

A/ Titulní strana



Znalecký posudek č. pol. 063546/2023 (8338)

<i>Předmět znaleckého posudku:</i>	Ocenění nemovitých věcí - určených pozemků, 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>	CIJAZ Group a.s., Pelcova 765, 69611 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 **20.10.2023**
Posudek obsahuje **29** stran textu, včetně příloh, obálku a předává se ve 2 vyhotoveních

Vyhotovení: **1**

B/ Z A D Á N Í

Dle objednávky ze dne 27.09.2023 je požadováno ocenění předmětných pozemků 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 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 oceňované nemovité věci

Výpis z listu vlastnictví č. 6128 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního - SCD pro katastrální území Mutěnice k datu 21.10.2023, 05:00, vyhotoveno dálkovým přístupem

Objednávka ze dne 27.09.2023 (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 20.10.2023. 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.

1. skupina pozemků

Pozemky se nachází ve Vinařské ulici v lokalitě Zemeňák. Pozemky představují převážně neudržované vodní toky a neudržované vodní plochy. Nejsou zde žádné stavby. Nachází se zde pouze neudržované náletové trvalé porosty. Vzhledem k účelu tohoto ocenění nejsou trvalé porosty v části E-1/ v souladu s objednávkou podrobněji oceňovány.

Jedná se o následující pozemky v katastrálním území Mutěnice :

<i>Parcelní č.</i>	<i>Kultura</i>	<i>Výměra (m2)</i>
61/14	Vodní plocha, koryto vodního toku umělé	1015
1363/1	Vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené	4951
2323/2	Ostatní plocha, ostatní komunikace	52
2329/7	Vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené	919
2330	Trvalý travní porost	19369
2331	Vodní plocha, vodní nádrž umělá	2488
2332	Vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené	402
2389/5	Ostatní plocha, manipulační plocha	1187
<i>Celková výměra</i>		30383

V obci není k datu ocenění platná cenová mapa stavebních pozemků. Pozemky se dle platného ÚP nachází mimo zastavěné území obce ve stabilizované ploše 16a - ochrana krajiny. Nejsou užívány v rozporu s ÚP. V souladu s § 9 Zákona č. 151/97 Sb je pozemek p.č. 2330 oceněn podle skutečného stavu jako vodní plocha, vodní nádrž umělá. Pozemky p.č. 2323/2 a 2389/5 pak jako nepevněné komunikace.

2. skupina pozemků

Předmětem ocenění je zde pozemek p.č. 6610, který se nachází v Nádražní ulici u železniční trati poblíž místního nádraží. Pozemek představuje veřejné prostranství. Nejsou zde žádné stavby. Nachází se zde pouze převážně přestárle a náletové trvalé porosty. Vzhledem k účelu tohoto ocenění nejsou trvalé porosty v části E-1/ v souladu s objednávkou podrobněji oceňovány.

Jedná se o následující pozemky v katastrálním území Mutěnice :

Parcelní č.	Kultura	Výměra (m2)
6610	Orná půda	3843
Celková výměra		3843

V obci není k datu ocenění platná cenová mapa stavebních pozemků. Pozemek se dle platného ÚP nachází mimo zastavěné území obce ve stabilizované ploše 9b - dopravní infrastruktura, koridor železnice. V souladu s § 9 Zákona č. 151/97 Sb je pozemek oceněn podle skutečného stavu jako veřejné prostranství.

3. skupina pozemků

Předmětem ocenění je zde pozemek p.č. 11682, který se nachází v ulici Prostřednice, v okrajové části obce. Nejsou zde žádné stavby. Pozemek částečně slouží jako skládka. Nachází se zde pouze náletové trvalé porosty. Vzhledem k účelu tohoto ocenění nejsou trvalé porosty v části E-1/ v souladu s objednávkou podrobněji oceňovány.

Veřejná dopravní infrastruktura: místní zpevněná komunikace

Veřejná technická infrastruktura: vodovod, jednotná kanalizace, nn, zemní plyn, telefon, TKR

Občanské vybavení v obci: 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 - 4,6 %

Povodňové riziko: vysoké

Jedná se o následující pozemky v katastrálním území Mutěnice :

Parcelní č.	Kultura	Výměra (m2)
11682	Orná půda	9666
Celková výměra		9666

V obci není k datu ocenění platná cenová mapa stavebních pozemků. Pozemek se dle platného ÚP nachází mimo zastavěné území obce v návrhové ploše 12a - smíšená výrobní. Jedná se tedy o pozemek určený k zastavění.

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.

1. skupina pozemků

Pozemky

Oceňují se 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:

$ZC_v = 1420,- \text{ Kč/m}^2$ (okres Hodonín)

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

<i>Znak</i>	<i>Název znaku</i>	<i>Hodnota O_i</i>	<i>O_i</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	
0₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)		
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. (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	
		III	Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV.třídy (samostatné chodníky, cyklostezky, cesty v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	- 0,25	- 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	
		II	Komunikace s nezpevněným povrchem	- 0,03	- 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	
		III	Vlivy snižující cenu (<i>neudržováno</i>)	- 0,01 až - 0,30	- 0,30
Součet P ₁ + P ₂ + P ₃ + P ₄					- 0,53
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 x (1 + P ₁ + P ₂ + P ₃ + P ₄) = 0,30 x 0,47 =					0,141

$ZCU = ZC \times I = 654,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,141 = \mathbf{92,21 \text{ Kč/m}^2}$, min. 30,- Kč/m²

pozemek p.č. 2323/2

52 m ² x 92,21 Kč/m ² =	4794,92 Kč
---	-------------------

pozemek p.č. 2389/5

1187 m ² x 92,21 Kč/m ² =	109453,27 Kč
---	---------------------

- § 8, odst. (4)

