

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26135/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 300/6 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 351/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 360/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 361/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 364/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 370 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 373/3 - ostatní plocha, pozemku p.č. 410/3 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 410/4 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 421/8 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Kaňovice u Luhačovic, obec Kaňovice, okres Zlín.

**Zadavatel posudku:**

**Hart & Partners, v.o.s.**, insolvenční správce  
MS – stavby s.r.o. , IČ 26798425,

Kořenského 1107/15  
150 00 Praha - Smíchov  
IČ: 04680294

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**041301/2024**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřebu objednavatele

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 10.1.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář v aktuální cenové úrovni:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 15 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 27. 6. 2024.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě požadavku objednavatele se jedná o zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 300/6** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 351/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 360/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 361/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 364/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 370** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 373/3** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 410/3** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 410/4** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 421/8** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Kaňovice u Luhačovic, obec Kaňovice, okres Zlín.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu objednavatele, podle jejich skutečného stavu ke dni 10. 1. 2023, **v aktuální cenové úrovni.**

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:**

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

---

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:**

Výpis z katastru nemovitostí č. 315, pro k.ú. Kaňovice u Luhačovic, obec Kaňovice, okres Zlín, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 16.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Kaňovice u Luhačovic, obec Kaňovice, okres Zlín, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 14.5.2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Kaňovice týkající se oceňované lokality.

Kopie Cenových nabídek na dokončení infrastruktury RD v lokalitě Kaňovice - Losky, vyhotovené společnostmi Brodacký Antonín s.r.o., STAVEKOGEO s.r.o. a VK - AQUA OLOMOUC spol. s r.o..

Kopie posouzení stávajícího rozpracovaného stavu infrastruktury pro stavbu RD Kaňovice - Losky, dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie smlouvy o přeložce zařízení distribuční soustavy č. 13008690 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie projektové dokumentace týkající se stavby ZTV RD Kaňovice „Losky“, dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

### **3. NÁLEZ**

---

#### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 10. 1. 2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat:**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

#### **3.3. Výčet zpracovaných dat:**

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Zlínský
Okres	Zlín
Obec	Kaňovice
Katastrální území	Kaňovice u Luhačovic (663034)
Počet obyvatel	276
List vlastnictví číslo	315
Vlastník	MS - stavby s.r.o. Jilemnického 5/51, Nedvězí, 77900 Olomouc

**Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 300/6** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 351/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 360/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 361/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 364/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 370** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 373/3** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 410/3** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 410/4** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 421/8** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Kaňovice u Luhačovic, obec Kaňovice, okres Zlín, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Kaňovice, v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 373/2 - ostatní plocha a dále přes pozemky p.č. 300/19 - trvalý travní porost, p.č. 373/4 - ostatní plocha, p.č. 1499/18 - ostatní plocha a p.č. 355/2 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví obce Kaňovice. Z dostupných podkladových materiálů a dle sdělení objednavatele je v lokalitě plánovaná výstavba zpevněných ploch, které zajistí přístup ke všem oceňovaným pozemkům. Pro účely tohoto znaleckého posudku je tedy přístup uvažován jako zajištěný, po zpevněné komunikaci (dále bylo objednavatelem sděleno, že všechna stavební povolení a jiné související s výstavbou inženýrských sítí na výše uvedených pozemcích byly vydána a jejich nositelem je obec Kaňovice).

Dle sdělení objednavatele a na základě předložených cenových nabídek na dokončení infrastruktury budou všechny oceňované pozemky (soubor pozemků) napojeny na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení, kdy stav a rozpracování jednotlivých sítí a komunikací jsou patrné z kopie „Posouzení stávajícího rozpracovaného stavu infrastruktury pro stavbu RD Kaňovice - Losky“, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle platného územního plánu obce Kaňovice jsou pozemky zahrnuté v návrhových plochách jako: „BI - plochy bydlení individuálního“. Informace získány z WWW stránek obce Kaňovice.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- pozemky budou přístupné po zpevněné komunikaci
- pozemky budou napojeny na kompletní IS

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- ke dni ocenění nejsou zhotovené kompletní inženýrské sítě a přístupové komunikace k pozemkům
- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce

## 4. POSUDEK

---

### Vymezení pojmů dle legislativy:

#### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování 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 nebo 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 ze sjednaných cen porovnáním.***“

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

#### **Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Obvyklá cena se určuje 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.**“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

#### **4.1. Popis postupu při analýze dat:**

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

### **I. Obvyklá cena předmětu ocenění**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

#### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

#### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

#### **Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),



- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil. Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

#### Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

#### Srovnatelné nemovitě věci

##### 1. Pozemek, k.ú. Kladná Žilín, okres Zlín

Pozemek: 112/1, LV 324

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.565.000,00 CZK  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024 09:01:19. Zápis proveden dne 13.02.2024. Číslo řízení V-152/2024-737  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 112/1, LV 324

##### 2. Pozemek, k.ú. Bohuslavice u Zlína, okres Zlín

Pozemek: 1692/1, LV 806

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 950.000,00 CZK  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní ze dne 06.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2023 09:42:29. Zápis proveden dne 05.12.2023. Číslo řízení V-9222/2023-705  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1692/1, LV 806

**3. Pozemek, k.ú. Provodov na Moravě, okres Zlín**

Pozemek: 124/37, LV 788

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2023 09:40:55. Zápis proveden dne 27.07.2023. V-5442/2023-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 124/37, LV 788

**4. Pozemek, k.ú. Březnice u Zlína, okres Zlín**

Pozemek: 1094, LV 1623

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2023 10:31:40. Zápis proveden dne 23.11.2023. V-8822/2023-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1094, LV 1623

**5. Pozemek, k.ú. Dobrkovice, okres Zlín**

Pozemek: 953/8, LV 356

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.250.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2023 08:19:53. Zápis proveden dne 22.11.2023. V-8969/2023-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 953/8, LV 356

**Stanovení obvyklé ceny**

<b>1. Pozemek, k.ú. Kladná Žilín, okres Zlín</b>		
Cena nemovité věci (CN)	1 565 000,- Kč	
Výměra (V)	1 474,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	1 061,74 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavební připravenosti</sub>	0,80	horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	22.1.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	1 327,17 Kč	
Váha (W)	0,0	

<b>2. Pozemek, k.ú. Bohuslavice u Zlína, okres Zlín</b>		
Cena nemovité věci (CN)	950 000,- Kč	
Výměra (V)	461,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	2 060,74 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavební připravenosti</sub>	0,80	horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>datum realizace</sub>	0,99	7.11.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	2 601,94 Kč	
Váha (W)	1,0	

<b>3. Pozemek, k.ú. Provodov na Moravě, okres Zlín</b>		
Cena nemovité věci (CN)	2 200 000,- Kč	
Výměra (V)	1 000,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	2 200,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavební připravenosti</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>datum realizace</sub>	0,99	3.7.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	2 222,22 Kč	
Váha (W)	0,0	

<b>4. Pozemek, k.ú. Březnice u Zlína, okres Zlín</b>		
Cena nemovité věci (CN)	1 500 000,- Kč	
Výměra (V)	634,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	2 365,93 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavební připravenosti</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>datum realizace</sub>	0,99	26.10.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	2 389,83 Kč	
Váha (W)	1,0	

<b>5. Pozemek, k.ú. Dobrkovice, okres Zlín</b>		
Cena nemovité věci (CN)	2 250 000,- Kč	
Výměra (V)	1 304,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	1 725,46 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavební připravenosti</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>datum realizace</sub>	0,99	31.10.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	1 584,44 Kč	
Váha (W)	1,0	

kde  $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		1 327,17 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\sum (JC \times W) / \sum W$	2 192,07 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		2 601,94 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	2 190,- Kč
Výměra	V	9 209,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	20 167 710,- Kč
<b>Obvyklá cena (budoucí po dokončení)</b>		<b>20 167 710,- Kč</b>

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

Celková obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 315, k.ú.	20 167 710,- Kč
---	-----------------

