

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2004-2021

Znalecký posudek je podán v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitostí - obvyklé ceny rozestavěného bytového domu bez č.p., ulice Oblekovická na pozemku p.č. 374/109 s pozemkem p.č. 374/109, katastrální území Oblekovice, obec Znojmo, okres Znojmo, kraj Jihomoravský s příslušenstvím ke dni 12.11.2021.

Znalec: Ing. Josef Nekvapil
Ke studním 91
669 02 Suchohrdly
telefon: 605150984
e-mail: josefnekvapil@volny.cz
IČ: 63365018

Zadavatel: 1.Jihomoravská stavební s.r.o., RČ/IČO: 293 68 092,

Pan Mgr. Lukáš Donne MBA
Lidická 1005/23b
602 00 Brno

OBVYKLÁ CENA	25 000 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 31 a 20 stran příloh
Vyhotovení číslo: 3

Počet vyhotovení: 3

Podle stavu ke dni: 12.11.2021

Vyhotoveno: V Suchohrdlech 27.12.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny rozestavěného bytového domu bez č.p., ulice Oblekovická na pozemku p.č. 374/109 s pozemkem p.č. 374/109, katastrální území Oblekovice, obec Znojmo, okres Znojmo, kraj Jihomoravský podle platného Zákona č. 151/1987 Sb. v aktuálním znění pro potřeby firmy 1.Jihomoravská stavební s.r.o.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu rozestavěného bytového domu bez č.p., ulice Oblekovická na pozemku p.č. 374/109 s pozemkem p.č. 374/109, katastrální území Oblekovice, obec Znojmo, okres Znojmo, kraj Jihomoravský s příslušenstvím

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti k bytovému domu, které měly vliv na závěr posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.11.2021 za přítomnosti pana Mgr. Lukáše Donne MBA.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Ve znaleckém posudku č. 2004-2021 byly skutečné ceny nemovitostí vybrány z listin katastru nemovitostí. Tržní cena rozestavěného bytového domu vypočtena z vybraných reálných kupních cen odpovídajících bytů v lokalitě Znojmo, které byly přepočítány sedmi ukazateli dle odborné literatury Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a která jsou v programu softwarové firmě Pluto-Olt a poníženy o skutečnou rozestavěnost zjištěnou při výpočtu věcné hodnoty a dále o předpokládané náklady na odstranění nedostatků uvedených v kapitole slabé stránky bytového domu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. a Vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 488/2020 Sb.,
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti s účinností od 1.1.2021,
- Ocenění nemovitostí I-IV, autor Prof.Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.,
- Projektová dokumentace Obytného souboru - Bytový dům - blok „K”v k.ú. Oblekovice na p.č.374/109, vypracoval Ing.arch. Rubešová v červnu 2019 pod číslem zakázky R044,
- Informace o pozemcích p.č. 374/19 a 374/109 u ulice Oblekovická, k.ú. Oblekovice, obec Znojmo,
- Kopie katastrální mapy s pozemkem p.č. 374/17, LV č. 1825,
- Výsledek technické prohlídky, měření rozměru laserovým přístrojem typu Hilti a dřevěným dvoumetrem a provedení fotodokumentace ze dne 12.11.2021,
- Informace a sdělení získané od pana Mgr. Donne Lukáše MBA z firmy 1.Jihomoravská stavební s.r.o., se sídlem Lidická 1005/23b, 602 00 Brno, telefon 601 560 092 ze dne 12.11.2021.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Katastr nemovitostí má nejvěrohodnější zdroje dat.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), Část první, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 2: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Podle odst. 3:

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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), Část první, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 4:

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi 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.

Zjištěná cena

Zjištěná cena nemovitých věcí je cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. a podle prováděcích vyhlášek MF České republiky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění včetně novely č. 488/2020 Sb. ke dni 30.4.2020 a ke dni 21.12.2020.

METODY OCENĚNÍ

Nákladový způsob ocenění

Nákladový způsob ocenění zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitých věcí. Věcnou hodnotou se rozumí reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižené o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V zákoně je tato cena označována jako cena zjištěná nákladovým způsobem. Reprodukční cena: cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení. Domníváme se však, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovitých věcí, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

Výnosový způsob ocenění

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitých věcí. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka, bude podobné chování racionálního investora, jehož cílem je maximalizace užítku ze svého majetku a bude proto prostory pronajímat. To se však u podobných objektů sloužících pro rezidenční bydlení nepředpokládá. Odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění u objektů sloužících pro rezidenční bydlení neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikujeme.