Cena dle § 3: 654,00 Kč/m²

Koeficient: 0,06

Cena: 654,00 x 0,06 = **39,24 Kč/m²**, min. 10 Kč/m²

pozemek p.č. 61/14

1015 m ² x 39,24 Kč/m ² =	39828,60 Kč
---	--------------------

pozemek p.č. 1363/1

4951 m ² x 39,24 Kč/m ² =	194277,24 Kč
---	---------------------

pozemek p.č. 2329/7

919 m ² x 39,24 Kč/m ² =	36061,56 Kč
--	--------------------

pozemek p.č. 2330

19369 m ² x 39,24 Kč/m ² =	760039,56 Kč
--	---------------------

pozemek p.č. 2331

2488 m ² x 39,24 Kč/m ² =	97629,12 Kč
---	--------------------

pozemek p.č. 2332

402 m ² x 39,24 Kč/m ² =	15774,48 Kč
--	--------------------

Zjištěná cena pozemků v 1. skupině celkem	1257858,75 Kč
--	----------------------

2. skupina pozemků

- § 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	
		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	- 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	
		II	Komunikace s nezpevněným povrchem	- 0,03	
		III	Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00	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 $P_1 + P_2 + P_3 + P_4$					- 0,05
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 $I = P_5 \times (1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4) = 0,30 \times 0,95 =$					0,285

$$ZCU = ZC \times I = 654,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,285 = \mathbf{186,39 \text{ Kč/m}^2}, \text{ min. } 30,- \text{ Kč/m}^2$$

pozemek p.č. 6610

3843 m ² x 186,39 Kč/m ² =	716296,77 Kč
Zjištěná cena pozemků ve 2. skupině celkem	716296,77 Kč

3. skupina pozemků

- § 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 (rozdíl ní 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	
		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	I	Negativní	- 0,01 až - 0,08	
		II	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00	

Index trhu I_T					
Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i	P_i
	prodejnost nem. věci	III	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích,	0,01 až 0,08	0,04
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 $P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$					0,04
6	Povodňové riziko	I	Zóna s vysokým rizikem povodně (5-letá voda)	0,70	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	
7	Význam obce				1,00
8	Poloha obce				1,00
9	Občanská vybavenost obce				1,00
Index trhu $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5) = 0,70 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,04 =$					0,728

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	
		II	Tvar bez vlivu na využití	0,00	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	I	Svažítost terénu pozemku nad 15 %, orientace SV, S a SZ	- 0,02 až - 0,04	
		II	Svažítost terénu pozemku nad 15 %, ostatní orientace	- 0,01 až - 0,02	
		III	Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně, orientace SV, S a SZ	0,00 až - 0,01	
		IV	Svažítost 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 $P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6$					0,00
Index omezujících vlivů pozemku $I_0 = 1 + (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6) = 1 + 0,00 =$					1,000

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

<i>Index polohy I_p</i>					
<i>Znak</i>		<i>Kvalitativní pásma</i>			
<i>Číslo</i>	<i>Název znaku</i>	<i>Číslo</i>	<i>Popis pásma</i>	<i>Hodnota P_i</i>	<i>P_i</i>
1	Druh a účel užití stavby	I	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,40	0,40
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I	Rezidenční zástavba, rekreační stavby	- 0,03	
		II	Obchodní centra	- 0,02	
		III	Rekreační oblasti	- 0,01	
		IV	Výrobní objekty	0,00	0,00
		IV	Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,00	
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	- 0,05	- 0,05
		III	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	- 0,10	
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I	Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	0 až - 0,10	- 0,10
		II	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00	
		III	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0 až 0,10	
		IV	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu, vlečka nebo železnice	0,12	
5	Parkovací možnosti	I	Omezené parkovací možnosti	- 0,05	- 0,05
		II	Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	0,00	
		III	Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně užívaných)	0,02	

6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I	Nevýhodná poloha	0 až - 0,10	
		II	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00	0,00
		III	Výhodná poloha	0 až 0,10	
		IV	Pozemky komerčně využívané - (např.pozemek s povrchovou těžbou, golfové hřiště, pozemky pod stavbami obnovitelných zdrojů apod.)	0,11 až 0,30	
7	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 $P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7$					- 0,20
Index polohy $I_P = P_1 \times (1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7) = 0,40 \times 0,80 =$					0,320

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 0,728 \times 1,000 \times 0,320 = 0,233$$

$$ZCU = ZC \times I = 654,00 \times 0,233 = \mathbf{152,38 \text{ Kč/m}^2}$$

- § 9 – Jiný pozemek, odst. (4)

Cena dle § 4, odst.1: 152,38 Kč/m²

Koeficient: 0,30

$$ZCU = 152,38 \times 0,30 = \mathbf{45,71 \text{ Kč/m}^2}, \text{ min. } 20 \text{ Kč/m}^2$$

pozemek p.č. 11682

9666 m ² x 45,71 Kč/m ² =	441832,86 Kč
---	---------------------

Zjištěná cena pozemků ve 3. skupině celkem	441832,86 Kč
---	---------------------

REKAPITULACE – Cena zjištěná

1. skupina pozemků	1257858,75 Kč
2. skupina pozemků	716296,77 Kč
3. skupina pozemků	441832,86 Kč
Celková cena zjištěná	2415988,38 Kč
Celková cena zjištěná po zaokrouhlení	2415990,00 Kč
Slovy: dvamilionyčtyřístapnácttisícdevětsetdevadesát 0/100 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 není dnes toto ocenění zpravidla příliš významné.

