. Vlkoš u Kyjova		celková výměra 65 m2	
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, jiná plocha		Současné využití		silnice I. třídy
Územní plán			Záplavová oblast		
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura		
Popis	Pozemek chodníku u silnice I. třídy, dodatečné majetkoprávní vypořádání				
Podklad			Celková cena		Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2020		V-1244/2020-738		12250,00 Kč	188,46 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), okolnosti prodeje - srovnatelné (1,00), srovnatelný účel využití (1,00), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,15), celkový koeficient úpravy: 1,150					
Upravená JC: 216,73 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 1924 m2 x 216,73 Kč/m2 = 416988,52 Kč			

Sjednané jednotkové ceny vzorků před korekcí se pohybují od 70,00 Kč/m2 do 900,00 Kč/m2. Tento interval je velmi široký, z důvodu odlehlosti cenového údaje budou v daném případě vyloučeny vzorky č. 1, 2 a 5. Sjednané jednotkové ceny vybraných vzorků před korekcí se pak pohybují od 188,46 Kč/ m2 do 588,24 Kč/m2. Po provedené korekci na základě odlišností se sjednané jednotkové ceny vybraných vzorků pohybují od 182,16 Kč/m2 do 308,83 Kč/m2. Ceny vybraných vzorků po korekci jsou v akceptovatelném rozmezí.

Určení obvyklé ceny

Vzorek č.	Upravená cena	Minimum	Maximum	Váha vzorku
1	Vzorek vyloučen pro cenovou odlehlost			
2	Vzorek vyloučen pro cenovou odlehlost			
3	594188,92 Kč		594188,92 Kč	1
4	350475,84 Kč	350475,84 Kč		1
5	Vzorek vyloučen pro cenovou odlehlost			
6	404040,00 Kč			1
7	416988,52 Kč			1
Prostý průměr				441423,32 Kč
Vážený průměr				441423,32 Kč
Určená obvyklá cena pozemku celkem				441500,00 Kč
Určená jednotková obvyklá cena pozemku				229,47 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 27.02.2024 je požadováno ocenění 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. 11696, katastrální území Mutěnice		
1924 m2 x 229,47 Kč/m2 = 441500,28 Kč	po zaokrouhlení	441500,00 Kč
Slovy: čtyřistačtyřicetjedentisícpětset 0/100 Kč		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2024 07:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Obec Mutěnice

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586412 Mutěnice

Kat.území: 700444 Mutěnice

List vlastnictví: 6887

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Křížek Eduard, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav	561102/2054	2/9
Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901 Zábřeh	830114/5765	1/27
SPEDRO s.r.o., Ptácká 304, Mladá Boleslav IV, 29301 Mladá Boleslav	27205843	31/54
Tůmová Ivana, Řeporyjské náměstí 49, Řeporyje, 15500 Praha 5	576119/0204	1/6

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
11696	1924	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 5.026,50 Kč s příslušenstvím a nákladů nalézacího řízení, k podílu 1/27

Oprávnění pro

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Povinnost k

Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901 Zábřeh, RČ/IČO: 830114/5765
Parcela: 11696

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Brno-venkov 137 Ex-6432/2012 -26 ze dne 20.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2014 20:46:08. Zápis proveden dne 14.07.2014.

V-5606/2014-706

Pořadí k 22.06.2014 20:46

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901 Zábřeh, RČ/IČO: 830114/5765

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Šumperku 4EXE-1474/2012 -11 ze dne 22.07.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2014 18:10:43. Zápis proveden dne 14.07.2014; uloženo na prac. Hodonín

Z-4643/2014-706

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2024 07:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586412 Mutěnice
Kat.území: 700444 Mutěnice List vlastnictví: 6887
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/27

Povinnost k

Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901
Zábřeh, RČ/IČO: 830114/5765
Parcela: 11696

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov 137 Ex-6432/2012 -27
ze dne 20.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2014 20:50:14. Zápis
proveden dne 16.07.2014; uloženo na prac. Hodonín

Z-4189/2014-706

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána,
Komenského 38, 750 00 Přerov

Povinnost k

Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901 Zábřeh,
RČ/IČO: 830114/5765

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce v Šumperku, č.j. 14Nc 2704/2008-9 ze dne
03.12.2008. Právní moc ke dni 19.04.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.08.2014 09:27:54. Zápis proveden dne 25.08.2014; uloženo na prac. Šumperk

Z-9794/2014-809

Listina Usnesení soudu v Šumperku, č.j. 14Nc 2704/2008-14, změna soudního exekutora ze
dne 15.05.1990. Právní moc ke dni 19.04.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.08.2014 09:27:54. Zápis proveden dne 25.08.2014; uloženo na prac. Šumperk

Z-9794/2014-809

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov

Povinnost k

Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901 Zábřeh,
RČ/IČO: 830114/5765

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-32608/2015 -6 pověřený
soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne
12.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2015 16:06:34. Zápis proveden
dne 17.08.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-11832/2015-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/27