Srovnávací způsob ocenění

Srovnávací metoda, též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určitých nemovitých věcí a to určení její obvyklé ceny. Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele znaleckého posudku či o realitní inzerci. Obvyklá cena nemovitých věcí se podle této metody získá vynásobením stanovené střední hodnoty

srovnávaných nemovitostí věci po úpravě hodnototvornými faktory a měrné jednotky, na základě které jsou oceňované nemovité věci srovnávány.

U rezidenčních nemovitých věcí je při dostatku informací za měrnou jednotku obvykle zvolena tzv. „započitatelná plocha“. Tato měrná jednotka se běžně užívá v praxi u většiny bank působících na českém trhu hypotečních úvěrů, její výpočet se provádí podle zásad schválených Pracovní skupinou oceňování majetku při České bankovní asociaci.

Metody aplikované v ocenění

V tomto znaleckém posudku se určuje věcná hodnota a obvyklá cena. Z výše popsané definice vyplývá, že obecně nejsprávnějším způsobem, jak určit výši obvyklé ceny nemovitých věcí, je použití tzv. srovnávacího ocenění - srovnávací metody, která spočívá v porovnání ceny oceňovaných nemovitých věcí s cenou porovnatelných nemovitých věcí, které byly v nedávné době prodány.

Při volbě způsobu určení obvyklé ceny vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je bytový dům rozestavěný, u kterého není možné nalézt statisticky významný soubor obdobných nemovitých věcí na místním (regionálním) trhu s uskutečněnými prodeji, byla pro ocenění vybrána metoda srovnávací dokončených bytových jednotek a dle rozpracovanosti cena snížena. Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalecký posudek vycházel z platné projektové dokumentace „Obytného souboru Oblekovice - Bytový dům - blok „K“, z června 2019 zpracovaný Ing.arch. Hanou Burešovou. Skutečné rozměry přeměřeny laserovým přístrojem Hilti, skutečné rozměry bytových jednotek odpovídají při zaokrouhlení PD. Obvyklá cena ve znaleckém posudku č. 2004-2021 vychází z listin katastru nemovitostí. Tržní cena domu je vypočtena z vybraných reálných kupních cen v lokalitě Znojmo, které byly přepočítány sedmi ukazateli dle odborné literatury Prof.Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a která jsou v programu softwarové firmě Pluto-Olt.2.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

U rozestavěného bytového domu bez č.p. byla prohlídka zaměřena na její rozestavěnost, stav jednotlivých konstrukcí domu, změření velikosti místností a určení jejich užití, umístění bytového domu. Po prohlídce bytového domu byl zjištěn technický stav inženýrských staveb a venkovních úprav a jejich měření. Podle těchto parametrů byly vybrány co nejvíce obdobně odpovídající nemovitosti v lokalitách v blízkém okolí bytového domu v okresním městě Znojmo, k.ú. Oblekovice, ulice Oblekovická do vzdálenosti 3-5 km.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Znojmo, k.ú. Oblekovice
Adresa nemovité věci:	Oblekovická na p.č. 374/109, 669 02 Znojmo

Vlastnické a evidenční údaje

Lezapari, s.r.o., RČ/IČO: 277 77 855, Bezová 1658/1, 147 007 Praha 4, podíl 1 / 1	
---	--

- Dle informace o pozemku, LV č. 1825 jsou vlastnické údaje následující:

Vlastnické právo

Lezapari, s.r.o., Bezová 1658/1, Braník, 147 00 Praha 4

Nemovitosti

Pozemky

p.č. 374/109, orná půda o výměře 2633 m².

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace Obytného souboru - Bytový dům - blok „K“ v k.ú. Oblekovice na p.č.374/109, vypracoval Ing.arch. Rubešová v červnu 2019 pod číslem zakázky R044, Stavební povolení na stavbu Bytového domu - blok „K“ - Obytný soubor Oblekovice Znojmo na pozemcích p.č. 374/17 a 374/19, Oblekovice vydal Městský úřad Znojmo, odbor výstavby, Obroková 1/12, Znojmo ze dne 27.8.2018 pod číslem jednacím MUZN 76634/2018.

