

A/ Titulní strana



Znalecký posudek č. pol. 068508/2024 (8507)

<i>Předmět znaleckého posudku:</i>	Ocenění nemovitých věcí - pozemku p.č. 12881, katastrální území Mutěnice (nemovitá věc č. 1) a pozemku p.č. 5142/1, katastrální území Čejkovice (nemovitá věc č.2), 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>	<i>Nemovitá věc č.1 (LV č. 4485) :</i> Obec Čejkovice, Templářská 500, Čejkovice <i>Nemovitá věc č.2 (LV č. 5564) :</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 **26.08.2024**
Posudek obsahuje **23** stran textu, včetně příloh, obálku a předává se ve 2 vyhotoveních

Vyhotovení: **1**

B/ Z A D Á N Í (odborná otázka)

Dle objednávky ze dne 26.08.2024 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytnutí stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

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

C/ V ý č e t p o d k l a d ů

C-1/ Obecné

Zákon č. 254/2019 Sb. ze dne 10. září 2019 o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
Vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb. ze dne 26. listopadu 2020 o výkonu znalecké činnosti
Vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 504/2020 Sb. ze dne 26. listopadu 2020 o znalečném ve znění Vyhl.č. 370/2022 Sb.

Zákon č.151/97 Sb. ze dne 17.06 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č.121/00 Sb., č.237/04 Sb., č.257/04 Sb., č.296/07 Sb., č.188/11 Sb., č.350/12 Sb., č.303/13 Sb., č.340/13 Sb., č.344/13 Sb., č.228/14 Sb., č.225/17 Sb. a č.237/20 Sb. (**dále uváděno jen Zákon č.151/97 Sb.**)
Vyhláška Ministerstva financí č. 441/13 Sb. ze dne 17.12.2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění Vyhl.č.199/14 Sb., č.345/15 Sb., č.53/16 Sb., č.443/16 Sb., č.457/17 Sb., Vyhl.č.188/19 Sb., č.488/20 Sb., č. 424/21 Sb., č. 337/22 Sb. 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 oceňovaným nemovitým věcem

Výpis z listu vlastnictví č. 4485 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního - SCD pro katastrální území Mutěnice k datu 26.08.2024, 09:00, vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis z listu vlastnictví č. 5564 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního - SCD pro katastrální území Čejkovice k datu 26.08.2024, 09:00, vyhotoveno dálkovým přístupem

Objednávka ze dne 26.08.2024 (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 dne **26.08.2024**. 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.

Nemovitá věc č.1

Oceňovaný pozemek se nachází na jihozápadním okraji katastrálního území v lokalitě Pusté. Pozemek je spíše svažité. Je užíván k běžné polní výrobě v rámci většího půdního celku. Na pozemku nejsou žádné stavby ani trvalé porosty.

Jedná se o následující pozemky v katastrálním území Mutěnice :

<i>Parcelní č.</i>	<i>Kultura</i>	<i>Výměra (m²)</i>
12881	Orná půda	8688
<i>Celková výměra</i>		8688

Pozemek se dle platného ÚP nachází mimo zastavěné území obce ve stabilizované ploše 14a - zemědělská prvovýrobní. Nejedná se tedy o pozemek určený ÚP k zastavění.

Nemovitá věc č.2

Oceňovaný pozemek se nachází východně od zastavěného území obce v prostoru bývalé skládky komunálního odpadu (sběrný dvůr) vpravo od silnice III. třídy ve směru do Mutěnic. Pozemek je převážně svažité. Část pozemku je dnes již zatravněn. Předmětem ocenění zde nejsou žádné stavby, trvalé porosty zde nejsou.

Jedná se o následující pozemky v katastrálním území Čejkovice :

<i>Parcelní č.</i>	<i>Kultura</i>	<i>Výměra (m²)</i>
5142/1	Ostatní plocha, neplodná půda	1531
<i>Celková výměra</i>		1531

Pozemek dle platného ÚP zasahuje v zastavěném území obce do plochy OS - sport a do plochy Ti - technická infrastruktura, v zastavitelných plochách pak do plochy Ti - technická infrastruktura. Zbývající část se pak nachází v ploše E - plochy přírodní. Plocha 760 m² (určena planimetrickým měřením v systému KN) je oceněna v souladu s § 9 Zákona č. 151/97 Sb. jako stavební.

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. 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.

Nemovitá věc č.1

Pozemky

Oceňují se podle § 2 až 9 Vyhl.č.434/23 Sb.