Povinnost k

Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901
Zábřeh, RČ/IČO: 830114/5765
Parcela: 11696

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov 103 Ex-32608/2015 -12 ze
dne 13.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2015 16:06:19. Zápis
proveden dne 19.08.2015; uloženo na prac. Hodonín

Z-5655/2015-706

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián,
Veveří 2216/125, 616 00 Brno

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2024 07:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586412 Mutěnice
Kat.území: 700444 Mutěnice List vlastnictví: 6887
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901 Zábřeh,
RČ/IČO: 830114/5765

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce v Šumperku, č.j. 14EXE 788/2010-10 ze dne 09.04.2010. Právní moc ke dni 23.10.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2015 11:17:42. Zápis proveden dne 18.11.2015; uloženo na prac. Šumperk Z-11453/2015-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/27

Povinnost k

Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901
Zábřeh, RČ/IČO: 830114/5765
Parcela: 11696

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov 137 EX-5321/2010 -76 ze dne 11.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2015 02:47:28. Zápis proveden dne 20.11.2015; uloženo na prac. Hodonín

Z-7804/2015-706

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jurač Podkonický, Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901 Zábřeh,
RČ/IČO: 830114/5765

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 29040/16-12 ze dne 02.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2016 16:40:05. Zápis proveden dne 11.11.2016; uloženo na prac. Praha

Z-47910/2016-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/27

Povinnost k

Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901
Zábřeh, RČ/IČO: 830114/5765
Parcela: 11696

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 6 067 EX-29040/2016 -13 ze dne 02.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2016 16:40:11. Zápis proveden dne 14.11.2016; uloženo na prac. Hodonín

Z-6715/2016-706

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901 Zábřeh,
RČ/IČO: 830114/5765

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-17141/2018 -13 ze dne 26.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2024 07:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín
Kat.území: 700444 Mutěnice

Obec: 586412 Mutěnice
List vlastnictví: 6887

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

26.11.2018 17:52:13. Zápis proveden dne 27.11.2018; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-14784/2018-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/27

Povinnost k

Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901
Zábřeh, RČ/IČO: 830114/5765
Parcela: 11696

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov 137 EX-17141/2018 -
33 ze dne 24.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2018 18:31:54.
Zápis proveden dne 25.01.2019; uloženo na prac. Hodonín

Z-6099/2018-706

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54,
Brno 616 00

Povinnost k

Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901 Zábřeh,
RČ/IČO: 830114/5765

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-2375/2018 -18
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 28.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
28.01.2019 16:09:21. Zápis proveden dne 29.01.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-1200/2019-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/27

Povinnost k

Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901
Zábřeh, RČ/IČO: 830114/5765
Parcela: 11696

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město 097 EX-2375/2018 -57
ze dne 18.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2021 16:15:20. Zápis
proveden dne 22.03.2021; uloženo na prac. Hodonín

Z-1467/2021-706

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha

Povinnost k

Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901 Zábřeh,
RČ/IČO: 830114/5765

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 8 204 EX-17879/2020 -
19 ze dne 07.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2021 16:19:43.
Zápis proveden dne 11.01.2021; uloženo na prac. Hodonín

Z-81/2021-706

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/27

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2024 07:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586412 Mutěnice
Kat.území: 700444 Mutěnice List vlastnictví: 6887
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 11696

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Klatovy 120 EX-4414/2023 -26 ze dne 29.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2023 13:04:17. Zápis proveden dne 31.08.2023; uloženo na prac. Hodonín

Z-5185/2023-706

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901 Zábřeh,
RČ/IČO: 830114/5765

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 00241/24-019 ze dne 05.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2024 23:05:11. Zápis proveden dne 08.02.2024; uloženo na prac. Šumperk

Z-875/2024-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/27

Povinnost k

Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901
Zábřeh, RČ/IČO: 830114/5765
Parcela: 11696

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Šumperk 139 EX-00241/2024 -025 ze dne 06.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2024 16:59:17. Zápis proveden dne 09.02.2024; uloženo na prac. Hodonín

Z-1208/2024-706

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene č.j. SPU-195851/2020 /Lo ze dne 03.11.2020. Právní moc ke dni 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2020 08:01:06. Zápis proveden dne 21.11.2020.

Z-3917/2020-706

Pro: Křížek Tomáš, Masarykovo náměstí 510/6, 78901 Zábřeh RČ/IČO: 830114/5765
Křížek Eduard, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav 561102/2054
Tůmová Ivana, Řeporyjské náměstí 49, Řeporyje, 15500 Praha 5 576119/0204

- o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) č.-666/2021 -1 ze dne 17.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-8825/2021-706

Pro: SPEDRO s.r.o., Ptácká 304, Mladá Boleslav IV, 29301 Mladá Boleslav RČ/IČO: 27205843

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2024 07:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586412 Mutěnice
Kat.území: 700444 Mutěnice List vlastnictví: 6887
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu EÚ Praha 10, 167 EX-1942/2007 -439 ze dne 31.03.2022. Právní moc ke dni 05.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2022 14:08:16. Zápis proveden dne 30.06.2022.

