

A/ Titulní strana



Znalecký posudek č. pol. 024709/2023 (8273)

<i>Předmět znaleckého posudku:</i>	Ocenění nemovité věci - pozemku p.č. 1947/89, katastrální území Mutěnice, obec Mutěnice, okres Hodonín
<i>Účel znaleckého posudku:</i>	Určení obvyklé ceny nemovité věci
<i>Zadavatel znaleckého posudku:</i>	Obec Mutěnice, Masarykova 200, Mutěnice
<i>Vlastník nemovité věci:</i>	Obec Mutěnice, Masarykova 200, Mutěnice

Posudek vypracoval: **ing. Petr Urubek, IČ 46302018**
znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí
696 03 Dubňany, Polní 1627
tel. 518364099, 603723597

Znalecký posudek je vypracován ke dni **15.05.2023**
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 15.05.2023 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. 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Se srovnatelnými nemovitými věcmi se aktuálně obchoduje v dostatečném množství, lze tedy určit cenu obvyklou. Nebude tak určována tržní hodnota dle § 2, odst. 4 Zákona č.151/97 Sb. v aktuálním znění. Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které 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

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. a č. 337/22 Sb. (**dále uváděno jen Vyhl.č. 337/22 Sb.**)

Odborná literatura - Teorie oceňování nemovitostí (Prof.ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.), časopis Znalec (Komora soudních znalců ČR), časopis Soudní inženýrství (Ústav soudního inženýrství VUT Brno), Věcná břemena od A do Z (Linde Praha a.s.), Porovnávací hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil), Výnosová hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil), Odhad hodnoty pozemků (Z. Zazvonil), Oceňování nemovitostí na tržních principech (ing. P. Ort, Ph.D.), Znalecké standardy AZO a další

Malý lexikon obcí České republiky (ČSÚ) - platný k datu ocenění

Mapové podklady- Mapa správního rozdělení ČR (Jihomoravský kraj, 1 : 200 000), mapa okresů ČR (okres Hodonín, 1 : 100 000), digitální povodňový plán ČR (www.dppcr.cz), snímek katastrální mapy, internetové stránky UHÚL (http://eagri.cz/public/app/uhul/ds_lho/)

C-2/ Podklady k oceňované nemovité věci

Výpis z listu vlastnictví č. 1 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního - SCD pro katastrální území Mutěnice k datu 17.05.2023, 16:33, vyhotoveno dálkovým přístupem

Objednávka ze dne 15.05.2023 (Obec Mutěnice, M. Gáborová)

Geometrický plán pro rozdělení pozemku (GEPROSTAV geodézie, Horní Plesová 4375, Hodonín, pracovní tisk, č.pl. 3195-246/2022)

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 15.05.2023. K měření byly použity následující pomůcky: ocelové pásmo délky 50 m, teleskopické výsuvné měřidlo maEssfix 5,00 m, laserový dálkoměr BOSCH DLE 50 Professional, vodováha. Dále byl použit digitální fotoaparát Olympus.

Pozemek p.č. 1947/89 se nachází v místní lokalitě vinných sklepů ve Vinařské ulici. Pozemek je fakticky zastavěn jinou stavbou bez čp/če jiného vlastníka (vinný sklep). Pozemek je rovinný. Předmětem ocenění dle objednávky je geometricky oddělená část pozemku p.č. 1947/1 s novým označením p.č. 1947/89. Předmětem ocenění je v souladu s objednávkou pouze vlastní pozemek.

Veřejná dopravní infrastruktura: místní zpevněná komunikace

Veřejná technická infrastruktura: vodovod, jednotná kanalizace, nn

Občanské vybavení: kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské zařízení, kulturní zařízení, mateřská škola, základní škola, sportovní zařízení, praktický lékař, odborný lékař, obecní úřad, pošta

Podíl nezaměstnaných uchazečů: Jihomoravský kraj - 4,2 %, Mutěnice - 5,7 %

Povodňové riziko: zanedbatelné

Jedná se o následující pozemek v katastrálním území Mutěnice :

<i>Parcelní č.</i>	<i>Kultura</i>	<i>Výměra (m2)</i>
1947/89	Ostatní plocha, jiná plocha	2
<i>Celková výměra</i>		2

Jedná se o nový stav dle geometrického plánu uvedeného v podkladech. V obci není k datu ocenění platná cenová mapa stavebních pozemků. Pozemek se dle platného ÚP nachází v zastavěném území obce ve stabilizované ploše 5b - vinné sklepy. Není užíván v rozporu s ÚP. Dle podkladů zadavatele se zde jedná o dodatečné majetkoprávní vypořádání.