Místopis

Znojmo je obec se statutem okresního města, v obci jsou v kompletní míře služby a obchody, jsou zde vysoké školy, střední školy, banky, nemocnice, železniční a autobusové nádraží. Městská hromadná doprava sestává z městské autobusové dopravy, železniční a autobusová hromadná doprava je napojena na integrovaný dopravní systém v Jihomoravském kraji. Počet obyvatel v obci

je 33765. Obec se nachází na jižním kraji Dolnomoravského úvalu.

Bytový dům je vzdálen od středu města Znojma jihovýchodním směrem ve vzdálenosti 3,5 km. Městem Znojmo prochází silniční komunikace I.třídy s živičným povrchem Jihlava - Znojmo, ze které odbočuje ulice Oblekovická, autobusová zastávka MHD je vzdálena 100 m. Nemovitost se nachází na místní ulici Oblekovická se zpevněným živičným povrchem. Nemovitost se nachází v katastrálním území Oblekovice, obec Znojmo v záplavovém území ve 4.povodňovém pásmu.

Situace

Typ pozemku:	ý zast. plocha " trvalé travní porosty	" ostatní plocha " zahrada	" orná půda " jiný
Využití pozemků:	" RD ý byty	" rekr.objekt " garáže	" jiné
Okolí:	ý bytová zóna " průmyslová zóna	" nákupní zóna	" ostatní
Přípojky:	" / " voda " / ý kanalizace	ý / " plyn	
veř. / vl.	" / ý elektro " telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	ý MHD	" železnice	" autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	ý dálnice/silnice I. tř.		" silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	ý zpevněná komunikace	" nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Rozestavěný bytový dům se nachází na pozemku p.č. 374/109, orná půda o výměře 2633 m², plocha je obdélníkového tvaru. Pozemek p.č. 374/109 se nachází v mírně svažitém terénu v severním směrem se spádem 2%. Bytový dům je vzdálen od středu obce 3,5 km jihovýchodním směrem. Autobusová zastávka městské hromadné dopravy je vzdálena 100 m, železniční a autobusové nádraží jsou vzdáleny 2,5 km. Před bytovým domem je místní silniční komunikace se zpevněným živičným povrchem, dlážděný chodník a parkovací plochy Bytový dům je v záplavovém území ve 4. povodňovém pásmu. Bytový dům je orientován sever - jih, vstup do bytového domu je ze severní strany. Na pozemku se nachází bytový dům, inženýrské stavby a venkovní úpravy. Parkování vozidel je možné před bytovým domem na parkovacích plochách se zpevněným povrchem zámkovou dlažbou. Před bytovým domem se nachází kompletní inženýrské sítě, jsou zde elektrické sítě, dešťová a splašková kanalizace, plynovod a vodovod, bytový dům je napojen na kanalizaci a elektrické sítě, přípojka plynu je dovedena k patě bytového domu, přípojka vody není provedena. V obci není provedena cenová mapa stavebních pozemků.

Bytový dům je obdélníkového tvaru, je samostatně stojící, částečně podsklepený (1.PP), se třemi nadzemními podlažími (3.NP) s plochou střechou, je monolitický plošný. V bytovém domě je 15 bytových jednotek I.kategorie v členění 9 x 2 + kk a 6 x 3 + kk.

Skladba bytové jednotky 2 + kk je obývací pokoj s jídelnou a kuchyňským koutem 30,75 m², ložnice 14,05 m², koupelna 4,26 m², WC 1,60 m², chodba 3,71 m², šatna 2,30 m², lodžie 8,37 m² a sklepní kóje 3,89 m², podlahová plocha celkem 68,93 m², užitková plocha je 66,98 m². Skladba bytové jednotky 3 + kk je obývací pokoj s jídelnou a kuchyňským koutem 29,31 m², ložnice 13,62 m², pokoj 13,50 m², koupelna 4,05 m², WC 1,60 m², chodba 8,44 m², šatna 4,65 m², lodžie 8,10 m² a sklepní kóje 3,89 m², podlahová plocha celkem 87,16 m², užitková plocha je 85,21 m². Bytový dům má v 1.PP 15 sklepních kójí o rozloze 70,95 m², sklady a společné prostory mají 101,41 m², celková podlahová plocha v 1.PP BD je 172,36 m², užitná plocha v 1.PP BD je 35,48 m², v 1.NP jsou tři bytové jednotky 2 + kk o rozloze 65,04 m², 64,63 m² a 65,03 m² a dvě bytové jednotky 3 + kk o rozloze 83,27 m² a 83,28 m², celková obytná plocha pěti bytových jednotek je