- § 6 - Zemědělský pozemek

pozemek p.č. 12881

BPEJ : 02210 - 1787 m²

Základní cena podle odst.(2) : 6,53 Kč/m²

Úprava ceny dle odst.(4) :

+ 40 % (území obce, obce s počtem 2 - 5 tis. obyvatel)

Ostatní srážky se neuplatní.

Základní cena upravená: 6,53 Kč/m² x 1,40 = 9,14 Kč/m², min. 1 Kč/m²

BPEJ : 00850 - 3508 m²

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

Úprava ceny dle odst.(4) :

+ 40 % (území obce, obce s počtem 2 - 5 tis. obyvatel)

Ostatní srážky se neuplatní.

Základní cena upravená: 10,08 Kč/m² x 1,40 = 14,11 Kč/m², min. 1 Kč/m²

BPEJ : 00810 - 3393 m²

Základní cena podle odst.(2) : 11,80 Kč/m²

Úprava ceny dle odst.(4) :

+ 40 % (území obce, obce s počtem 2 - 5 tis. obyvatel)

Ostatní srážky se neuplatní.

Základní cena upravená: 11,80 Kč/m² x 1,40 = 16,52 Kč/m², min. 1 Kč/m²

1787 m ² x 9,14 Kč/m ² + 3508 m ² x 14,11 Kč/m ² + + 3393 m ² x 16,52 Kč/m ² =	121883,42 Kč
---	--------------

Zjištěná cena pozemku celkem (nemovitá věc č. 1)	121883,42 Kč
---	---------------------

Nemovitá věc č.2

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:

<i>Znak</i>	<i>Název znaku</i>	<i>Hodnota O_i</i>	<i>O_i</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
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	
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	0,70
O_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	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)		
V obci je :			
I	Městská hromadná doprava, popřípadě příměstská doprava	1,00	
II	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95	
III	Železniční nebo autobusová zastávka	0,90	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	

$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 649,90 \text{ Kč/m}^2$
po zaokrouhlení dle odst. (2): **650,00 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	

Index trhu I_T					
Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i	P_i
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. Věci	I	Negativní	- 0,01 až - 0,08	
		II	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00	0,00
		III	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích	0,01 až 0,08	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I	Negativní	- 0,01 až - 0,04	
		II	Bez vlivu	0,00	0,00
		III	Pozitivní	0,01 až 0,04	
5	Ostatní neuvedené (např.nový inv.záměr, energet.úspornost, vysoká ekon. návratnost)	I	Vlivy snižující cenu	- 0,01 až - 0,30	
		II	Bez dalších vlivů	0,00	0,00
		III	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30	
Součet $P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$					- 0,03
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:

<i>Index omezujících vlivů pozemku I_o</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	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	- 0,01 až - 0,03	- 0,03
		II	Tvar bez vlivu na využití	0,00	
2	Svažitost pozemku a expozice	I	Svažitost terénu pozemku nad 15 %, orientace SV, S a SZ	- 0,02 až - 0,04	
		II	Svažitost terénu pozemku nad 15 %, ostatní orientace	- 0,01 až - 0,02	
		III	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, orientace SV, S a SZ	0,00 až - 0,01	
		IV	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	0,00	0,00
3	Ztížení základové podmínky	I	Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	- 0,01 až - 0,05	

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

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	0,45	0,45
2	Převažující zástavba v okolí poz.	I	Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,00	
		II	Obchodní centra	0 až 0,08	
		III	Rekreační oblasti	0,00	
		IV	Výrobní objekty	0 až 0,10	
		IV	Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0 až 0,10	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	0,00	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 až - 0,12	
		II	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00	
		III	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0 až 0,08	0,08
		IV	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu, vlečka nebo železnice	0,10	
5	Parkovací možnosti	I	Omezené parkovací možnosti	- 0,03	
		II	Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	0,00	

		III	Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně užívaných)	0 až 0,05	0,05
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.)	-	
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 $P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7$					0,13
Index polohy $I_P = P_1 \times (1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7) = 0,45 \times 1,13 =$					0,509

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 0,970 \times 0,970 \times 0,509 = 0,479$$

$$ZCU = ZC \times I = 650,00 \times 0,479 = \mathbf{311,35 \text{ Kč/m}^2}$$

pozemek p.č. 5142/1 - část

760 m ² x 311,35 Kč/m ² =	236626,00 Kč
---	---------------------

- § 9 – Jiný pozemek, odst. (6)