E/ P O S U D E K - OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

E-1 / Ocenění dle platného cenového předpisu – zjištěná cena

V souladu s § 1c Vyhl.č. 337/22 Sb. je zde provedeno i ocenění cenou zjištěnou.

Pozemky se oceňují podle § 9 až 13 Zákona č.151/97 Sb.
a podle § 2 až 9 Vyhl.č.337/22 Sb.

- § 3 – Stavební pozemek neoceněný v CMSP

Základní ceny stavebního pozemku, přílohy č.2, tabulky č.1:
 $ZC_v = 1420,-$ Kč/m² (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	Nad 5000 obyvatel	0,85	
II	2001 - 5000	0,80	0,80
III	1001 - 2000	0,70	
IV	501 - 1000	0,65	
V	Do 500 obyvatel	0,50	
O_2	<i>Hospodářsko-správní význam obce</i>		
I	Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	0,95	
II	Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	0,90	
III	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ a Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85	
IV	Ostatní obce	0,60	0,60
O_3	<i>Poloha obce</i>		
I	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05	
II	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č.1 (kromě Prahy a Brna)	1,03	1,03
III	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02	
IV	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01	
V	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00	
VI	V ostatních případech	0,80	
O_4	<i>Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)</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	
0₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)		
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	
0₆	Občanská vybavenost v obci		
I	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00	
II	Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98	0,98
III	Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	0,95	
IV	Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	0,90	
V	Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85	
VI	Žádná vybavenost	0,80	

$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 653,61 \text{ Kč/m}^2$
po zaokrouhlení dle odst. (2): **654,00 Kč/m²**

- § 4, odst. (1)

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

Index trhu I_T					
Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I	Poptávka je nižší než nabídka	- 0,01 až - 0,06	
		II	Nabídka odpovídá poptávce	0,00	0,00
		III	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06	
2	Vlastnické vztahy	I	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	- 0,03	- 0,03
		II	Pozemek s právem stavby	- 0,02	
		III	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	- 0,01	
		IV	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	- 0,02	
		V	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00	
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	I	Negativní	- 0,01 až - 0,08	
		II	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00	0,00
		III	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích,	0,01 až 0,08	

Index trhu I_T					
Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i	P_i
4	Vliv právních vzta- hů na prodejnost (např. prodej podí- lu, pronájem, právo stavby)	I	Negativní	- 0,01 až - 0,04	
		II	Bez vlivu	0,00	0,00
		III	Pozitivní	0,01 až 0,04	
5	Ostatní neuvedené (např.nový inv.zá- měr, energet.úspor- nost, vysoká ekon. návratnost)	I	Vlivy snižující cenu	- 0,01 až - 0,30	
		II	Bez dalších vlivů	0,00	0,00
		III	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30	
Součet $P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$					- 0,03
6	Povodňové riziko	I	Zóna s vysokým rizikem povodně (5-letá voda)	0,70	
		II	Zóna se středním rizikem povodně (20-letá voda)	0,80	
		III	Zóna s nízkým rizikem povodně (100-letá voda)	0,95	
		IV	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00	1,00
7	Význam obce				1,00
8	Poloha obce				1,00
9	Občanská vybavenost obce				1,00
Index trhu $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5) = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 =$					0,970

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

Index omezujících vlivů pozemku I_o					
Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	- 0,01 až - 0,03	- 0,03
		II	Tvar bez vlivu na využití	0,00	
2	Svažitosť pozemku a expozice	I	Svažitosť terénu pozemku nad 15 %, orientace SV, S a SZ	- 0,02 až - 0,04	
		II	Svažitosť terénu pozemku nad 15 %, ostatní orientace	- 0,01 až - 0,02	
		III	Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně, orientace SV, S a SZ	0,00 až - 0,01	
		IV	Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	0,00	0,00
3	Ztížení základové podmínky	I	Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	- 0,01 až - 0,05	
		II	Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	- 0,01 až - 0,05	
		III	Neztížené základové podmínky	0,00	0,00