<b>Náklady potřebné k dokončení infrastruktury RD v lokalitě Kaňovice - Losky (Cenové nabídky)</b>	
Z objednavatelem předložených cenových nabídek bylo zjištěno, že náklady na dokončení infrastruktury RD v dané lokalitě se pohybují v rozmezí od 8 128 187,- Kč do 8 905 821,- Kč (včetně DPH 21%), kdy průměr po zaokrouhlení činí 8 444 423,- Kč (včetně DPH 21%). Vynaložení těchto nákladů je nezbytnou podmínkou pro zajištění stavební připravenosti pozemků, a proto budou tyto od výše uvedené obvyklé ceny odečteny.	
Výsledná celková obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 315, k.ú. (po odečtení nákladů na dokončení) (20 167 710,- Kč - 8 444 423,- Kč)	11 723 287,- Kč
Celková výměra pozemků na LV č. 315	9.209 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná obvyklá cena za 1 m<sup>2</sup> oceňovaných pozemků</b> (11 723 287,- Kč / 9.209 m <sup>2</sup> ) = 1 274 Kč/m <sup>2</sup> (zaokr. na koruny nahoru)	<b>1 273,- Kč/m<sup>2</sup></b>

k.ú.			Cena obvyklá
Pozemek (celek)	Druh pozemku	Výměra	celek (zaokr.)
p.č. 300/6	Trvalý travní porost	1.357 m <sup>2</sup>	1 727 000,- Kč
p.č. 351/2	Trvalý travní porost	1.020 m <sup>2</sup>	1 298 000,- Kč
p.č. 360/2	Trvalý travní porost	985 m <sup>2</sup>	1 254 000,- Kč
p.č. 361/2	Trvalý travní porost	1.004 m <sup>2</sup>	1 278 000,- Kč
p.č. 364/2	Trvalý travní porost	1.029 m <sup>2</sup>	1 310 000,- Kč
p.č. 370 + 373/3	Trvalý travní porost / Ostatní plocha	1.192 m <sup>2</sup>	1 517 000,- Kč
p.č. 410/3	Trvalý travní porost	848 m <sup>2</sup>	1 080 000,- Kč
p.č. 410/4	Trvalý travní porost	942 m <sup>2</sup>	1 199 000,- Kč
p.č. 421/8	Trvalý travní porost	832 m <sup>2</sup>	1 059 000,- Kč
<b>Celkem</b>	-	9.209 m <sup>2</sup>	<b>11 722 000,- Kč</b>

pozn.: Výsledná obvyklá cena je platná pro předmět ocenění jako celek, neboť mezi jednotlivé stavební pozemky jsou rovnoměrně rozpočítány náklady nutné na dokončení stavební infrastruktury (IS + komunikace). Jednotlivé dílčí ceny stavebních pozemků nelze využít pro případný dílčí rozprodej.

**REKAPITULACE**

<b>Obvyklá cena určená ze sjednaných cen</b>	<b>11 722 000,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>

\*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**5.2. Kontrola postupu:**

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

## **6. ZÁVĚR**

---

### **6.1. Citace zadané odborné otázky:**

Na základě požadavku objednavatele se jedná o zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 300/6 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 351/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 360/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 361/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 364/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 370 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 373/3 - ostatní plocha, pozemku p.č. 410/3 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 410/4 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 421/8 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Kaňovice u Luhačovic, obec Kaňovice, okres Zlín.

### **6.2. Odpověď:**

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění v aktuální cenové úrovni  
určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**11 722 000,- Kč**

**Cena slovy: jedenáctmilionůsedmsetdvacetdvatisíce Kč**

**Výsledné hodnoty jsou bez odpočtu váznoucích úvěrů, práv a zástav.**

### **6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:**

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

#### **Seznam příloh obsahující celkem 9 stran:**

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Kopie posouzení stávajícího rozpracovaného stavu infrastruktury

# Fotodokumentace



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2023 08:15:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585327 Kaňovice

Kat.území: 663034 Kaňovice u Luhačovic

List vlastnictví: 315

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
MS - stavby s.r.o., Jilemnického 5/51, Nedvězí, 77900 Olomouc	26798425	

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

*Výměra[m2]*

*Druh pozemku*

*Způsob využití*

*Způsob ochrany*

300/6	1357	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
351/2	1020	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
360/2	985	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
361/2	1004	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
364/2	1029	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
370	1008	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
373/3	184	ostatní plocha	neplodná půda	
410/3	848	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
410/4	942	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
421/8	832	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

