

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: 25487/2023

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.
Kořenského 1107/15
150 00 Praha - Smíchov
IČ: 04680294
DIČ: CZ04680294

Číslo jednací zadavatele:

nezadáno

Číslo položky v evidenci posudků:

052145/2023

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:**

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
www.posudek.com

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

Celkem posudek obsahuje 14 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 8.9.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

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.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu objednavatele.

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

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 jednají 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.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 10.1.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 315, pro k.ú. Kaňovice u Luhačovic, obec Kaňovice, okres Zlín, vyhotovený znaleckou kancelář, dne 16.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Kaňovice u Luhačovic, obec Kaňovice, okres Zlín, vyhotovený znaleckou kancelář, dne 10.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Kaňovice.

Kopie Ocenění nemovitostí č. 009/2012 pro účely úvěrového řízení, vypracované společností EQUITA Consulting s.r.o., dne 17.1.2012.

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

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.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.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

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)

List vlastnictví číslo: 315

Vlastník:

MS - stavby s.r.o., Jilemnického 5/51, Nedvězí, 77900 Olomouc

5. 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. 1499/16 - ostatní plocha a p.č. 355/2 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví: Obec Kaňovice, č.p. 45, 763 41 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.

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

1) Ocenění porovnávací metodou

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^2 .

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference 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. podřadné, 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.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemky, k.ú. Polichno, okres Zlín

Pozemek: 103/8, LV 477

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 625.100,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2021 10:20:00. Zápis proveden dne 01.07.2021.

V-1884/2021-737

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 103/8, LV 477; 103/14, LV 470

(Předmětem prodeje byl stavební pozemek p.č. 103/8 o výměře 714 m² a podíl ve výši 1/10 na přístupové komunikaci na pozemku p.č. 103/14.)

2) Pozemky, k.ú. Polichno, okres Zlín

Pozemek: 103/9, LV 478

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 600.700,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2021 09:40:00. Zápis proveden dne 08.07.2021.

V-1967/2021-737

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 103/9, LV 478; 103/14, LV 470

(Předmětem prodeje byl stavební pozemek p.č. 103/9 o výměře 738 m² a podíl ve výši 1/10 na přístupové komunikaci na pozemku p.č. 103/14.)

3) Pozemek, k.ú. Doubravy, okres Zlín

Pozemek: 448/16, LV 609

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.099.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2021 10:20:23. Zápis proveden dne 14.05.2021.

V-4164/2021-705

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 448/16, LV 609

4) Pozemek, k.ú. Kaňovice u Luhačovic, okres Zlín

Pozemek: 428/70, LV 385

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 08:27:26. Zápis proveden dne 18.05.2022.

V-4097/2022-705

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 428/70, LV 385

5) Pozemky, k.ú. Kaňovice u Luhačovic, okres Zlín

Pozemek: 428/21, LV 386

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.042.900,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 08:30:34. Zápis proveden dne 18.05.2022.

V-4098/2022-705

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

pozemky: 428/21, LV 386; 428/22, LV 386

6) Pozemek, k.ú. Doubravy, okres Zlín

Pozemek: 1494/1, LV 338

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2022 14:49:40. Zápis proveden dne 12.01.2023.

V-11298/2022-705

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

pozemky: 1494/1, LV 338

7) Pozemek, k.ú. Hřivínův Újezd, okres Zlín

Pozemek: 2228/10, LV 664

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.054.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2022 11:54:57. Zápis proveden dne 15.03.2022.

V-1634/2022-705

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

pozemky: 2228/10, LV 664

8) Pozemek, k.ú. Hřivínův Újezd, okres Zlín

Pozemek: 2228/2, LV 664

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.955.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2022 16:19:19. Zápis proveden dne 25.05.2022.

V-4311/2022-705

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

pozemky: 2228/2, LV 664

9) Pozemek, k.ú. Hřivínův Újezd, okres Zlín

Pozemek: 34/1, LV 668

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.799.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 1007/2022 ze dne 14.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2022 08:18:24. Zápis proveden dne 10.08.2022.

V-6923/2022-705

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

pozemky: 34/1, LV 668

10) Pozemek, k.ú. Hřivínův Újezd, okres Zlín

Pozemek: 2228/13, LV 669

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.545.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2022 10:37:28. Zápis proveden dne 12.08.2022.

V-6982/2022-705

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

pozemky: 2228/13, LV 669

11) Pozemek, k.ú. Velký Ořechov, okres Zlín

Pozemek: 923/31, LV 467

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.630.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 14.10.2022.