4	Chráněná území a ochranná pásma	I	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00	0,00
		II	Ochranné pásmo	- 0,01 až - 0,03	
		III	Chráněná krajinná oblast v 1.a 2. zóně, nebo národní park	- 0,01 až - 0,03	
		IV	Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka	- 0,03 až - 0,05	
5	Omezení užívání pozemku	I	Bez omezení užívání	0,00	0,00
		II	Stavební uzávěra	- 0,01 až - 0,05	
		III	Stavba pod povrchem pozemku	- 0,01 až - 0,05	
6	Ostatní neuvedené	I	Vlivy snižující cenu	- 0,01 až - 0,30	
		II	Bez dalších vlivů	0,00	0,00
Součet $P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6$					- 0,03
Index omezujících vlivů pozemku $I_0 = 1 + (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6) = 1 - 0,03 =$					0,970

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

Index polohy I_p					
Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30	0,30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I	Rezidenční zástavba, rekreační stavby	- 0,01	
		II	Obchodní centra	- 0,01	
		III	Rekreační oblasti	0,00	
		IV	Výrobní objekty	0,00	
		IV	Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,01	0,01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	
		II	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00	0,00
		III	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	0 až - 0,10	
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I	Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	- 0,01	
		II	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00	0,00
		III	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,01	
		IV	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu, vlečka nebo železnice	0,02	
5	Parkovací možnosti	I	Omezené parkovací možnosti	- 0,02	
		II	Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	0,00	0,00
		III	Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně užívaných)	0 až 0,02	
6	Výhodnost polohy pozemku z	I	Nevýhodná poloha	0 až - 0,10	
		II	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00	
		III	Výhodná poloha	0 až 0,10	0,10

	hlediska komerční využitelnosti	IV	Pozemky komerčně využívané - (např.pozemek s povrchovou těžbou, golfové hřiště, pozemky pod stavbami obnovitelných zdrojů apod.)	-	
7	Vlivy ostatní neuvedené	I	Vlivy snižující cenu	0 až - 0,30	
		II	Bez dalších vlivů	0,00	
		III	Vlivy zvyšující cenu (významná vinařská lokalita, výhodnost polohy z hlediska komerčního využití dle bodu 6 nedostatečně vystihuje skutečnost, kupní ceny v lokalitě zpravidla i násobně převyšují cenu dle cenového předpisu)	0 až 0,30	0,30
Součet $P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7$					0,41
Index polohy $I_P = P_1 \times (1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7) = 0,30 \times 1,41 =$					0,423

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 0,970 \times 0,970 \times 0,423 = 0,398$$

$$ZCU = ZC \times I = 654,00 \times 0,398 = \mathbf{260,29 \text{ Kč/m}^2}$$

pozemek p.č. 1947/89

2 m ² x 260,29 Kč/m ² =	520,58 Kč
Zjištěná cena pozemků celkem	520,58 Kč

Závěr ke zjištěné ceně:

Ocenění cenou zjištěnou je zde provedeno pouze z důvodu existence § 1c Vyhl.č. 337/22 Sb.

E-2 / Určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se určuje dle § 1a Vyhl.č. 337/22 Sb. porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Analýza trhu – výchozí databáze

Jedná se o segment trhu s pozemky zastavěnými stavbami jiného vlastníka, případně užívanými v jednotném funkčním celku se stavbami jiného vlastníka. Jde tak o dodatečné majetkoprávní vypořádání - sjednocení vlastnictví pozemků a staveb. Takové pozemky jsou spíše obtížně prodejné třetí osobě. Pro vlastníka staveb je nabytí vlastnického práva k pozemkům z hlediska další využitelnosti i případné prodejnosti významné. Za účelem tohoto ocenění jsem provedl cílený sběr dat. Využity jsou údaje z kupních smluv se srovnatelnými pozemky v regionu. Podkladem jsou vlastní databáze realizovaných nemovitých věcí, externí databáze obsahující údaje z katastru nemovitostí a databáze profesního sdružení AZO. Využity jsou pouze ověřitelné údaje z katastru nemovitostí.

Pro ocenění pozemku je v daném případě použita metoda porovnávací (komparativní). Je provedeno přímé porovnání (párová analýza) s vybranými podobnými pozemky (vzorky) se známou prodejní cenou i okolnostmi prodeje. V odborné literatuře se uvádí, že pro kvantitativní analýzu postačují tři podobné pozemky (vzorky). Za jednotku pro porovnání je zvolena cena za 1 m² (Kč/m²). Korekce sjednaných cen jednotlivých vzorků vychází z odlišností z hlediska polohy, okolností prodeje (volný prodej, dodatečné majetkoprávní vypořádání), možností napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, případně dalších odlišností.