*Typ vztahu*

**o Zástavní právo smluvní**

- existující pohledávky do výše 5.000.000,- Kč, splatnost 28.3.2014
- budoucí pohledávky do výše 5.000.000,- Kč, splatnost 28.3.2014
- veškeré smluvní pokuty do výše 500.000,- Kč, splatnost 27.9.2014
- pohledávky z úvěrů do celkové výše 15.000.000,- Kč, vzniklé do 31.12.2015
- pohledávky ze smluvních pokut do celkové výše 1.500.000,- Kč, vzniklé do 30.6.2016
- pohledávky na náhradu škody do celkové výše 1.500.000,- Kč, vzniklé do 30.6.2016
- pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení do celkové výše 20.000.000,- Kč, vzniklé do 30.6.2016
- budoucí pohledávky na náhradu škody a smluvní pokuty do celkové výše 2.000.000,- Kč, vzniklé do 30.6.2016

*Oprávnění pro*

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

*Povinnost k*

Parcela: 300/6, Parcela: 351/2, Parcela: 360/2, Parcela: 361/2, Parcela: 364/2,  
Parcela: 370, Parcela: 373/3, Parcela: 410/3, Parcela: 410/4, Parcela: 421/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.04.2013.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2023 08:15:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585327 Kaňovice

Kat.území: 663034 Kaňovice u Luhačovic

List vlastnictví: 315

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-1814/2013-705

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Dluh A:

- existující dluh ze smlouvy o revolvingovém úvěru (č. sml. 99009023207) ve výši jistiny 5.000.000,- Kč, splatnost 30.3.2018
- existující dluh ze smlouvy o revolvingovém úvěru (č. sml. 99009023194) ve výši jistiny 5.000.000,- Kč, splatnost 30.3.2018
- existující dluh ze smlouvy o revolvingovém úvěru (č. sml. 99009023248) ve výši jistiny 5.000.000,- Kč, splatnost 30.3.2018
- budoucí dluh ze smlouvy o revolvingovém úvěru (č. sml. 99009023207) ve výši jistiny 5.000.000,- Kč, splatnost 30.3.2018
- budoucí dluh ze smlouvy o revolvingovém úvěru (č. sml. 99009023194) ve výši jistiny 5.000.000,- Kč, splatnost 30.3.2018
- budoucí dluh ze smlouvy o revolvingovém úvěru (č. sml. 99009023248) ve výši jistiny 5.000.000,- Kč, splatnost 30.3.2018
- budoucí dluhy ze smluv o úvěru do celkové výše jistiny dluhů 20.000.000,- Kč, vzniklé do 31.12.2022
- budoucí dluhy ze smluvních pokut ze smluv o úvěru do celkové výše jistiny dluhů 2.000.000,- Kč, vzniklé do 30.6.2023
- budoucí dluhy z titulu náhrady škody ze smluv o úvěru do celkové výše jistiny dluhů 20.000.000,- Kč, vzniklé do 30.6.2023
- budoucí dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení v případě eventuální neplatnosti některé ze smluv do celkové výše jistiny dluhů 35.000.000,- Kč, vzniklé do 30.6.2023

Dluh B:

- budoucí dluhy na náhradu škody a smluvní pokuty do celkové výše jistiny dluhů 3.500.000,- Kč, vzniklé do 30.6.2023

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 300/6, Parcela: 351/2, Parcela: 360/2, Parcela: 361/2, Parcela: 364/2,  
Parcela: 370, Parcela: 373/3, Parcela: 410/3, Parcela: 410/4, Parcela: 421/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000631452 ze dne 31.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 31.05.2017; uloženo na prac. Zlín

V-4773/2017-705

Pořadí k 09.05.2017 08:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000631452 ze dne 31.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 31.05.2017; uloženo na prac. Zlín

V-4773/2017-705

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000631452 ze dne 31.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 31.05.2017; uloženo na prac. Zlín

V-4773/2017-705

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2023 08:15:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585327 Kaňovice

Kat.území: 663034 Kaňovice u Luhačovic

List vlastnictví: 315

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

*Související zápisy*

**Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000631452 ze dne 31.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 31.05.2017; uloženo na prac. Zlín