361,25 m², společné prostory jsou 53,49 m², podlahová plocha celkem 1.NP BD je 414,74 m², užitná plocha BD je 361,25 m², ve 2.NP jsou tři bytové jednotky 2 + kk o rozloze 65,04 m², 64,58 m² a 65,03 m² a dvě bytové jednotky 3 + kk o rozloze 83,27 m² a 83,28 m², celková obytná plocha pěti bytových jednotek je 361,20 m², společné prostory jsou 56,41 m², podlahová plocha celkem 2.NP BD je 417,61 m², užitná plocha RD je 361,20 m², ve 3.NP jsou tři bytové jednotky 2 + kk o rozloze 65,04 m², 64,58 m² a 65,03 m² a dvě bytové jednotky 3 + kk o rozloze 83,27 m² a 83,28 m², celková obytná plocha pěti bytových jednotek je 361,20 m², společné prostory jsou 56,41 m², podlahová plocha celkem 3.NP BD je 417,61 m², užitná plocha RD je 361,20 m², celková podlahová plocha bytového domu je 1422,32 m² a celková užitná plocha bytového domu je 1119,13 m².

Dispozice bytového domu je vstup do společné chodby v 1.NP, ze které se vchází k výtahu, ke schodišti do 1.PP a 2.NP, úklidové místnosti a do pěti bytových jednotek na jižní straně, kde u východní a západní části bytového domu jsou umístěny dvě bytové jednotky 3 + kk a mezi nimi jsou tři bytové jednotky 2 + kk, skladba bytových jednotek ve 2.NP a 3.NP je stejná jako v 1.NP.

Bytový dům po dokončení má základy betonové pásové s izolací proti zemní vlhkosti a radonu, stěny betonové monolitické se zateplením polystyrénem tl. 60 mm v systému Velox o celkové tl. 37 cm, stropy železobetonové s rovným podhledem systémem Velox, střecha plochá, krytina svařované plastové pásy, klempířské konstrukce pozinkovaný plech, vnitřní povrchy dvouvrstvé vápenné omítky, vnější povrchy zateplené polystyrénem tl. 50 mm a probarvené omítky, obklady keramické v kuchyni, koupelně a okolo kuchyňské linky, schody železobetonové monolitické s keramickým obkladem a zábradlím, dveře dřevěné dýhované s obložkovými zárubněmi, vrata chybí, okna plastová zdvojená a hliníkové prosklené stěny, podlahy vinylové a keramická dlažba, vytápění plynovými kondenzačními kotly, elektroinstalace světelná a motorová na jističe, bleskosvod ano, vodovod plastové trubky z kuchyně, koupelny a WC, rozvod zemního plynu, ohřev teplé vody plynovými kotly, vybavení kuchyně elektrická keramická varná deska, elektrická trouba, kuchyňská linka, vnitřní hygienické vybavení sprchové kouty, WC standardní splachovací, umyvadla, osobní výtah, ostatní domácí telefon, internet a rozvody antén pod omítkou, běžné digestoře, malé ventilátory, vzduchotechnika a požární hydranty.

Rozestavěný bytový dům má základy 100%, stěny 100%, stropy 80%, střecha 100%, krytina 100%, schodiště 40%, okna a prosklené stěny 90%, elektroinstalace 25%, bleskosvod 30%, rozvod vody 30%, kanalizace 55%, ostatní konstrukce a vybavení chybí.

Před bytovým domem provedena rozestavěná silniční komunikace včetně betonových obrubníků bez dokončovacích prací, její rozestavěnost je 40%.

Inženýrské sítě tvoří rozpracovaná silniční komunikace ze severní strany bytového domu. U silniční komunikace je provedena spodní část konstrukce, chybí provedení vrchní části a natažení živičného svršku.

Venkovní úpravy jsou přípojky kanalizace, přípojka plynu, přípojka elektro, pilíř elektro, zpevněné plochy a obrubníky.

Přípojka vody není provedena.

Přípojka dešťové kanalizace je svedena do vsakovacích boxů. Splašková kanalizace je přípojkou kanalizace napojena na rozvod kanalizace obytného areálu, který bude kolaudován po dokončení kompletní kanalizace areálu.