E-2 / Určení obvyklé ceny

Analýza trhu – výchozí databáze

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 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.

a/ Pozemky souvislých vodních ploch (p.č. 2330, 2331)

S pozemky vodních ploch se obchoduje v poměrně malém rozsahu. Převážně se zde jedná o dodatečné majetkoprávní vypořádání.

Pro předmětné ocenění byly zjištěny následující použitelné vzorky:

Porovnávaný pozemek-vzorek č.1		Pozemek p.č. 3504/70, k.ú. Čejkovice		Celková výměra 1825 m2	
Druh pozemku dle KN	Vodní plocha		Současné využití		Vodní plocha
Popis	Pozemek v rámci vodní nádrže Velký Bílovec II, srovnatelný způsob využití				
Podklad			Celková cena		Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2021		V-5061/2021-706		300000,00 Kč	164,38 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), názor odhadce, využitelnost (0,90), aktualizace (1,05), celkový koeficient úpravy: 0,945					
Upravená JC: 155,34 Kč/m2		Oceňované pozemky: 21857 m2 x 155,34 Kč/m2 = 3395266,38 Kč			

Porovnávaný pozemek-vzorek č.2		Pozemek p.č. 2475/26 a další ve skupině, k.ú. Velké Bílovice		Celková výměra 5433 m2 prodej podílu 1/2	
Druh pozemku dle KN	Převážně vodní plocha		Současné využití		Vodní plocha
Popis	Pozemky v rámci vodní nádrže Velký Bílovec I, srovnatelný způsob využití				
Podklad				Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2020		V-751/2020-704		154500,00 Kč	56,87 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), názor odhadce, využitelnost (0,90), aktualizace (1,10), celkový koeficient úpravy: 0,99					
Upravená JC: 56,30 Kč/m2			Oceňované pozemky: 21857 m2 x 56,30 Kč/m2 = 1230549,10 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.3		Pozemek p.č. 5496, k.ú. Mušov	Celková výměra 8300 m2 prodej podílu 1/4	
Druh pozemku dle KN	Vodní plocha		Současné využití	Vodní plocha
Popis	Pozemek v rámci vodní nádrže Nové Mlýny - horní, srovnatelný způsob využití			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2021	V-17903/2021-703		200000,00 Kč	96,39 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), názor odhadce, využitelnost (0,90), aktualizace (1,05), celkový koeficient úpravy: 0,945				
Upravená JC: 91,09 Kč/m2		Oceňované pozemky: 21857 m2 x 91,09 Kč/m2 = 1990954,13 Kč		

Sjednané jednotkové ceny vzorků před korekcí se pohybují od 56,87 Kč/m2 do 164,38 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 56,30 Kč/m2 do 155,34 Kč/m2. Ceny vzorků po korekci jsou v akceptovatelném rozmezí.

Určení obvyklé ceny

Vzorek č.	Upravená cena	Minimum	Maximum	Váha vzorku
1	3395266,38 Kč		3395266,38 Kč	1
2	1230549,10 Kč	1230549,10 Kč		2
3	1990954,13 Kč			1
Prostý průměr				2205589,87 Kč
Vážený průměr				1961829,68 Kč
Určená obvyklá cena pozemků celkem				1961830,00 Kč
Určená jednotková obvyklá cena pozemků				89,76 Kč/m2

b/ Pozemky vodních toků a ostatních ploch (1.skupina s výjimkou p.č. 2330, 2331)

Dle vlastní databáze probíhají v současné době ve velkém rozsahu prodeje pozemků ve skupinách převážně zemědělských pozemků. Tyto skupiny velmi často obsahují i menší výměry pozemků v dalších kulturách - vodní toky, větrolamy, remízky, polní cesty, ostatní plochy, neplodnou půdu atd. Obdobné platí i u lesních pozemků. Vše bývá obchodováno v jednotné průměrné ceně. Kupní smlouvy se samostatným pozemkem vodního toku nebyla zjištěna.

Pro předmětné ocenění byly zjištěny následující použitelné vzorky:

Porovnáváný pozemek-vzorek č.4		Skupina pozemků, k.ú. Vracov		Celková výměra 48548 m2			
Druh pozemku dle KN		Včetně vodního toku		Současné využití		Převážně zemědělské	
Popis		Převážně zemědělské pozemky ve skupině včetně vodního toku					
Podklad				Celková cena		Jednotková cena	
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023		V-989/2023-738		2378852,00 Kč		49,00 Kč/m2	
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), názor odhadce, využitelnost (0,90), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 0,90							
Upravená JC: 44,10 Kč/m2				Oceňované pozemky: 8526 m2 x 44,10 Kč/m2 = 375996,60 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.5		Skupina pozemků, k.ú. Dubňany		Celková výměra 30487 m2			
Druh pozemku dle KN		Včetně vodního toku		Současné využití		Převážně zemědělské	
Popis		Převážně zemědělské pozemky ve skupině včetně vodního toku					
Podklad				Celková cena		Jednotková cena	
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2022		V-3141/2022-706		1219480,00 Kč		40,00 Kč/m2	
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), názor odhadce, využitelnost (0,90), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 0,90							
Upravená JC: 36,00 Kč/m2				Oceňované pozemky: 8526 m2 x 36,00 Kč/m2 = 306936,00 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.6		Skupina pozemků, k.ú. Vracov		Celková výměra 3901 m2			
Druh pozemku dle KN		Včetně vodního toku		Současné využití		Převážně lesní	
Popis		Převážně lesní pozemky ve skupině včetně vodního toku					
Podklad				Celková cena		Jednotková cena	
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2021		V-3248/2021-738		69000,00 Kč		17,69 Kč/m2	
Korekce sjednané ceny:							
Srovnatelná poloha (1,00), názor odhadce, využitelnost (1,10), aktualizace (1,05), celkový koeficient úpravy: 1,155							
Upravená JC: 20,43 Kč/m2				Oceňované pozemky: 8526 m2 x 20,43 Kč/m2 = 174186,18 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.7		Skupina pozemků, k.ú. Dubňany		Celková výměra 5419 m2 prodej podílu 1/4 a 1/1			
Druh pozemku dle KN		Včetně vodního toku		Současné využití		Převážně lesní	
Popis		Převážně lesní pozemky ve skupině včetně vodního toku					
Podklad				Celková cena		Jednotková cena	
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023		V-4588/2023-706		99948,00 Kč		23,81 Kč/m2	
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), názor odhadce, využitelnost (1,10), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,10							
Upravená JC: 26,19 Kč/m2				Oceňované pozemky: 8526 m2 x 26,19 Kč/m2 = 223295,94 Kč			