Cena dle § 3: 650,00 Kč/m²
Koeficient: 0,04
 $ZCU = 650,00 \times 0,04 = \mathbf{26,00 \text{ Kč/m}^2}$, min. 10 Kč/m²

pozemek p.č. 5142/1 - část

771 m ² x 26,00 Kč/m ² =	20046,00 Kč
--	--------------------

Zjištěná cena pozemku celkem (nemovitá věc č. 2)	256672,00 Kč
---	---------------------

Závěr ke zjištěné ceně:

Ocenění cenou zjištěnou je zde provedeno z důvodu existence § 1c Vyhl.č. 434/23 Sb., z hlediska požadované ceny obvyklé je zpravidla vypovídací schopnost této ceny méně významná. Vzhledem k účelu tohoto ocenění není u pozemku p.č. 12881 provedeno snížení ceny dle § 49 Vyhl.č. 434/23 Sb.

E-2 / Určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se určuje dle § 1a Vyhl.č. 434/23 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.

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.

Nemovitá věc č.1

Analýza trhu – výchozí databáze

Jedná se o segment trhu se zemědělskými pozemky v extravilánu obce aktuálně užívanými k běžné polní výrobě v rámci větších půdních celků.

Pro předmětné ocenění byly zjištěny následující použitelné vzorky:

Porovnávaný pozemek-vzorek č.1		Pozemek p.č. 13409, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 2115 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití	polní výroba
Územní plán	14a - prvovýrobní		Záplavová oblast	ne
Komunikace			Technická infrastruktura	
Popis	Pozemek ve stejném lokalitě, užívaný k běžné polní výrobě v rámci většího půdního celku			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-1906/2024-706	74000,00 Kč	34,99 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě možný (1,00), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,00				
Upravená JC: 34,99 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 8688 m2 x 34,99 Kč/m2 = 303993,12 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.2		Pozemky p.č.13377 a 13394, k.ú. Mutěnice		Celková výměra 7043 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití		polní výroba
Územní plán	14a - prvovýrobní		Záplavová oblast		ne
Komunikace			Technická infrastruktura		
Popis	Pozemky ve stejném lokalitě, užívané k běžné polní výrobě v rámci většího půdního celku				
Podklad			Celková cena		Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023		V-1462/2023-706		297806,00 Kč	42,28 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě možný (1,00), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,05), celkový koeficient úpravy: 1,05					
Upravená JC: 44,39 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 8688 m2 x 44,39 Kč/m2 = 385660,32 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.3		Skupina pozemků, k.ú. Hovorany a k.ú. Mutěnice		Celková výměra 204504 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití		polní výroba
Územní plán			Záplavová oblast		ne
Komunikace			Technická infrastruktura		
Popis	Skupina pozemků ve stejné lokalitě, pozemky užívané k běžné polní výrobě v rámci větších půdních celků				
Podklad			Celková cena		Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-2311/2024-738		10000000,00 Kč	48,90 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě možný (1,00), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,00					
Upravená JC: 48,90 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 8688 m2 x 48,90 Kč/m2 = 424843,20 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.4		Pozemek p.č. 12701, k.ú. Mutěnice		Celková výměra 14130 m2 prodej podílu 1/12	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití		polní výroba
Územní plán	14a - prvovýrobní		Záplavová oblast		ne
Komunikace			Technická infrastruktura		
Popis	Pozemek ve stejné lokalitě, užívaný k běžné polní výrobě v rámci většího půdního celku				
Podklad			Celková cena		Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-2311/2024-706		35000,00 Kč	29,72 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě možný (1,00), názor odhadce (1,35), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,35					
Upravená JC: 40,12 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 8688 m2 x 40,12 Kč/m2 = 348562,56 Kč			

Porovnáváný pozemek-vzorek č.5		Skupina pozemků, k.ú. Čejkovice		Celková výměra 41118 m2			
Druh pozemku dle KN		orná půda		Současné využití		polní výroba	
Územní plán				Záplavová oblast		ne	
Komunikace				Technická infrastruktura			
Popis		Skupina pozemků ve stejné lokalitě, pozemky užívané k běžné polní výrobě v rámci větších půdních celků					
Podklad				Celková cena		Jednotková cena	
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-3101/2024-706		1920692,00 Kč		46,95 Kč/m2	
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě možný (1,00), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,00							
Upravená JC: 46,95 Kč/m2			Oceňovaný pozemek: 8688 m2 x 46,95 Kč/m2 = 407901,60 Kč				

Sjednané jednotkové ceny vzorků před korekcí se pohybují od 29,72 Kč/m² do 48,90 Kč/m². Po provedené korekci na základě odlišností se sjednané jednotkové ceny vzorků pohybují od 34,99 Kč/m² do 48,90 Kč/m². Ceny vzorků po korekci jsou v akceptovatelném rozmezí. V daném případě nebude žádný vzorek vyloučen pro odlehlost cenového údaje.