Přípojka plynu provedena napojením na plynovod před bytovým domem a končí u severní strany bytového domu.

Přípojka elektro vedena z uliční sítě do bytového domu přes pilíř elektro.

Zpevněné plochy včetně obrubníků se nachází okolo bytového domu na provedených chodnících a na parkovacích plochách ze severní a jižní strany bytového domu. Chybí dokončení před bytovým domem.

Před bytovým domem provedeno zemní těleso silniční komunikace bez vrchní zpevněné plochy a živičného koberce.

Na pozemku p.č. 374/19, orná půda o výměře 4565 m² se nachází bytový dům, rozestavěná silniční komunikace a venkovní úpravy. Pozemek je téměř obdélníkového tvaru, je mírně svažité se spádem 2% v severním směru. V obci není provedena cenová mapa stavebních pozemků.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Bytový dům je rozestavěný a není zapsán v listu vlastnictví, na stavbu bytového domu je vydáno stavební povolení ze dne 27.8.2018.	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Nemovitost je umístěna v záplavovém území v zóně 4.	

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Předkupní právo
ANO	Zástavní právo
ANO	Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: Na firmu Lezapari, s.r.o., Bezová 1658/1, 147 00 Praha 4 vydáno insolvenční řízení, na objekt vydáno moratorium.	

Ostatní rizika:	
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Komentář: Stavba bytového domu od 06/2020 nepokračuje ve výstavbě, činnost na výstavbě Obytného areálu v Oblekovicích je od 06/2020 přerušena.	

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rozestavěný bytový dům	
1.2. Silniční komunikace	
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Přípojka kanalizace	
2.2. Přípojka elektřiny	
2.3. Pilíř pro elektroměr	
2.4. Plynová přípojka	

2.5. Zpevněné plochy	
2.6. Obrubníky	
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky	
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Metoda porovnávací	

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Ve znaleckém posudku č. 2004-2021 byly skutečné ceny nemovitostí vybrány z listin katastru nemovitostí. Tržní cena rozestavěného bytového domu s 15-ti bytovými jednotkami je vypočtena z vybraných reálných kupních cen bytových jednotek v lokalitě Znojmo, které byly přepočítány sedmi ukazateli doporučení Prof.Ing. Alberta Bradáče, DrSc, která jsou v programu softwarové firmě Pluto-Olt.

4.2. Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Nevyjasněné právní vztahy k pozemkům a nemovitostem.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Rozestavěný bytový dům není zapsán jako rozestavěná stavba na listu vlastnictví, stavební povolení na stavbu bytového domu v Obytném souboru Oblekovice Znojmo ze dne 27.8.2018 pozbylo platnost a je nutné dodatečně o platnost požádat. Dle stavebního povolení se nachází stavba na p.č. 374/17 a 374/19 v k.ú. Oblekovice, skutečnost na p.č. 374/109.	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

		5	
--	--	---	--

Index trhu	$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,854$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu	$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,672$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Na stavbě a pozemku nejsou další vlivy	II	0,00

Index polohy	$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,845$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,665$$

Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Oblekovice

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 356,00 Kč/m²**

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rozestavěný bytový dům	

Bytový dům má železobetonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti, stěny typu Velox se zateplením tl. 37 cm, stropy železobetonové typu Velox, střecha plochá, krytina PVC folie, klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu, vnitřní povrchy dvouvrstvé vápenné omítky, vnější povrchy zateplené s probarvenou omítkou, obklady keramické v koupelně, WC a okolo kuchyňské linky, schody železobetonové se zábradlím a keramickou dlažbou, dveře dřevěné dýhované do obložkových zárubní, vrata chybí, okna plastová zdvojená a hliníkové prosklené stěny, podlahy vinylové a keramická dlažba, vytápění plynovými kondenzačními kotly, elektroinstalace světelná a třífázová, bleskosvod ano, vody studená a teplá plastovými trubkami, kanalizace z koupelny, WC a kuchyně plastovými trubkami, rozvod zemního plynu, ohřev vody plynovým kotlem, vybavení kuchyně sklokeramickou deskou a elektrickou troubou, vnitřní hygienické vybavení WC, umyvadla a sprchový kout, osobní výtah, ostatní rozvod domácího telefonu a antén pod omítkou, běžné digestoře, malé ventilátory, požární hydranty, vzduchotechnika.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	16,56*13,00-0,09*1,81*2	=	214,95
1.NP	40,40*12,50-3,54*1,55-5,50*1,55+14,41*0,50	=	498,19
2.NP	40,40*12,50-3,54*1,55-5,50*1,55+14,41*0,50	=	498,19
3.NP	40,40*12,50-3,54*1,55-5,50*1,55+14,41*0,50	=	498,19

