

A/ Titulní strana



Znalecký posudek č. pol. 022812/2023 (8262)

<i>Předmět znaleckého posudku:</i>	Ocenění nemovitých věcí - pozemku p.č. 10831 (nemovitá věc č.1) a pozemku p.č. 10433 (nemovitá věc č.2), katastrální území Mutěnice, obec Mutěnice, okres Hodonín
<i>Účel znaleckého posudku:</i>	Určení obvyklé ceny nemovitých věcí
<i>Zadavatel znaleckého posudku:</i>	Obec Mutěnice, Masarykova 200, Mutěnice
<i>Vlastník nemovitých věcí:</i>	Nemovitá věc č.1: Obec Mutěnice, Masarykova 200, Mutěnice Nemovitá věc č.2: Bíza Petr, Zahradní 1147, 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 **03.04.2023**
Posudek obsahuje **13** stran textu, včetně příloh, obálku a předává se ve 2 vyhotoveních

Vyhotovení: **1**

B/ Z A D Á N Í

Dle objednávky ze dne 04.04.2023 je požadováno ocenění předmětných pozemků cenou obvyklou (odborná otázka). Jedná se podklad pro jednání o uzavření případné směnné smlouvy, kde účastníkem je Obec Mutěnice.

Znalecký posudek obsahuje určení ceny obvyklé dle § 2, odst. 2 Zákona č.151/97 Sb. v aktuálním znění. Postupováno je dle § 1a Vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění. Definice obvyklé ceny dle § 2, odst. 2 Zákona č.151/1997 Sb. v aktuálním znění (zákon o oceňování majetku) :

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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. 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 oceňovaným nemovitým věcem

Výpis z listu vlastnictví č. 1 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního - SCD pro katastrální území Mutěnice k datu 05.05.2023, 08:37, vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis z listu vlastnictví č. 3200 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního - SCD pro katastrální území Mutěnice k datu 05.05.2023, 08:40, vyhotoveno dálkovým přístupem

Objednávka ze dne 04.04.2023 (M. Gáborová)

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

Údaje poskytnuté objednavatelem posudku a zjištěné při místním šetření

D/ N Á L E Z

Prohlídka na místě samém včetně měření byla provedena dne 03.04.2023. 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.

Nemovitá věc č.1

Oceňovaný pozemek se nachází mimo zastavěné území severně od obce v lokalitě Na Vyšicku. Přístup je po zpevněné komunikaci. Pozemek je svažitý. Na pozemku nejsou žádné stavby. Pozemek není delší dobu řádně užíván. Nachází se zde pouze trvalé porosty.

Pozemky

Jedná se o následující pozemky v katastrálním území Mutěnice :

<i>Parcelní č.</i>	<i>Kultura</i>	<i>Výměra (m2)</i>
10831	Vinice	4118
<i>Celková výměra</i>		4118

Nejedná se o pozemek určený platným územním plánem k zastavění, nepředpokládá se zde nezemědělské využití.

Stavby

Na pozemku se k datu ocenění nenachází žádné stavby.

Trvalé porosty

Pozemek není delší dobu řádně užíván, jsou zde pouze neudržované dnes převážně náletové rostliny. Z hlediska požadované obvyklé ceny pozemku představují tyto trvalé porosty závadu, proto nejsou dále podrobněji oceňovány.

Nemovitá věc č.2

Oceňovaný pozemek se nachází mimo zastavěné území severně od obce v lokalitě Na Vyšicku. Přístup je po zpevněné komunikaci. Pozemek je svažitý. Na pozemku nejsou žádné stavby. Pozemek není delší dobu řádně užíván. Nachází se zde pouze trvalé porosty.

Pozemky

Jedná se o následující pozemky v katastrálním území Mutěnice :

<i>Parcelní č.</i>	<i>Kultura</i>	<i>Výměra (m2)</i>
10433	Vinice	1547
<i>Celková výměra</i>		1547

Nejedná se o pozemek určený platným územním plánem k zastavění, nepředpokládá se zde nezemědělské využití.

Stavby

Na pozemku se k datu ocenění nenachází žádné stavby.

Trvalé porosty

Pozemek není delší dobu řádně užíván, jsou zde pouze neudržované dnes převážně náletové rostliny. Z hlediska požadované obvyklé ceny pozemku představují tyto trvalé porosty závadu, proto nejsou dále podrobněji oceňovány.