Určení obvyklé ceny

Vzorek č.	Upravená cena	Minimum	Maximum	Váha vzorku
1	303993,12 Kč	303993,12 Kč		1
2	385660,32 Kč			1
3	424843,20 Kč		424843,20 Kč	1
4	348562,56 Kč			1
5	407901,60 Kč			
Prostý průměr				374192,16 Kč
Vážený průměr				374192,16 Kč
Určená obvyklá cena pozemku				374190,00 Kč
Určená jednotková obvyklá cena pozemku				43,07 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.

Nemovitá věc č.2

Pro předmětné ocenění byly zjištěny následující použitelné vzorky:

Porovnáváný pozemek-vzorek č.6		Pozemek p.č.11995, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 6267 m2	
Druh pozemku dle KN	orná půda		Současné využití	polní výroba
Územní plán	16a - ochrana krajiny		Záplavová oblast	ne
Komunikace			Technická infrastruktura	
Popis	Pozemek ve stejném lokalitě, užívaný k běžné polní výrobě v rámci většího půdního celku, potenciálně využitelný k rozšíření skládky KO			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023	V-8098/2023-706		629000,00 Kč	100,37 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě možný (0,90), názor odhadce (1,50), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,35				
Upravená JC: 135,50 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 1531 m2 x 135,50 Kč/m2 = 207450,50 Kč		

Porovnávaný pozemek-vzorek č.7		Pozemky p.č. 2474/93, 2474/136 a 2480/242, k.ú. Dubňany	Celková výměra 212 m2 prodej 1/2	
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, orná půda		Současné využití	nezastavěno
Územní plán	VP - výroba a sklady		Záplavová oblast	ne
Komunikace	nezpevněná		Technická infrastruktura	částečná
Popis	Pozemky ve srovnatelném areálu, dodatečné majetkoprávní vypořádání			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2021		V-9709/2021-706	19580,00 Kč	184,72 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě nepravděpodobný (1,00), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,10), celkový koeficient úpravy: 1,10				
Upravená JC: 203,19 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 1531 m2 x 203,19 Kč/m2 = 311083,89 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.8		Pozemek p.č. 4618 a další ve skupině, k.ú. Šitbořice	Celková výměra 702 m2	
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, manipulační		Současné využití	pozemky v areálu
Územní plán	VS - smíšené výrobní		Záplavová oblast	ne
Komunikace	areálové komunikace		Technická infrastruktura	částečná
Popis	Pozemky ve srovnatelném areálu, dodatečně majetkoprávní vypořádání			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-1848/2024-735	140400,00 Kč	200,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě nepravděpodobný (1,00), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,00				
Upravená JC: 200,00 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 1531 m2 x 200,00 Kč/m2 = 306200,00 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.9		Pozemky p.č. 11517, 11518 a 11519, k.ú. Mutěnice	Celková výměra 780 m2	
Druh pozemku dle KN	zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha, manipulační		Současné využití	pozemky v areálu
Územní plán	11a - výrobní		Záplavová oblast	ne
Komunikace	areálové komunikace		Technická infrastruktura	částečná
Popis	Pozemky ve srovnatelném areálu, dodatečné majetkoprávní vypořádání			
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 (1,00), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,05), celkový koeficient úpravy: 1,05				
Upravená JC: 210,00 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 1531 m2 x 210,00 Kč/m2 = 321510,00 Kč		

Porovnáváný pozemek-vzorek č.10		Pozemek st. 815 a další ve skupině, k.ú. Kobyly na Moravě	Celková výměra 3474 m2	
<i>Druh pozemku dle KN</i>	zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha, manipulační		<i>Současné využití</i>	pozemky v areálu
<i>Územní plán</i>	VS - výroba a skladování		<i>Záplavová oblast</i>	ne
<i>Komunikace</i>	areálové komunikace		<i>Technická infrastruktura</i>	částečná
<i>Popis</i>	Pozemky ve srovnatelném areálu, dodatečné majetkoprávní vypořádání			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2022		V-815/2022-735	972720,00 Kč	280,00 Kč/m2
<i>Korekce sjednané ceny:</i> Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě nepravděpodobný (1,00), názor odhadce (0,80), aktualizace (1,10), celkový koeficient úpravy: 0,88				
Upravená JC: 246,40 Kč/m2		Oceňovaný pozemek: 1531 m2 x 246,40 Kč/m2 = 377238,40 Kč		

Sjednané jednotkové ceny vzorků před korekcí se pohybují od 100,37 Kč/m² do 280,00 Kč/m². Po provedené korekci na základě odlišností se sjednané jednotkové ceny vzorků pohybují od 135,50 Kč/m² do 246,40 Kč/m². Ceny vzorků po korekci jsou v akceptovatelném rozmezí. V daném případě nebude žádný vzorek vyloučen pro odlehlost cenového údaje.