V-4773/2017-705

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

**existující pohledávky v celkové výši 2.344.726,- Kč**

- **povinný: MS - stavby s.r.o., IČO: 26798425**

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Olomouc, tř.  
Kosmonautů 1151/6c, Hodolany, 77911 Olomouc

*Povinnost k*

Parcela: 300/6, Parcela: 351/2, Parcela: 360/2, Parcela: 361/2, Parcela: 364/2,  
Parcela: 370, Parcela: 373/3, Parcela: 410/3, Parcela: 410/4, Parcela: 421/8

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 48006-220/8070/22.02.2021-00343/ZB-1 ze dne 22.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 22:38:10. Zápis proveden dne 18.03.2021.

V-1848/2021-705

*Pořadí k* 22.02.2021 22:38

o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

**k zajištění pohledávky ve výši 906.188,80 Kč s příslušenstvím**

- **povinný: MS - stavby s.r.o., IČ: 26798425**

*Oprávnění pro*

Property benefits s.r.o., Horní lán 445/1, Slavonín,  
78301 Olomouc, RČ/IČO: 07213468

*Povinnost k*

Parcela: 300/6, Parcela: 351/2, Parcela: 360/2, Parcela: 361/2, Parcela: 364/2,  
Parcela: 370, Parcela: 373/3, Parcela: 410/3, Parcela: 410/4, Parcela: 421/8

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 179EX-496/2021 -11 vydaný soudním exekutorem Mgr. Zdeňkem Ráčkem se sídlem ve Velké Bíteši ze dne 12.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2021 20:48:12. Zápis proveden dne 06.09.2021.

V-8986/2021-705

*Pořadí k* 22.04.2021 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 494/25, 602 00 Brno**

*Povinnost k*

MS - stavby s.r.o., Jilemnického 5/51, Nedvězí, 77900  
Olomouc, RČ/IČO: 26798425

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-324/2021 -14 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 01.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2021

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2023 08:15:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585327 Kaňovice

Kat.území: 663034 Kaňovice u Luhačovic

List vlastnictví: 315

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

10:54:55. Zápis proveden dne 03.02.2021; uloženo na prac. Brno-město  
Z-1155/2021-702

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- povinný: MS - stavby s.r.o., IČ:26798425

*Povinnost k*

Parcela: 300/6, Parcela: 351/2, Parcela: 360/2, Parcela: 361/2, Parcela:  
364/2, Parcela: 370, Parcela: 373/3, Parcela: 410/3, Parcela: 410/4, Parcela:  
421/8

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 169 EX-324/2021 -19 vydaný soudním  
exekutorem Mgr. Lucií Valentovou se sídlem v Brně ze dne 01.02.2021. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 01.02.2021 10:54:46. Zápis proveden dne 10.02.2021;  
uloženo na prac. Zlín

Z-474/2021-705

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha se sídlem v Přerově

*Povinnost k*

MS - stavby s.r.o., Jilemnického 5/51, Nedvězí, 77900  
Olomouc, RČ/IČO: 26798425

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-01907/2021 -8 ze dne  
04.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2021 10:24:59. Zápis proveden  
dne 08.02.2021; uloženo na prac. Zlín

Z-573/2021-705

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- povinný: MS - stavby s.r.o., IČ:26798425

*Povinnost k*

Parcela: 300/6, Parcela: 351/2, Parcela: 360/2, Parcela: 361/2, Parcela:  
364/2, Parcela: 370, Parcela: 373/3, Parcela: 410/3, Parcela: 410/4, Parcela:  
421/8

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-01907/2021 -12 vydaný  
soudním exekutorem JUDr. Lukášem Jíchou se sídlem v Přerově ze dne  
05.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2021 10:24:59. Zápis  
proveden dne 12.02.2021; uloženo na prac. Zlín

Z-574/2021-705

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Valenta, Dr. Milady Horákové 496/27, 779 00 Olomouc

*Povinnost k*

MS - stavby s.r.o., Jilemnického 5/51, Nedvězí, 77900  
Olomouc, RČ/IČO: 26798425

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -  
Mgr. Jan Valenta 196EX-283/2021 -9 ze dne 19.02.2021. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 11.03.2021 08:52:27. Zápis proveden dne 17.03.2021; uloženo na prac.  
Olomouc