E/ P O S U D E K - OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

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.

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.337/22 Sb.

Pozemky

Oceňují se podle § 2 až 9 Vyhl.č.337/22 Sb.

Nemovitá věc č.1

- § 6 - Zemědělský pozemek

pozemek p.č. 10831

BPEJ : 00850 - 4118 m²

Základní cena podle odst.(2) : 10,08 Kč/m²

Úprava ceny dle odst.(4) :

+ 60 % (území sousedních obcí, obce s počtem 10 - 25 tis. obyvatel)

Ostatní srážky se neuplatní.

Základní cena upravená: 10,08 Kč/m² x 1,60 = 16,13 Kč/m², min. 1 Kč/m²

4118 m ² x 16,13 Kč/m ² =	66423,34 Kč
---	--------------------

Zjištěná cena pozemku (nemovitá věc č.1) po zaokrouhlení celkem	66420,00 Kč
--	--------------------

Nemovitá věc č.2

- § 6 - Zemědělský pozemek

pozemek p.č. 10433

BPEJ : 00850 - 1547 m²

Základní cena podle odst.(2) : 10,08 Kč/m²

Úprava ceny dle odst.(4) :

+ 60 % (území sousedních obcí, obce s počtem 10 - 25 tis. obyvatel)

Ostatní srážky se neuplatní.

Základní cena upravená: 10,08 Kč/m² x 1,60 = 16,13 Kč/m², min. 1 Kč/m²

1547 m ² x 16,13 Kč/m ² =	24953,11 Kč
---	--------------------

Zjištěná cena pozemku (nemovitá věc č.2) po zaokrouhlení celkem	24950,00 Kč
--	--------------------

Závěr ke zjištěné ceně:

Ocenění cenou zjištěnou je zde provedeno pouze z důvodu existence § 1c Vyhl.č. 337/22 Sb., z hlediska požadované ceny obvyklé je v daném případě vypovídací schopnost této ceny nevýznamná.

E-2 / Určení obvyklé ceny

Analýza trhu – výchozí databáze

Obvyklá cena se určuje dle § 1a Vyhl.č. 337/22 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.

Jedná se o segment trhu se zemědělskými pozemky, kde se nachází neudržované, převážně náletové trvalé porosty (zátěž), přitom ale jsou vhodné k výsadbě vinice.

Bude provedeno přímé porovnání (párová analýza) s vybranými podobnými pozemky (vzorky) se známou prodejní cenou. Pro kvantitativní analýzu postačují tři podobné vzorky. Za účelem tohoto ocenění jsem provedl cílený sběr dat. Podkladem jsou vlastní databáze realizovaných nemovitých věcí, externí databáze obsahující údaje z katastru nemovitostí a databáze profesního sdružení AZO. Za jednotku pro porovnání je zvolena cena za 1 m² (Kč/m²). Korekce sjednaných cen jednotlivých vzorků vychází z odlišností z hlediska polohy, přístupu, svažitosti a případně dalších odlišností.

Oba oceňované pozemky se nachází ve stejné lokalitě, mají srovnatelný přístup i svažitost, nejsou řádně užívány a nachází se zde srovnatelné neudržované, převážně náletové trvalé porosty (zátěž). Pozemky jsou tedy oceněny shodnou cenou.

Pro předmětné ocenění byly zjištěny následující použitelné vzorky:

Porovnávaný pozemek-vzorek č.1		Pozemek p.č. 10433, k.ú. Mutěnice		Celková výměra 1547 m2	
Druh pozemku dle KN	vinice		Současné využití		neužíváno
Územní plán	ne		Záplavová oblast		ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura		ne
Popis	Pozemek ve srovnatelné lokalitě (totožný), neudržované porosty, vhodný k výsadbě vinice				
Podklad				Celková cena	Jednotková cena
Vlastní databáze, kupní smlouva, rok 2022		V-3755/2022-706		75000,00 Kč	48,48 Kč/m2
Korekce sjednané ceny:					
Srovnatelná poloha (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), svažitost srovnatelná (1,00), jiné odlišnosti (1,00), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,00					
Upravená JC: 48,48 Kč/m2		Oceňované pozemky: 5665 m2 x 48,48 Kč/m2 = 274639,20 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.2		Pozemek p.č. 10948, k.ú. Mutěnice		Celková výměra 1149 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití		neužíváno
Územní plán	ne		Záplavová oblast		ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura		ne
Popis	Pozemek ve srovnatelné lokalitě, neudržované porosty, vhodný k výsadbě vinice				
Podklad				Celková cena	Jednotková cena
Vlastní databáze, kupní smlouva, rok 2020		V-8804/2020-706		46000,00 Kč	40,03 Kč/m2
Korekce sjednané ceny:					
Srovnatelná poloha (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), svažitost srovnatelná (1,00), jiné odlišnosti (1,00), aktualizace (1,20), celkový koeficient úpravy: 1,20					
Upravená JC: 48,04 Kč/m2		Oceňované pozemky: 5665 m2 x 48,04 Kč/m2 = 272146,60 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.3		Pozemek p.č. 10794, k.ú. Mutěnice		Celková výměra 2129 m2	
Druh pozemku dle KN	vinice		Současné využití		neužíváno
Územní plán	ne		Záplavová oblast		ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura		ne
Popis	Pozemek ve srovnatelné lokalitě, neudržované porosty, vhodný k výsadbě vinice				
Podklad				Celková cena	Jednotková cena
Vlastní databáze, kupní smlouva, rok 2021		V-8653/2021-706		100000,00 Kč	46,97 Kč/m2
Korekce sjednané ceny:					
Srovnatelná poloha (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), svažitost srovnatelná (1,00), jiné odlišnosti (1,00), aktualizace (1,10), celkový koeficient úpravy: 1,10					
Upravená JC: 51,67 Kč/m2		Oceňované pozemky: 5665 m2 x 51,67 Kč/m2 = 292710,55 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.4		Pozemek p.č. 7649, k.ú. Mutěnice		Celková výměra 477 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití		neužíváno
Územní plán	ne		Záplavová oblast		ne
Komunikace	nezpevněná		Technická infrastruktura		ne
Popis	Pozemek ve srovnatelné lokalitě, neudržované porosty, vhodný k výsadbě vinice				
Podklad				Celková cena	Jednotková cena
Vlastní databáze, kupní smlouva, rok 2021		V-9871/2021-706		28100,00 Kč	58,91 Kč/m2
Korekce sjednané ceny:					
Srovnatelná poloha (1,00), komunikace horší (1,03), svažitost srovnatelná (1,00), jiné odlišnosti, blíže k obci (0,90), aktualizace (1,10), celkový koeficient úpravy: 1,020					
Upravená JC: 60,09 Kč/m2		Oceňované pozemky: 5665 m2 x 60,09 Kč/m2 = 340409,85 Kč			

Sjednané jednotkové ceny vzorků před korekcí se pohybují od 40,03 Kč/m² do 58,91 Kč/m². V daném případě nebude žádný vzorek vyloučen pro odlehlost cenového údaje. Po provedené korekci na základě odlišností se sjednané jednotkové ceny vzorků pohybují od 48,04 Kč/m² do 60,09 Kč/m². Ceny vzorků po korekci jsou v akceptovatelném rozmezí.

Určení obvyklé ceny

Vzorek č.	Upravená cena	Minimum	Maximum	Váha vzorku
1	274639,20 Kč			1
2	272146,60 Kč	272146,60 Kč		1
3	292710,55 Kč			1
4	340409,85 Kč		340409,85 Kč	1
Prostý průměr				294976,55 Kč
Vážený průměr				294976,55 Kč
Určená obvyklá cena pozemků celkem				294980,00 Kč
Určená jednotková obvyklá cena pozemků				52,07 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 04.04.2023 je požadováno ocenění předmětných pozemků cenou obvyklou (odborná otázka). Jedná se podklad pro jednání o uzavření případné směnné smlouvy, kde účastníkem je Obec Mutěnice.

Odpověď na odbornou otázku:

Nemovitá věc č.1

Určená cena obvyklá pozemku p.č. 10831, katastrální území Mutěnice		
4118 m ² x 52,07 Kč/m ² = 214424,26 Kč	po zaokrouhlení	214420,00 Kč
Slovy: dvěstačtrnácttisícčtyřistadvacet 0/100 Kč		

Nemovitá věc č.2

Určená cena obvyklá pozemku p.č. 10433, katastrální území Mutěnice		
1547 m ² x 52,07 Kč/m ² = 80552,29 Kč	po zaokrouhlení	80550,00 Kč
Slovy: osmdesáttisícpětsetpadesát 0/100 Kč		