Sjednané jednotkové ceny vzorků před korekcí se pohybují od 17,69 Kč/m2 do 49,00 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 20,43 Kč/m2 do 44,10 Kč/m2. Ceny vzorků po korekci jsou v akceptovatelném rozmezí.

Určení obvyklé ceny

Vzorek č.	Upravená cena	Minimum	Maximum	Váha vzorku
4	375996,60 Kč		375996,60 Kč	1
5	306936,00 Kč			1
6	174186,18 Kč			1
7	223295,94 Kč	223295,94 Kč		1
Prostý průměr				270103,68 Kč
Vážený průměr				270103,68 Kč
Určená obvyklá cena pozemků celkem				270100,00 Kč
Určená jednotková obvyklá cena pozemků				31,68 Kč/m2

c/ Pozemky komunikací a veřejných prostranství (2.skupina)

Jedná se o segment trhu s pozemky veřejně přístupných komunikací a veřejných prostranství. Zpravidla se jedná o dodatečné majetkoprávní vypořádání. Takové pozemky jsou spíše obtížně prodejné třetí osobě.

Pro předmětné ocenění byly zjištěny následující použitelné vzorky:

Porovnáváný pozemek-vzorek č.8		Pozemky p.č. 307/75 a 482/86, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 168 m2	
Druh pozemku dle KN	ost. plocha, ostatní komunikace		Současné využití	komunikace
Územní plán	dopravní infrastruktura		Záplavová oblast	
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura	
Popis	Pozemek ve shodné obci, shodný účel využití			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2022		V-2693/2022-706	11760,00 Kč	70,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,00				
Upravená JC: 70,00 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 3843 m2 x 70,00 Kč/m2 = 269010,00 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.9		Pozemek p.č. 2475, k.ú. Dubňany	Celková výměra 13378 m2 prodej podílu 3/10	
Druh pozemku dle KN	ost. plocha, silnice		Současné využití	komunikace
Územní plán	DU - dopravní infrastruktura		Záplavová oblast	
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura	
Popis	Pozemek ve srovnatelné poloze, shodný účel využití			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2021		V-10117/2021-706	300000,00 Kč	74,75 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,05), celkový koeficient úpravy: 1,05				
Upravená JC: 78,49 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 3843 m2 x 78,49 Kč/m2 = 301637,07 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.10		Pozemek p.č. 2880/422, k.ú. Velká nad Veličkou	Celková výměra 32 m2 prodej podílu 1/4	
<i>Druh pozemku dle KN</i>	ost. plocha, silnice		<i>Současné využití</i>	komunikace
<i>Územní plán</i>	Ud - veřejná prostranství		<i>Záplavová oblast</i>	
<i>Komunikace</i>	zpevněná		<i>Technická infrastruktura</i>	
<i>Popis</i>	Pozemek ve srovnatelné obci, 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
<i>Korekce sjednané ceny:</i> Srovnatelná poloha (1,00), komunikace I. třídy (0,90), názor odhadce, (1,00), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 0,90				
Upravená JC: 90,00 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 3843 m2 x 90,00 Kč/m2 = 345870,00 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.11		Pozemek p.č. 252, k.ú. Starý Poddvorov		Celková výměra 23 m2	
Druh pozemku dle KN	ost. plocha, jiná plocha		Současné využití		komunikace
Územní plán	UP - veřejná prostranství		Záplavová oblast		
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura		
Popis	Pozemek ve srovnatelné obci, dodatečné majetkoprávní vypořádání				
Podklad				Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023		V-2037/2023-706		1150,00 Kč	50,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Horší poloha (1,15), komunikace rovnatelná (1,00), názor odhadce, (1,00), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,15					
Upravená JC: 57,50 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 3843 m2 x 57,50 Kč/m2 = 220972,50 Kč			

Sjednané jednotkové ceny vzorků před korekcí se pohybují od 50,00 Kč/m2 do 100,00 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 57,50 Kč/m2 do 90,00 Kč/m2. Ceny vzorků po korekci jsou v akceptovatelném rozmezí.