Pro předmětné ocenění byly zjištěny následující použitelné vzorky:

Porovnávaný pozemek-vzorek č.1		Pozemky p.č.10207/1 a 10207/3, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 80 m2	
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, jiná plocha		Současné využití	pozemek u vinného sklepa
Územní plán	5b - vinné sklepy		Záplavová oblast	ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura	ano
Popis	Pozemky přikoupeny ke sklepům jiných vlastníků, dodatečné majetkoprávní vypořádání			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2021		V-7901/2021-706	24410,00 Kč	305,13 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě nepravděpodobný (1,00), technická infrastruktura srovnatelná (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), názor odhadce (1,20), aktualizace (1,10) celkový koeficient úpravy: 1,32				
Upravená JC: 402,77 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 2 m2 x 402,77 Kč/m2 = 805,54 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.2		Pozemek p.č.2076/2, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 4 m2	
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, jiná plocha	Současné využití	pozemek u vinného sklepa	
Územní plán	5b - vinné sklepy	Záplavová oblast	ne	
Komunikace	zpevněná	Technická infrastruktura	ano	
Popis	Pozemek přikoupen ke sklepu jiného vlastníka, dodatečné majetkoprávní vypořádání			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2021		V-4337/2021-706	400,00 Kč	100,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě nepravděpodobný (1,00), technická infrastruktura srovnatelná (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), názor odhadce (1,10), aktualizace (1,10) celkový koeficient úpravy: 1,21				
Upravená JC: 121,00 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 2 m2 x 121,00 Kč/m2 = 242,00 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.3		Pozemek p.č.1947/85, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 5 m2	
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, jiná plocha		Současné využití	pozemek u vinného sklepa
Územní plán	5b - vinné sklepy		Záplavová oblast	ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura	ano
Popis	Pozemek přikoupen ke sklepu jiného vlastníka, dodatečné majetkoprávní vypořádání			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2021		V-2153/2021-706	1000,00 Kč	200,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě nepravděpodobný (1,00), technická infrastruktura srovnatelná (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), názor odhadce (1,10), aktualizace (1,10) celkový koeficient úpravy: 1,21				
Upravená JC: 242,00 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 2 m2 x 242,00 Kč/m2 = 484,00 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.4		Pozemek p.č.1947/88, k.ú. Mutěnice		Celková výměra 10 m2			
Druh pozemku dle KN		ostatní plocha, jiná plocha		Současné využití		pozemek u vinného sklepa	
Územní plán		5b - vinné sklepy		Záplavová oblast		ne	
Komunikace		zpevněná		Technická infrastruktura		ano	
Popis		Pozemek přikoupen ke sklepu jiného vlastníka, dodatečné majetkoprávní vypořádání					
Podklad				Celková cena		Jednotková cena	
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2022		V-6292/2022-706		4180,00 Kč		418,00 Kč/m2	
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě nepravděpodobný (1,00), technická infrastruktura srovnatelná (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,00) celkový koeficient úpravy: 1,00							
Upravená JC: 418,00 Kč/m2				Oceňovaný pozemek: 2 m2 x 418,00 Kč/m2 = 836,00 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.5		Pozemek p.č.2262, k.ú. Mutěnice		Celková výměra 367 m2			
Druh pozemku dle KN		ostatní plocha, jiná plocha		Současné využití		nezastavěný pozemek	
Územní plán		5b - vinné sklepy		Záplavová oblast		ne	
Komunikace		zpevněná		Technická infrastruktura		ano	
Popis		Pozemek koupen za účelem nové výstavby					
Podklad				Celková cena		Jednotková cena	
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2022		V-4660/2022-706		1500000,00 Kč		4087,19 Kč/m2	
Korekce sjednané ceny:							
Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě možný (0,80), technická infrastruktura srovnatelná (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), názor odhadce (0,50), aktualizace (1,00) celkový koeficient úpravy: 0,40							
Upravená JC: 1634,88 Kč/m2				Oceňovaný pozemek: 2 m2 x 1634,88 Kč/m2 = 3269,76 Kč			