05.05.23 8:37

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	10831
Obec:	Mutěnice [586412]
Katastrální území:	Mutěnice [700444]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	4118
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	vinice



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Mutěnice, Masarykova 200, 69611 Mutěnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
00850	4118

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

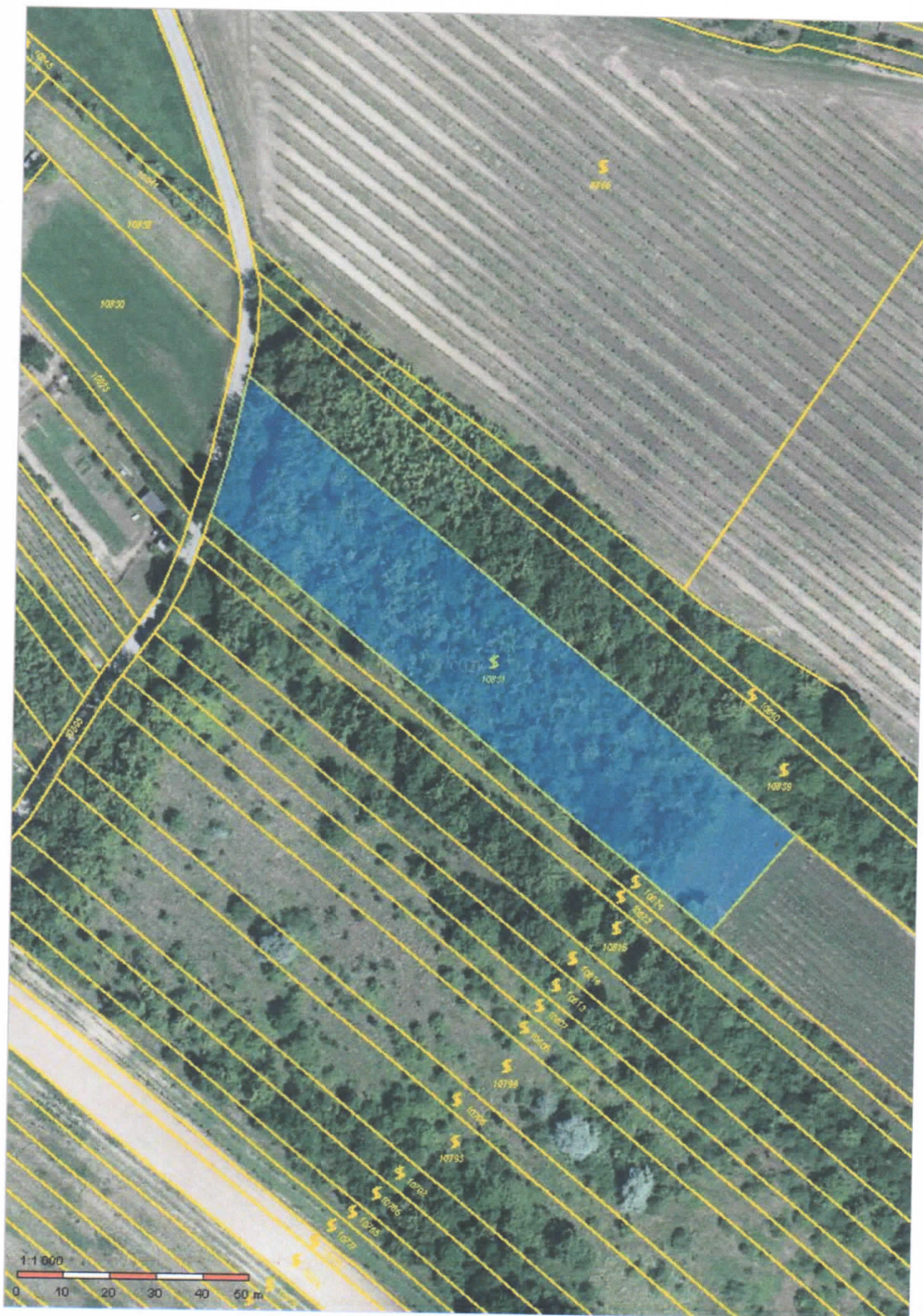
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cechový údaj

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 05.05.2023 07:00.

05.05.23 8:39

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - 0s :173ms, 151 prvků.