V-8664/2022-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 923/31, LV 467

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	$K_{stavební připravenosti}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Polichno, okres Zlín				625 100,60 Kč	714,00 m ²
1,00	0,74	0,80	1,00	1 478,87 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Polichno, okres Zlín				600 700,- Kč	738,00 m ²
1,00	0,74	0,80	1,00	1 374,93 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Doubravy, okres Zlín				3 099 200,- Kč	2 384,00 m ²
1,05	0,74	0,95	1,00	1 761,16 Kč	1,0
4) Pozemek, k.ú. Kaňovice u Luhačovic, okres Zlín				800 000,- Kč	800,00 m ²
1,00	0,91	0,80	1,00	1 373,63 Kč	1,0
5) Pozemky, k.ú. Kaňovice u Luhačovic, okres Zlín				3 042 900,- Kč	3 381,00 m ²
1,00	0,91	0,80	1,00	1 236,26 Kč	1,0
6) Pozemek, k.ú. Doubravy, okres Zlín				2 600 000,- Kč	1 474,00 m ²
1,05	0,95	0,90	1,00	1 964,81 Kč	1,0
7) Pozemek, k.ú. Hřivínův Újezd, okres Zlín				2 054 000,- Kč	792,00 m ²
1,00	0,86	1,00	1,00	3 015,62 Kč	1,0
8) Pozemek, k.ú. Hřivínův Újezd, okres Zlín				1 955 000,- Kč	752,00 m ²
1,00	0,91	1,00	1,00	2 856,85 Kč	1,0
9) Pozemek, k.ú. Hřivínův Újezd, okres Zlín				1 799 000,- Kč	750,00 m ²
1,00	0,91	1,00	1,00	2 635,90 Kč	1,0
10) Pozemek, k.ú. Hřivínův Újezd, okres Zlín				1 545 000,- Kč	515,00 m ²
1,00	0,91	1,00	1,00	3 296,70 Kč	1,0
11) Pozemek, k.ú. Velký Ořechov, okres Zlín				2 630 000,- Kč	920,00 m ²
1,00	0,96	1,00	1,00	2 977,81 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	1 236,26 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	2 179,32 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	3 296,70 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	2 180,- Kč
Jednotkové množství:	× 9 209,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 20 075 620,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 20 075 620,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

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

D. ZÁVĚR

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.

Celková obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 315, k.ú. Kaňovice u Luhačovic	20 075 620,- Kč
------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

Náklady potřebné k dokončení infrastruktury RD v lokalitě Kaňovice - Losky (Cenové nabídky)	
Z objednavatelem předložených cenových nabídek bylo zjištěno, že náklady na dokončení infrastruktury RD v dané lokalitě se pohybují v rozmezí od 6 493 000,- Kč do 6 920 000,- Kč (včetně DPH), kdy průměr po zaokrouhlení činí 6 656 000,- Kč (včetně DPH). Vynaložení těchto nákladů je nezbytnou podmínkou pro zajištění stavební připravenosti pozemků, a proto budou tyto od výše uvedené obvyklé ceny odečteny.	
Průměrná cena nákladů potřebných na dokončení infrastruktury (zaokr.)	6 656 186,- Kč
Výsledná celková obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 315, k.ú. Kaňovice u Luhačovic (po odečtení nákladů na dokončení) (20 075 620,- Kč - 6 656 186,- Kč)	13 419 434,- Kč
Celková výměra pozemků na LV č. 315	9.209 m ²
Výsledná obvyklá cena za 1 m² oceňovaných pozemků (13 419 434,- Kč / 9.209 m ²) = 1 457 Kč/m ² (zaokr. na koruny nahoru)	1 458,- Kč/m²

k.ú. Kaňovice u Luhačovic			Cena obvyklá
Pozemek (celek)	Druh pozemku	Výměra	celek (zaokr.)
p.č. 300/6	Trvalý travní porost	1.357 m ²	1 979 000,- Kč
p.č. 351/2	Trvalý travní porost	1.020 m ²	1 487 000,- Kč
p.č. 360/2	Trvalý travní porost	985 m ²	1 436 000,- Kč
p.č. 361/2	Trvalý travní porost	1.004 m ²	1 464 000,- Kč
p.č. 364/2	Trvalý travní porost	1.029 m ²	1 500 000,- Kč
p.č. 370 + 373/3	Trvalý travní porost / Ostatní plocha	1.192 m ²	1 738 000,- Kč
p.č. 410/3	Trvalý travní porost	848 m ²	1 236 000,- Kč
p.č. 410/4	Trvalý travní porost	942 m ²	1 373 000,- Kč
p.č. 421/8	Trvalý travní porost	832 m ²	1 213 000,- Kč
Celkem	-	9.209 m ²	13 426 000,- Kč

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.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

13 426 000,– Kč

Cena slovy: třináctmilionůčtyřistadvacetšesttisíc Kč

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

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 8.9.2023

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

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena smluvně.

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 **052145/2023.**

V Praze, dne 8.9.2023

.....

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

www.posudek.com