Sjednané jednotkové ceny vzorků před korekcí se pohybují od 100,00 Kč/m² do 4087,19 Kč/m². Toto rozmezí je příliš široké. Z důvodu odlehlosti cenového údaje bude vyloučen vzorek č. 5. Zde se na rozdíl od zbývajících vzorků nejedná o dodatečné majetkoprávní vypořádání. Jde o volně prodejný pozemek umožňující novou samostatnou výstavbu. Z důvodu cenové odlehlosti bude vyloučen i vzorek č. 2. Sjednané jednotkové ceny vybraných vzorků před korekcí se pak pohybují od 200,00 Kč/m² do 418,00 Kč/m². Po provedené korekci na základě odlišností se sjednané jednotkové ceny vybraných vzorků pohybují od 242,00 Kč/m² do 418,00 Kč/m². Ceny vybraných vzorků po korekci jsou v akceptovatelném rozmezí. Při vlastním určení obvyklé ceny je největší váha přiřazena vzorku č. 4, který je nejaktuálnější.

Určení obvyklé ceny

Vzorek č.	Upravená cena	Minimum	Maximum	Váha vzorku
1	805,54 Kč			1
2	Vzorek vyloučen pro cenovou odlehlost			
3	484,00 Kč	484,00 Kč		1
4	836,00 Kč		836,00 Kč	5
5	Vzorek vyloučen pro cenovou odlehlost			
Prostý průměr				708,51 Kč
Vážený průměr				781,36 Kč
Určená obvyklá cena pozemku celkem				800,00 Kč
Určená jednotková obvyklá cena pozemku				400,00 Kč/m2

Odůvodnění:

Jsou použity pouze vzorky s údaji z katastru nemovitostí (věrohodný zdroj dat), s využitím uvedených čísel řízení je možná přezkoumatelnost znaleckého posudku.

F/ Z Á V Ě R

Zadaná odborná otázka (úkol):

Dle objednávky ze dne 15.05.2023 je požadováno ocenění předmětného pozemku cenou obvyklou (odborná otázka). Jedná se o podklad pro jednání o uzavření případné kupní smlouvy, kde účastníkem je Obec Mutěnice.

Odpověď na odbornou otázku:

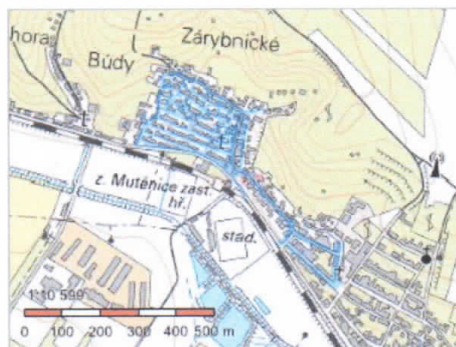
Určená cena obvyklá pozemku p.č. 1947/89, katastrální území Mutěnice		
2 m ² x 400,00 Kč/m ² = 800,00 Kč	po zaokrouhlení	800,00 Kč
Slovy: osmset 0/100 Kč		

17.05.23 16:33

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1947/1
Obec:	Mutěnice [586412]
Katastrální území:	Mutěnice [700444]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	23680
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

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.05.2023 15:00.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																	
Dosavadní stav					Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Zpís. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
												Díl přechází z pozemku označeného v	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
	katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	ha	m ²													
1947/1	2	36	80	ostat. pl. ostat.komunikace	1947/1	2	36	78	ostat. pl. ostat.komunikace		0	1947/1		1	2	36	78
	2	36	80		1947/89			2	jíná plocha		2	1947/1		1			2

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
2145-58	571133.12	1195175.83	7	roh budovy
1	571129.20	1195176.24	3	budova
2	571125.21	1195177.62	3	bet.podezdívka
3	571124.97	1195176.68	3	bet.podezdívka

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení:	Ing. Petr Helísek	Jméno, příjmení:	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	1898/2000	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 28. dubna 2023	Číslo: 200/2023	Dne:	Číslo:
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: GEPROSTAV geodézie s.r.o. Horní Plesová 4375 695 01 Hodonín	Katastrální úřad souhlasí s ořizováním parcel		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 3195-246/2022				
Okres: Hodonín				
Obec: Mutěnice				
Kat. území: Mutěnice				
Mapový list: Kyjov 8-7/41				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: zdi, bet.podezdívka				