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

1/1

05.05.23 8:40

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	10433
Obec:	Mutěnice [586412]
Katastrální území:	Mutěnice [700444]
Číslo LV:	3200
Výměra [m ²]:	1547
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	vinice



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bíza Petr, Zahradní 1147, 69611 Mutěnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
00850	1547

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

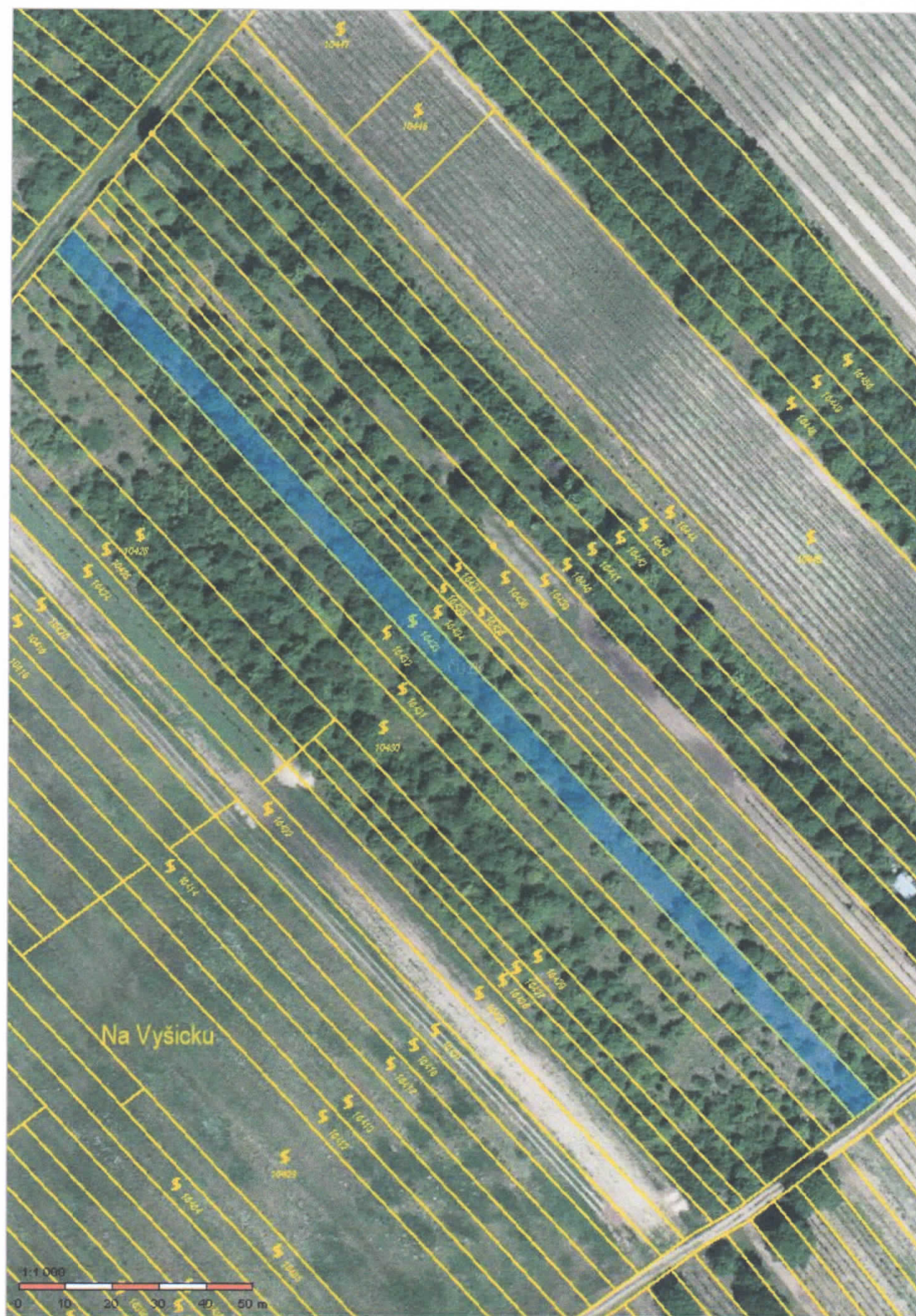
✚ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cechový údaj

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 05.05.2023 07:00.

05.05.23 8:41

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - 0s :385ms, 261 prvků.



<https://sgl-nahlizeniidokn.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. o znalečném ve znění Vyhl.č. 370/2022 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 tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Brně. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pol. **022812/2023**.*

podpis znalce

otisk znalecké pečeti



Dubňany, 05.05.2023