Určení obvyklé ceny

Vzorek č.	Upravená cena	Minimum	Maximum	Váha vzorku
6	207450,50 Kč	207450,50 Kč		1
7	311083,89 Kč			1
8	306200,00 Kč			1
9	321510,00 Kč			1
10	377238,40 Kč		377238,40 Kč	
Prostý průměr				304696,56 Kč
Vážený průměr				304696,56 Kč
Určená obvyklá cena pozemku				304700,00 Kč
Určená jednotková obvyklá cena pozemku				199,02 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 26.08.2024 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. 12881, katastrální území Mutěnice		
8688 m ² x 43,07 Kč/m ² = 374192,16 Kč	po zaokrouhlení	374190,00 Kč
Slovy: třístasedmdesátčtyřtisícešestdevadesát 0/100 Kč		

Nemovitá věc č.2

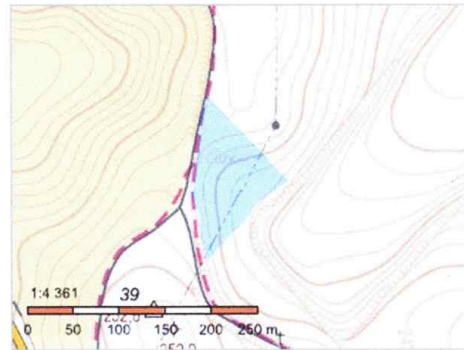
Určená cena obvyklá pozemku p.č. 5142/1, katastrální území Čejkovice		
1531 m ² x 199,02 Kč/m ² = 304699,62 Kč	po zaokrouhlení	304700,00 Kč
Slovy: třiřístičtyřtisícešestmset 0/100 Kč		

26.08.24 10:20

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	12881
Obec:	Mutěnice [586412]
Katastrální území:	Mutěnice [700444]
Číslo LV:	4485
Výměra [m ²]:	8688
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Čejkovice, Templářská 500, 69615 Čejkovice

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[02210](#) 1787

[00850](#) 3508

[00810](#) 3393

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

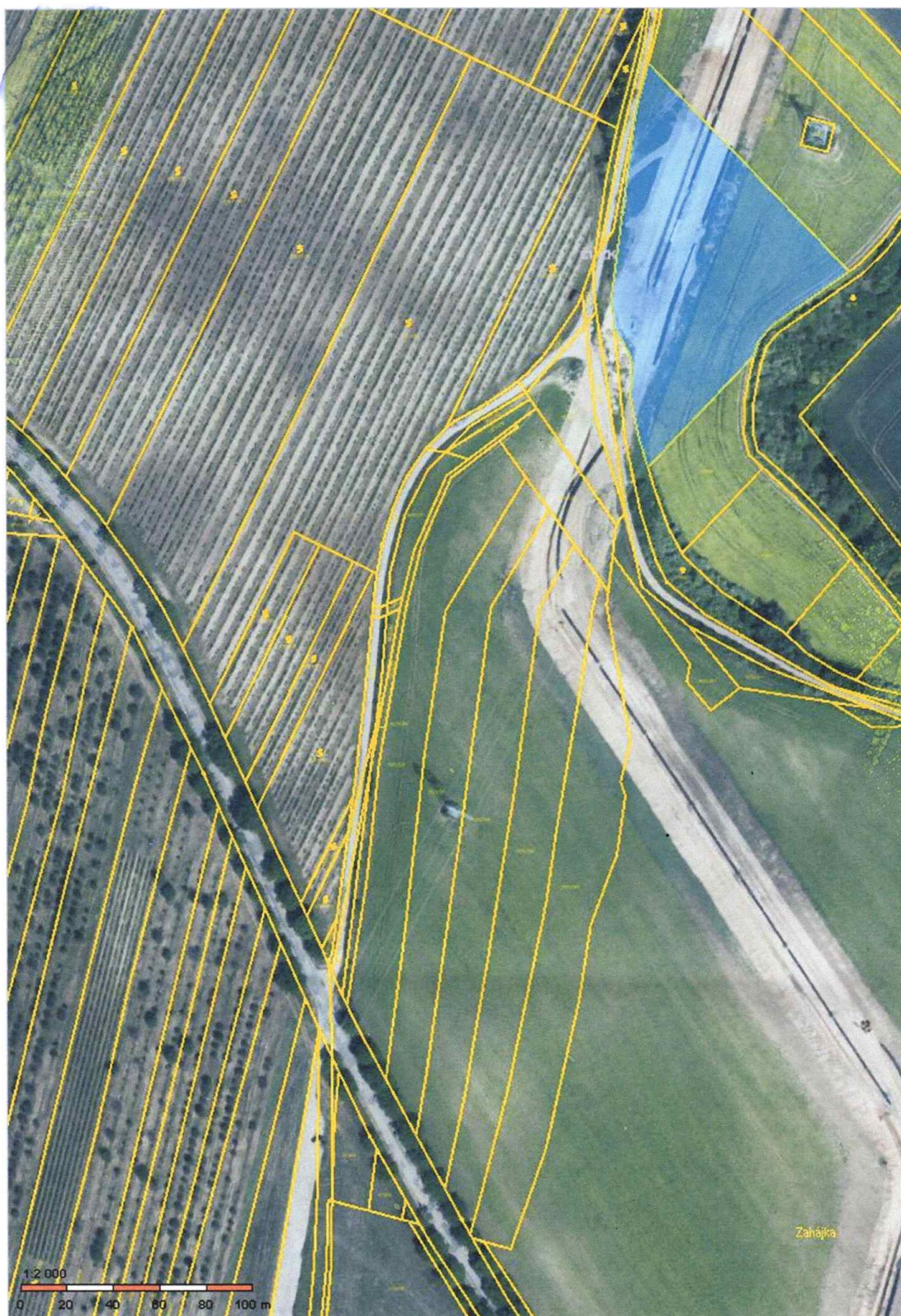
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 26.08.2024 09:00.