Určení obvyklé ceny

Vzorek č.	Upravená cena	Minimum	Maximum	Váha vzorku
8	269010,00 Kč			2
9	301637,07 Kč			3
10	345870,00 Kč		345870,00 Kč	3
11	220972,50 Kč	220972,50 Kč		1
Prostý průměr				284372,39 Kč
Vážený průměr				300168,19 Kč
Určená obvyklá cena pozemku celkem				300170,00 Kč
Určená jednotková obvyklá cena pozemku				78,11 Kč/m2

d/ Pozemky určené ÚP k výstavbě (3.skupina)

Jedná se o segment trhu se zemědělskými pozemky určenými platným územním plánem k zastavění. Hodnota takových pozemků je vyšší než hodnota zemědělských pozemků, neměla by ale dosahovat hodnoty stavebně připravených pozemků. Do odpovídající dopravní a technické infrastruktury bude třeba nejdříve zainvestovat.

Pro předmětné ocenění byly zjištěny následující použitelné vzorky:

Porovnávaný pozemek-vzorek č.12		Pozemky p.č. 11517, 11518 a 11519, k.ú. Mutěnice		Celková výměra 780 m2	
Druh pozemku dle KN	Zastavěná plocha, ostatní plocha		Současné využití		výrobní areál
Územní plán	11a - výrobní		Záplavová oblast		ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura		ano
Popis	Pozemek v blízké poloze, srovnatelný účel využití				
Podklad			Celková cena		Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2022		V-8677/2022-706		156000,00 Kč	200,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě nepravděpodobný (1,20), technická infrastruktura lepší (0,95), komunikace lepší (0,95), záplavová zóna (0,90), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 0,975					
Upravená JC: 195,00 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 9666 m2 x 195,00 Kč/m2 = 1884870,00 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.13		Pozemek p.č. 3992/34 a další ve skupině, k.ú. Dolní Bojanovice	Celková výměra 3592 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda, ostatní komunikace		Současné využití	zemědělské
Územní plán	BR - bydlení v RD VD - skladováním výroba		Záplavová oblast	ne
Komunikace	nezpevněná		Technická infrastruktura	ne
Popis	Pozemky ve srovnatelné lokalitě, srovnatelné zařazení dle ÚP			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2021		V-10312/2021-706	450000,00 Kč	125,28 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě možný (1,00), technická infrastruktura srovnatelná (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), záplavová zóna (0,90), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,05), celkový koeficient úpravy: 0,945				
Upravená JC: 118,39 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 9666 m2 x 118,39 Kč/m2 = 1144357,74 Kč		

Porovnávaný pozemek-vzorek č.14		Pozemek p.č. 2861/615, k.ú. Strážnice na Moravě	Celková výměra 268 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití	nezastavěno
Územní plán	SO - plochy smíšené obytné		Záplavová oblast	ne
Dopravní infrastruktura	ano		Technická infrastruktura	ano
Popis	Pozemek ve srovnatelné lokalitě, srovnatelné zařazení dle ÚP			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2022		V-982/2022-706	80400,00 Kč	300,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Lepší poloha poloha (0,90), prodej třetí osobě nepravděpodobný (1,20), technická infrastruktura lepší (0,95), komunikace lepší (0,95), záplavová zóna (0,90), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,005), celkový koeficient úpravy: 0,877				
Upravená JC: 263,10 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 9666 m2 x 263,10 Kč/m2 = 2543124,60 Kč		

Sjednané jednotkové ceny vzorků před korekcí se pohybují od 125,28 Kč/m² do 300,00 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 118,39 Kč/m² do 263,10 Kč/m². Ceny vzorků po korekci jsou v akceptovatelném rozmezí.

Určení obvyklé ceny

Vzorek č.	Upravená cena	Minimum	Maximum	Váha vzorku
12	1884870,00 Kč			1
13	1144357,74 Kč	1144357,74 Kč		1
14	2543124,60 Kč		2543124,60 Kč	1
Prostý průměr				1857450,78 Kč
Vážený průměr				1857450,78 Kč
Určená obvyklá cena pozemku celkem				1857450,00 Kč
Určená jednotková obvyklá cena pozemku				192,16 Kč/m²

Odůvodnění:

Ve všech částech jsou při určení ceny obvyklé 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 27.09.2023 je požadováno ocenění předmětných pozemků cenou obvyklou (odborná otázka). Jedná se podklad pro jednání o uzavření případné kupní smlouvy, kde účastníkem je Obec Mutěnice.

Odpověď na odbornou otázku:

1. skupina pozemků (vše katastrální území Mutěnice)

<i>Parcelní č.</i>	<i>Výpočet</i>	<i>Obvyklá cena</i>
61/14	1015 m ² x 31,68 Kč/m ² =	32155,20 Kč
1363/1	4951 m ² x 31,68 Kč/m ² =	156847,68 Kč
2323/2	52 m ² x 31,68 Kč/m ² =	1647,36 Kč
2329/7	919 m ² x 31,68 Kč/m ² =	29113,92 Kč
2330	19369 m ² x 89,76 Kč/m ² =	1738561,44 Kč
2331	2488 m ² x 89,76 Kč/m ² =	223322,88 Kč
2332	402 m ² x 31,68 Kč/m ² =	12735,36 Kč
2389/5	1187 m ² x 31,68 Kč/m ² =	37604,16 Kč
Určená cena obvyklá 1. skupiny celkem		2231988,00 Kč
Určená cena obvyklá 1. skupiny celkem po zaokrouhlení		2231990,00 Kč
Slovy: dvamilionydvěstatřicetjedentisícdevětsetdevadesát 0/100 Kč		

2. skupina pozemků

Určená cena obvyklá pozemku p.č. 6610, katastrální území Mutěnice		
3843 m ² x 78,11 Kč/m ² = 300176,73 Kč	po zaokrouhlení	300180,00 Kč
Slovy: třístatisícstoosmdesát 0/100 Kč		