Z-1843/2021-805

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- povinný: MS - stavby s.r.o., IČ:26798425

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2023 08:15:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585327 Kaňovice

Kat.území: 663034 Kaňovice u Luhačovic

List vlastnictví: 315

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Parcela: 300/6, Parcela: 351/2, Parcela: 360/2, Parcela: 361/2, Parcela: 364/2, Parcela: 370, Parcela: 373/3, Parcela: 410/3, Parcela: 410/4, Parcela: 421/8

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 196 EX-283/2021 -14 vydaný soudním exekutorem Mgr. Janem Valentou se sídlem v Olomouci ze dne 10.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2021 20:00:44. Zápis proveden dne 22.03.2021; uloženo na prac. Zlín

Z-1173/2021-705

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o Smlouva kupní ze dne 11.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.02.2011.

V-1346/2011-705

Pro: MS - stavby s.r.o., Jilemnického 5/51, Nedvězí, 77900 Olomouc RČ/IČO: 26798425

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
300/6	62021	218
	62411	1139
351/2	64911	46
	64941	974
360/2	64941	985
361/2	62411	133
	64841	454
	64941	417
364/2	62411	494
	64841	535
370	62411	997
	64841	11
410/3	64841	641
	64941	207
410/4	64941	942
421/8	64941	832

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2023 08:15:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585327 Kaňovice

Kat.území: 663034 Kaňovice u Luhačovic

List vlastnictví: 315

**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 16.01.2023 08:27:29

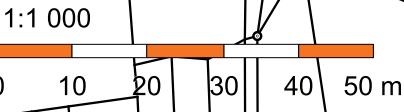
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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



## Posouzení stávajícího rozpracovaného stavu infrastruktury pro stavbu RD Kaňovice – Losky

- Lokalita:** Obec Kaňovice, místní část Losky, na LV 315, parc. č. 300/6, 351/2, 360/2, 361/2, 364/2, 370, 373/3, 410/3, 410/4 a 421/8
- Kanalizace dešťová:** Zhotoveny betonové šachty, potrubí místy zdeformované, nebylo možno zkontrolovat celou trasu, jelikož je potrubí zanesené naplaveninami. Potrubí není propojeno na stávající dešťovou kanalizaci – nefunkční
- Kanalizace splašková:** Zhotoveny betonové šachty, potrubí zanesené, nebylo možno zkontrolovat. Potrubí není propojené na stávající kanalizaci, chybí napojovací šachta a poklopy.
- Vodovod:** Potrubí nedohledáno, vzhledem k tomu, že MS – stavby neprovedli tlakové zkoušky a dezinfekci a byla realizace provedena před více jak 8 lety, doporučujeme provést nový vodovod
- Plynovod:** Provedeno před více jak 8 lety, nejsou k dílu doklady, bude nutné provést nový plynovod, mimo zkolaudovanou a předanou část. Společnost GAS NET dle vyjádření převezme pouze zhotovený plynovod se všemi požadovanými zkouškami, atesty a provedený společností, která má platné oprávnění a certifikaci GAS
- NN vedení:** Provedeno i s přípojkami k jednotlivým pozemkům, provedla společnost EON, vedení je i zkolaudováno. Chybí přeložka nadzemního vedení NN, které bude zdemontováno včetně sloupů a přepojeno na novou již zhotovenou rozvodnou skříň.
- Komunikace:** Provedena skrývka, značně sesuté svahy erozí, bude potřeba odkopat, navést podkladní vrstvy a dokončit celou komunikaci. Ve spodní třetině prameniště vody, bude potřeba zrealizovat odvodnění a stabilizaci podloží. Dále chybí odvodňovací žlaby podél komunikace a odvodňovací zářez se žlaby ve svahu horních pozemků.
- VRN:** Odvoz demontovaných starých panelů a jejich likvidace, odvoz přebytné zeminy, zařízení staveniště, kácení náletových dřevin.

**Konzultant a důvod jeho příbrání:**

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl příbrán konzultant.**

**Osoby podílející se na zpracování posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena smluvně.

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **041301/2024**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**



**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 27. 6. 2024

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)