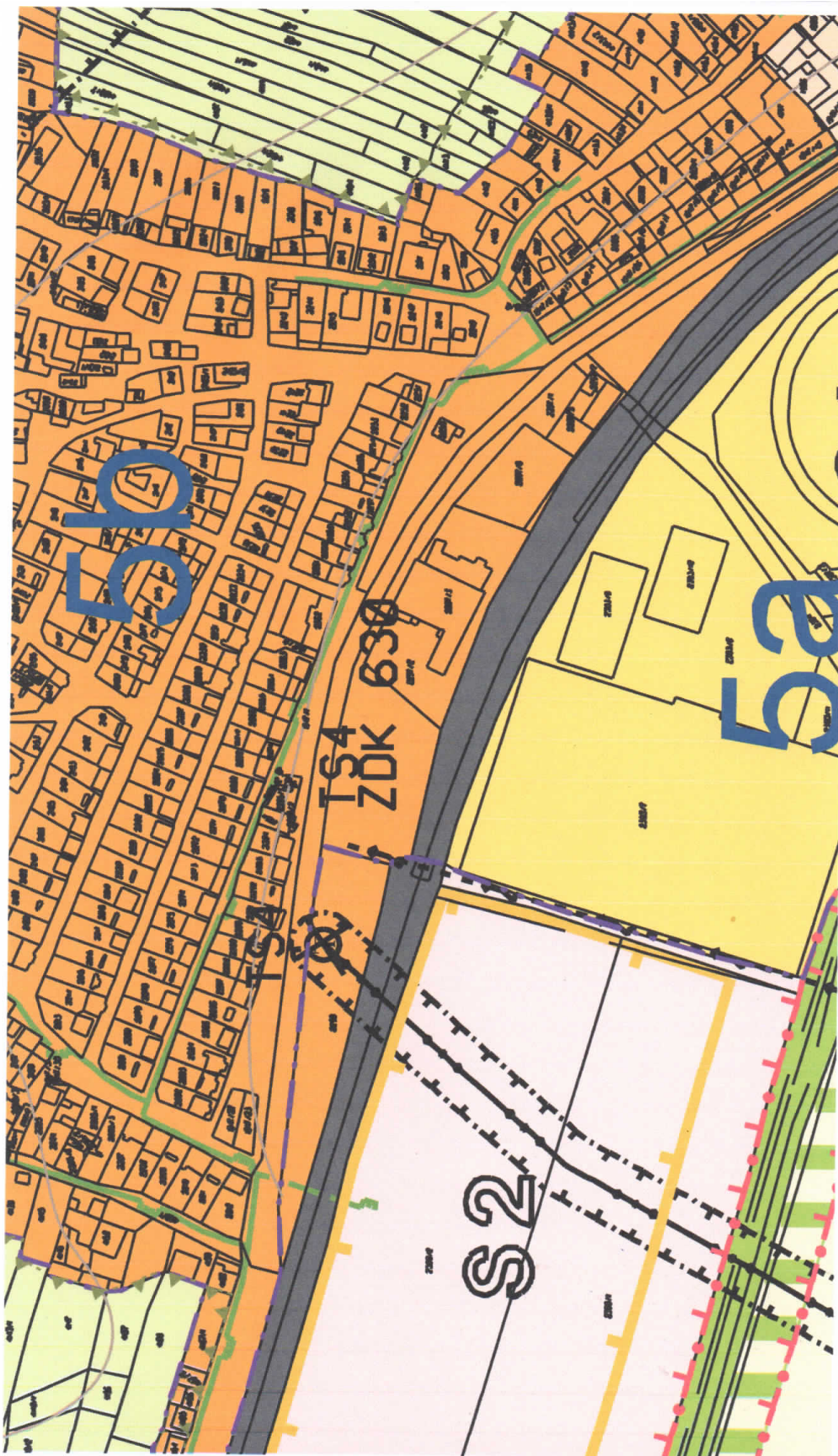
15.05.23 6:32

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - 0s :140ms, 105 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

Ke zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant. Byla sjednána smluvní odměna, tato tak nebude účtována dle Vyhl. č. 504/2020 Sb.

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 úkon je zapsán pod položkou číslo 024709/2023.

otisk znalecké pečeti



podpis znalce

Dubňany, 17.05.2023