3. skupina pozemků

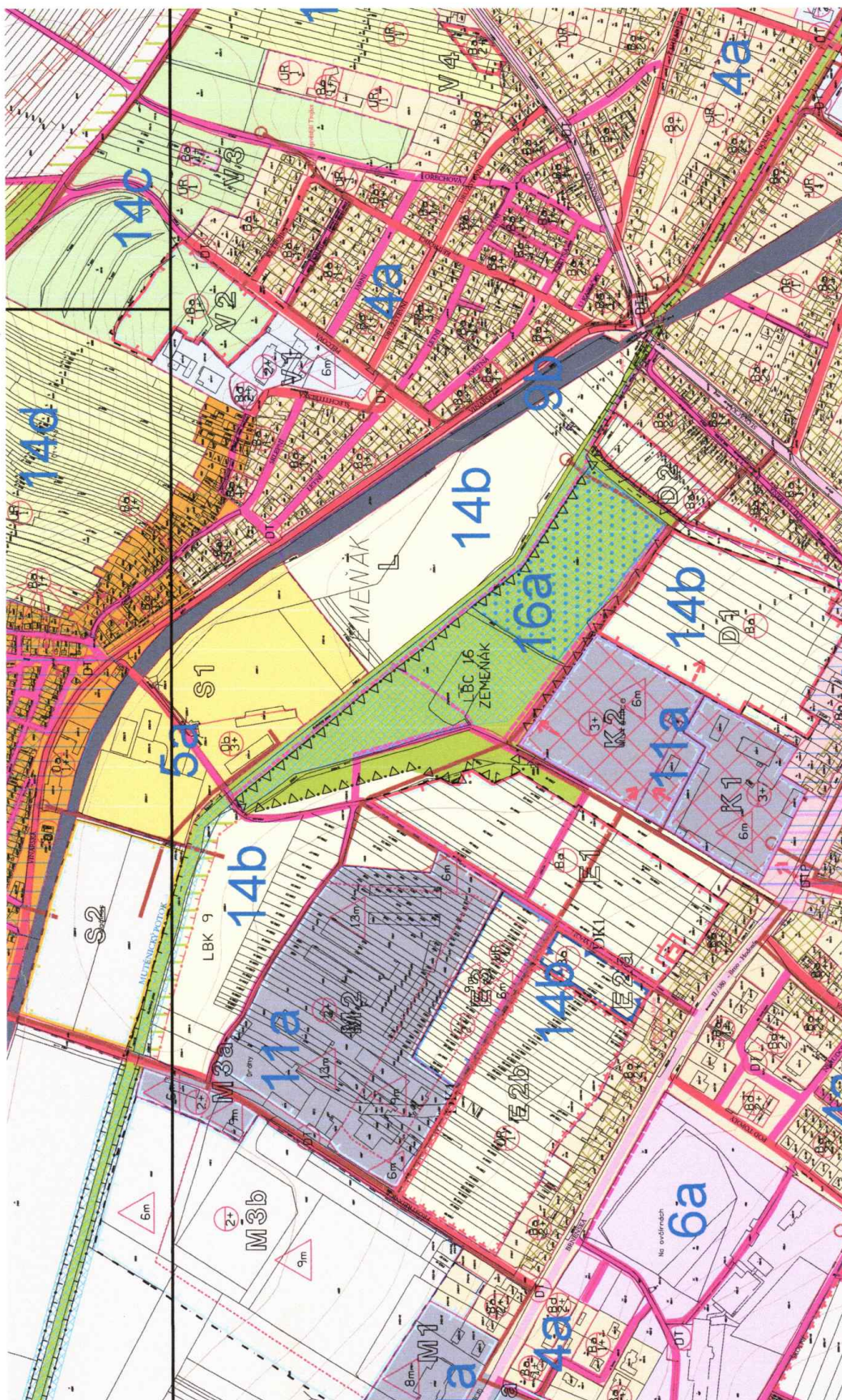
Určená cena obvyklá pozemku p.č. 11682, katastrální území Mutěnice		
9666 m ² x 192,16 Kč/m ² = 1857418,56 Kč	po zaokrouhlení	1857420,00 Kč
Slovy: jedenmilionsmsetpadesátsedmtisícčtyřistadvacet 0/100 Kč		

Marushka Tisk - Os :894ms, 4297 prvků.