26.08.24 10:21

Marushka Tisk - 0s :939ms, 492 prvků.



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

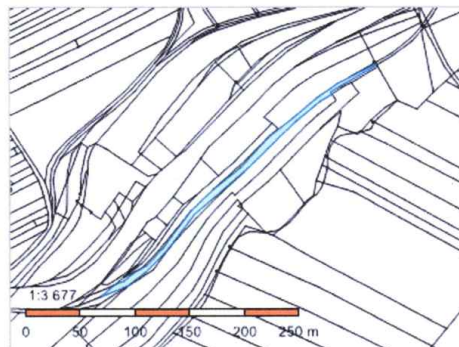
1/1

26.08.24 10:17

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5142/1
Obec:	Čejkovice [586102]
Katastrální území:	Čejkovice [619001]
Číslo LV:	5564
Výměra [m ²]:	1531
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	nepłodná půda
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

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

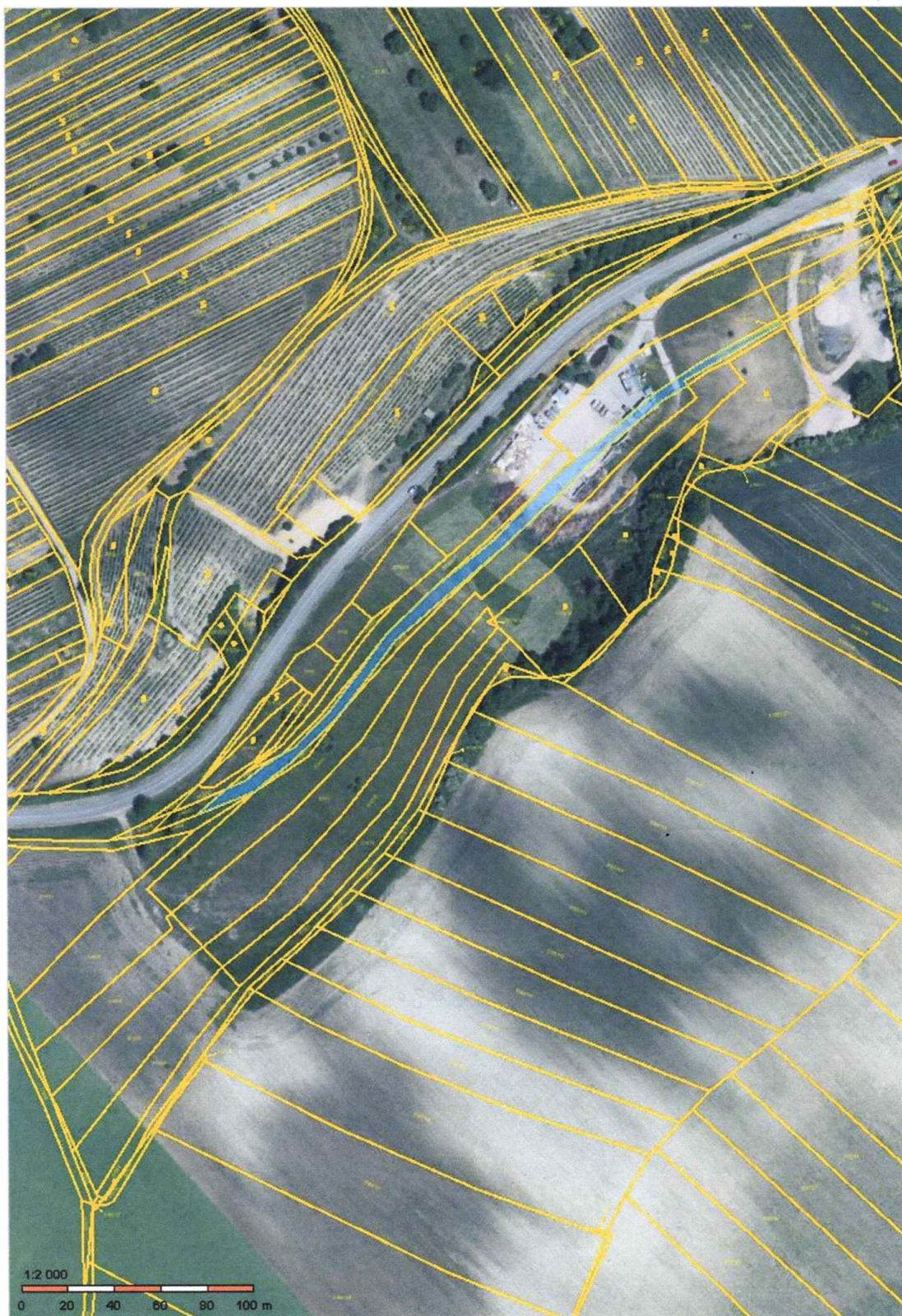
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.08.2024 09:00.