V-4159/2022-706

Pro: SPEDRO s.r.o., Ptácká 304, Mladá Boleslav IV, 29301 Mladá Boleslav

RČ/IČO: 27205843

- o Smlouva kupní č. 27102354 ze dne 06.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 09.01.2024.

V-8155/2023-706

Pro: SPEDRO s.r.o., Ptácká 304, Mladá Boleslav IV, 29301 Mladá Boleslav

RČ/IČO: 27205843

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.02.2024 08:19:07

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

05.03.24 7:36

Marushka Tisk - 0s :359ms, 1566 prvků.



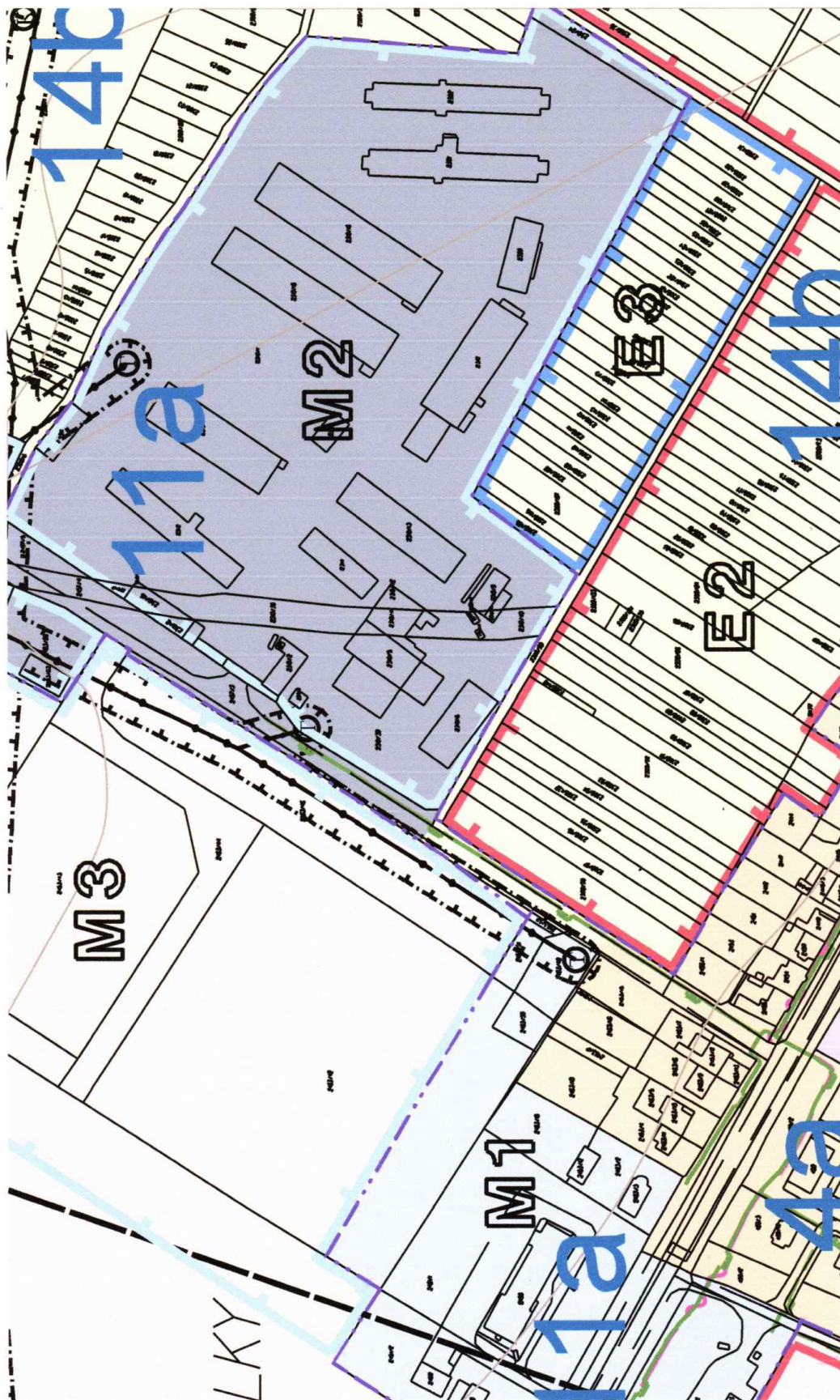
05.03.24 7:36

Marushka Tisk - 0s :438ms, 1447 prvků.



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

1/1



ing. Petr Urubek, znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí,
696 03 Dubňany, Polní 1627, tel. 518364099, 603723597, petr.urubek@email.cz

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 tlumočníků vedeném Krajským soudem v Brně. Znalecký posudek je zapsán v Evidenci posudků Ministerstva spravedlnosti ČR pod pořadovým číslem **020500/2024**.*

podpis znalce

otisk znalecké pečeti



Dubňany, 06.03.2024