19.10.23 10:44

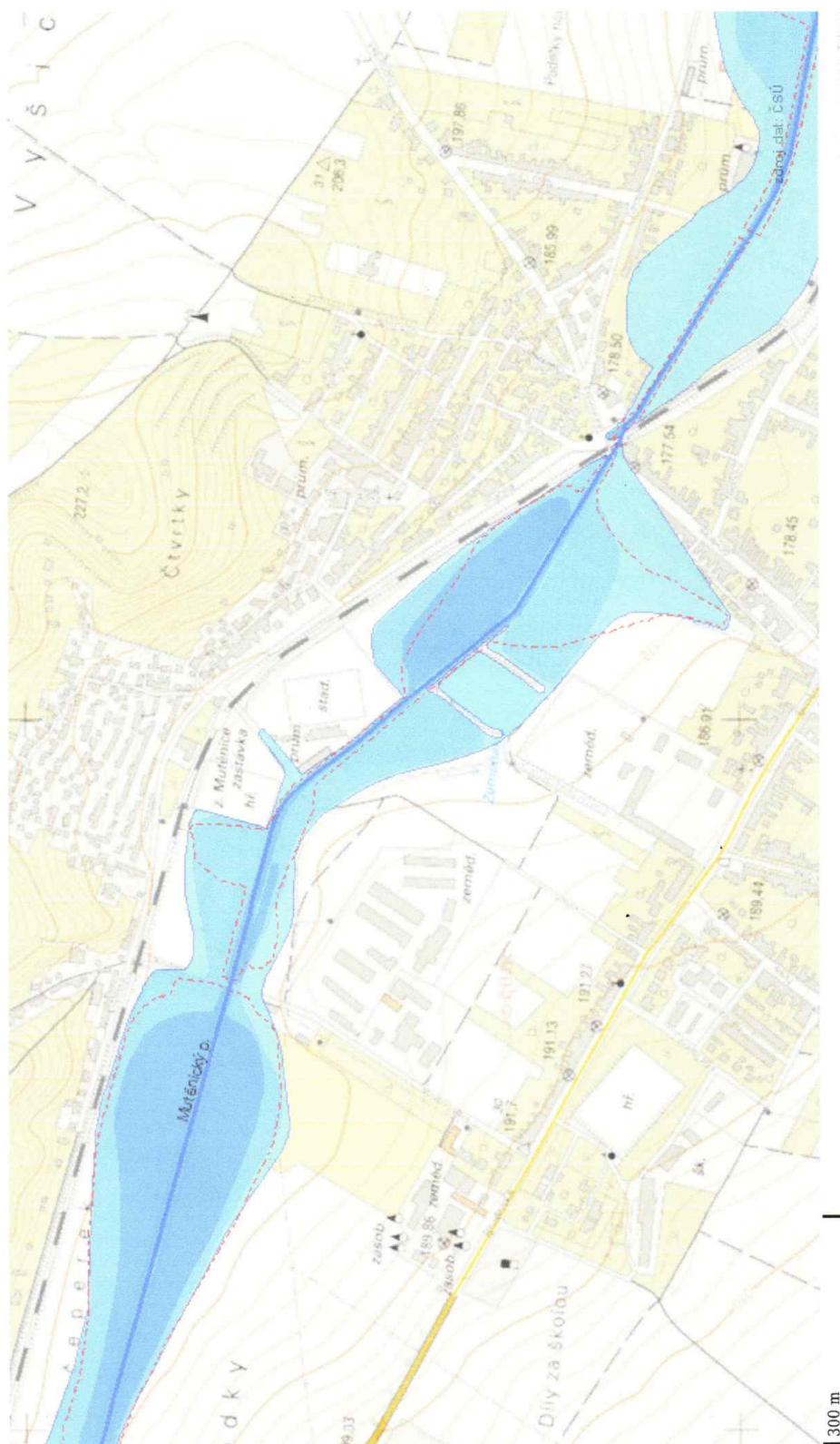


<https://sgj-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>



hydrosóft
velešlavín

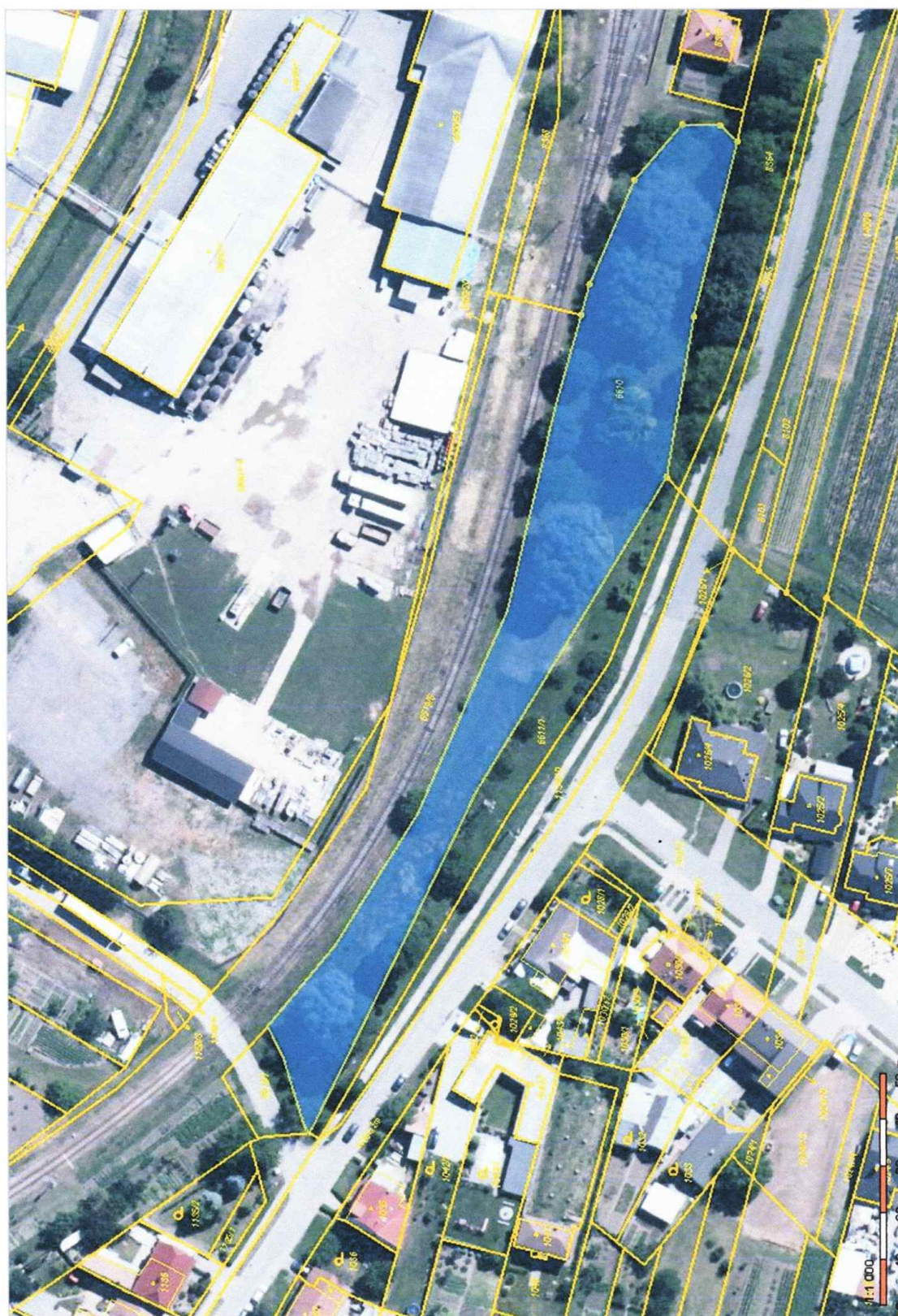
Záplavová území



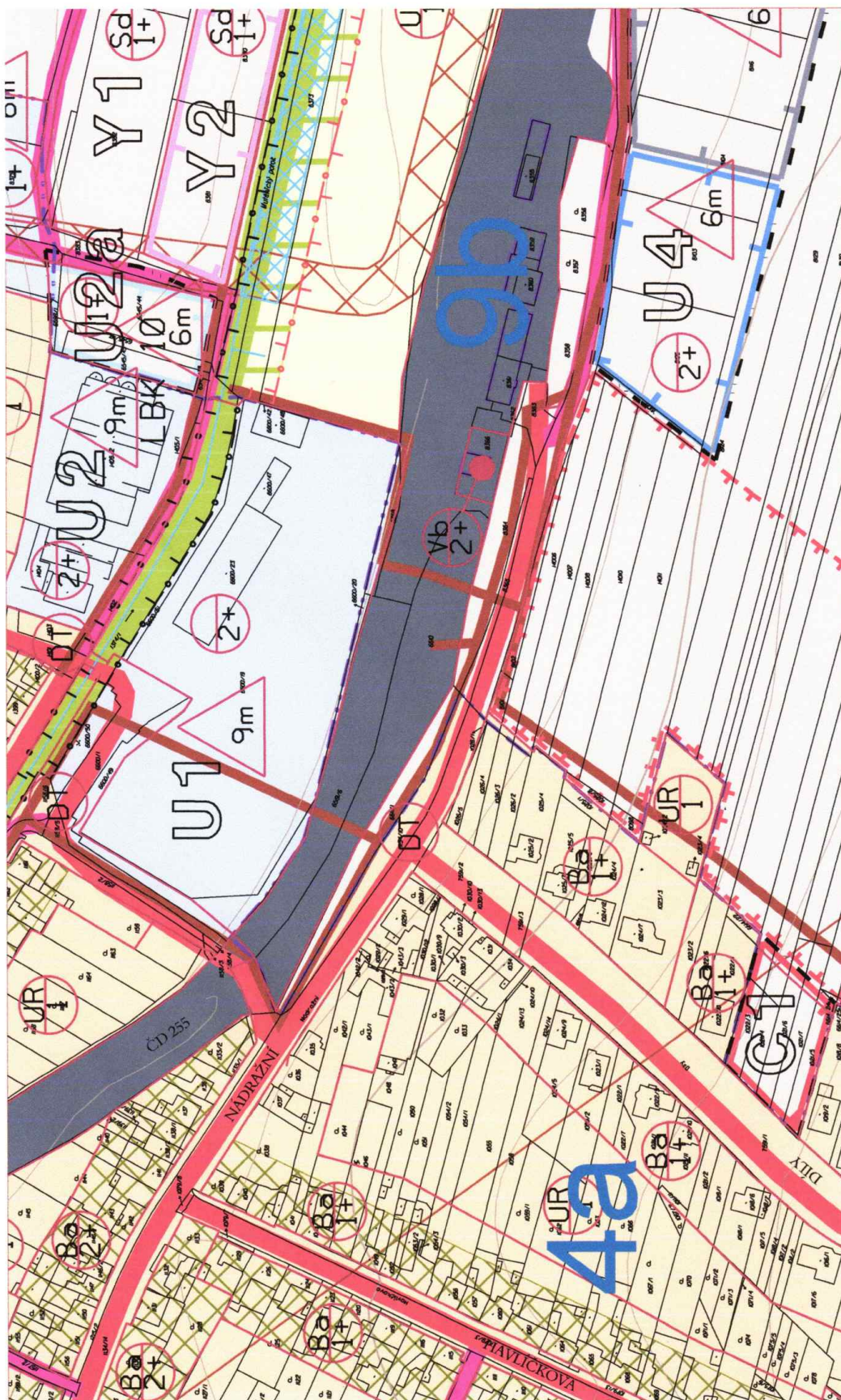
data — © 2023 ČÚZK
Powered by Hydrosóft Velešlavín

Marushka Tisk - Os 346ms, 460 prvků.

22.10.23 7:45



<https://sgl-mahizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>



Pozemky - 1.skupina, katastrální území Mutěnice



Fotodokumentace byla pořízena při prohlídce na místě samém dne 20.10.2023

Pozemky - 2.skupina, katastrální území Mutěnice



Pozemky - 3.skupina, katastrální území Mutěnice



Fotodokumentace byla pořízena při prohlídce na místě samém dne 20.10.2023

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.

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 nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Brně. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pol. 063546/2023.

podpis znalce

otisk znalecké pečeti



Dubňany, 22.10.2023