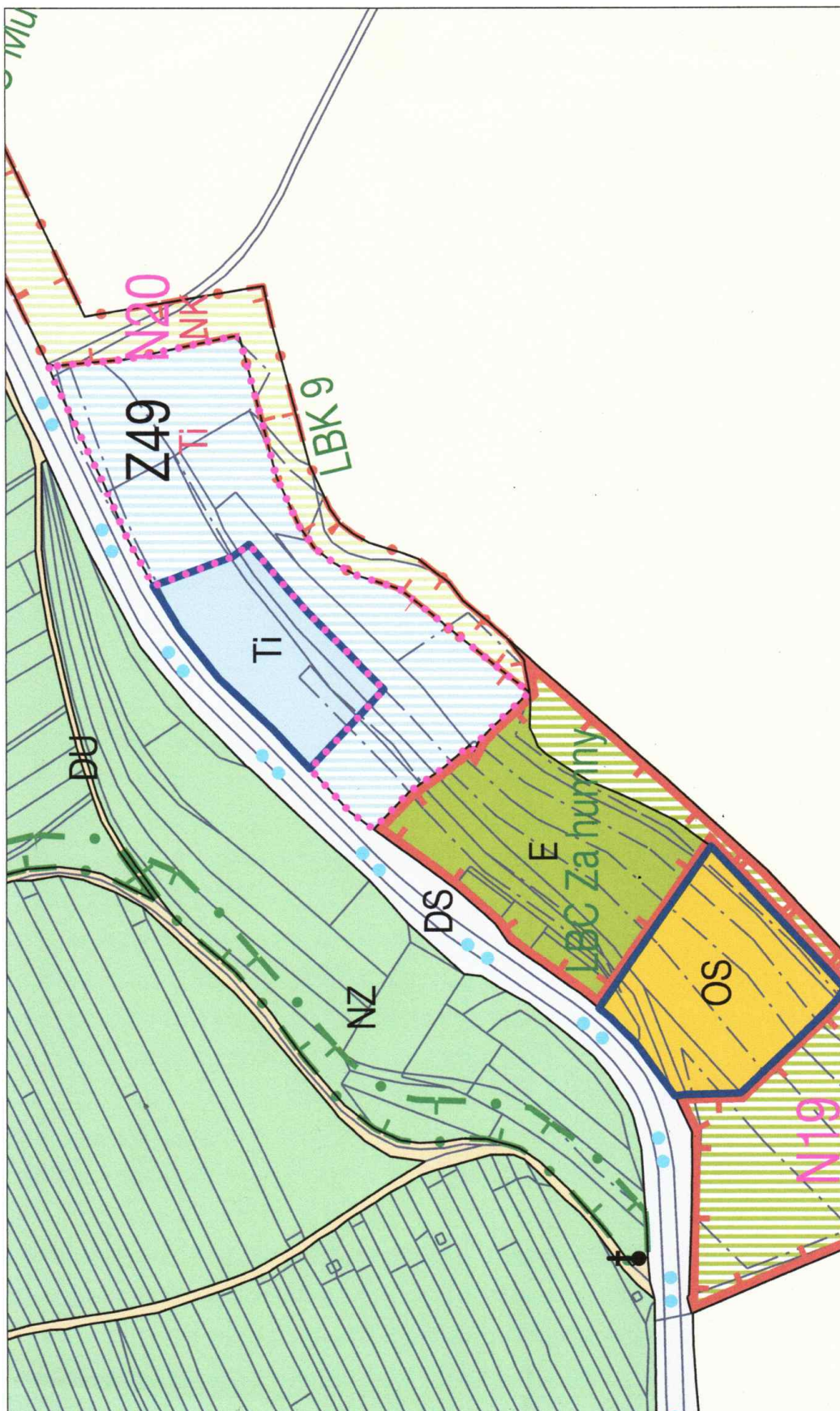
26.08.24 10:18

Marushka Tisk - 1s :645ms, 1304 prvků.

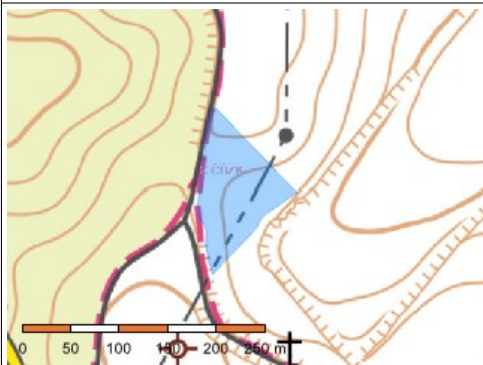


<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

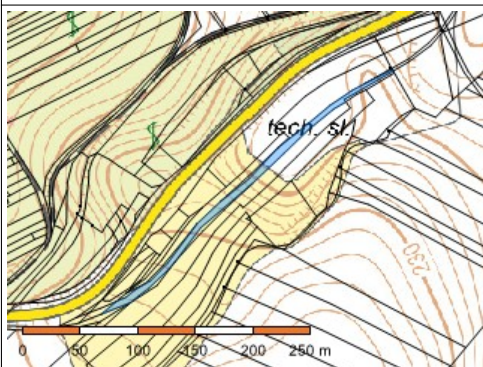
1/1



Pozemek p.č. 12881, katastrální území Mutěnice



Pozemek p.č. 5142/1, katastrální území Čejkovice



Fotodokumentace byla pořízena při prohlídce na místě samém dne 26.08.2024

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 **068508/2024**.*

podpis znalce

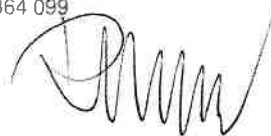
otisk znalecké pečeti



Dubňany, 07.09.2024

Nejsem plátcem DPH

F A K T U R A

Dodavatel: ing. Petr Urubek Dubňany, Polní 1627		Číslo faktury: 8507	
IČ: 46302018		Splatnost	25.09.2024
DIČ: CZ - 5908100616		Objednatel: Obec Mutěnice (00285145), Masarykova 200, 69611 Mutěnice	
Banka: ČSOB a.s. Hodonín			
č.úctu: 673696153/0300			
Objednávka ze dne 26.08.2024 (M. Gáborová) Fakturuji Vám vypracování znaleckého posudku č. pol. 068508/2024 : Cena dle zákona č.529/90 Sb.: 3800,00 Kč Náhrada za cestu tam a zpět: 0,00 Kč Náhrada dalších nákladů – poštovné 0,00 Kč Úhrnná účtovaná částka: 3800,00 Kč			
Účtoval: ing. Petr Urubek, znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí Dubňany, 07.09.2024		ing. Petr URUBEK znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí 696 03 Dubňany, Polní 1627 tel.: 518 364 099 	
Současně vracím zapůjčené podklady. Účtovanou částku uhrad'te na uvedený účet u ČSOB a.s. Hodonín, var. symbol 8507 Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 19.11.1986 pod č.j. Spr.4403/86			