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	214,95 m ²	2,75 m	591,11
1.NP	498,19 m ²	3,00 m	1 494,57
2.NP	498,19 m ²	3,00 m	1 494,57
3.NP	498,19 m ²	3,22 m	1 604,17
Součet	1 709,52 m²		5 184,42

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	5 184,42 / 1 709,52	= 3,03 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 709,52 / 4	= 427,38 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	214,95*(2,75+0,10)	=	612,61 m ³
1.NP	498,19*3,00	=	1 494,57 m ³
2.NP	498,19*3,00	=	1 494,57 m ³
3.NP se zastřešením	498,19*3,22	=	1 604,17 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	612,61 m ³
1.NP	NP	1 494,57 m ³
2.NP	NP	1 494,57 m ³
3.NP se zastřešením	NP	1 604,17 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 205,92 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	stěny Velox se zateplením tl. 37 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové typu Velox	S	80
3. Stropy	chybí	C	20
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střeš	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba a zábradlí	S	45
10. Schody	chybí	C	55
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová a hliníkové prosklené stěny	N	90
13. Okna	chybí	C	10
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
15. Vytápění	chybí	C	100

16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	25
16. Elektroinstalace	chybí	C	75
17. Bleskosvod	ano	S	30
17. Bleskosvod	chybí	C	70
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	30
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	70
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	55
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	45
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	80	1,00	6,56
3. Stropy	C	8,20	20	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	45	1,00	1,35
10. Schody	C	3,00	55	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	90	1,54	7,48
13. Okna	C	5,40	10	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,10	100	0,00	0,00
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	25	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	C	5,20	75	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,40	30	1,00	0,12
17. Bleskosvod	C	0,40	70	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	30	1,00	0,99
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	70	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	55	1,00	1,76

19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	45	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					52,06
Koeficient vybavení K₄:					0,5206

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9354
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9931
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5206
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 864,72
Plná cena: 5 205,92 m ³ * 2 864,72 Kč/m ³	=	14 913 503,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 0 / 100 = 0,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 0,0 % / 100)	*	1,000
Rozestavěný bytový dům - zjištěná cena	=	14 913 503,14 Kč
1.2. Silniční komunikace		

Před bytovým domem provedena rozestavěná silniční komunikace včetně betonových obrubníků bez dokončovacích prací, její rozestavěnost je 60%.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Komunikace pozemní(silnice)
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	dlážděný
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211

Množství:	240,00 m ² plochy komunikace
-----------	---

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 299,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	3 353,95
Plná cena: 240,00 m ² * 3 353,95 Kč/m ²	=	804 948,- Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Silniční komunikace

100,00 % * (100,00 % - 40,00 %) =	+	60,00	%
Podíl nedokončených konstrukcí	=	60,00	%
Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,4000	
Nedokončená stavba	=	321 979,20 Kč	

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 0 / 50 = 0,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 0,0 % / 100)	*	1,000
Silniční komunikace - zjištěná cena	=	321 979,20 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Přípojka kanalizace

Přípojka dešťové kanalizace napojena na vsakovací boxy umístěnými na bočních stranách bytového domu. Přípojka splaškové kanalizace vedena do hlavního řádu splaškové kanalizace obytného areálu před bytovým domem, který bude kolaudován po dokončení kanalizace areálu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18 (jiná stavba § 23):	2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223

Délka:

$$17*2+10 = 44,00 \text{ m}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 116,16
Plná cena: 44,00 m * 4 116,16 Kč/m	=	181 111,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 80 = 0,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$	*	1,000
Přípojka kanalizace - zjištěná cena	=	181 111,04 Kč
2.2. Přípojka elektřiky		

Přípojka elektro vedena z uliční elektrické sítě přes Pris skříň zemním kabelem do bytového domu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm ² zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224

Délka:

$$29 + 15,60 = 44,60 \text{ m}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_j (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	545,41
Plná cena: 44,60 m * 545,41 Kč/m	=	24 325,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 50 = 0,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$	*	1,000
Přípojka elektřiky - zjištěná cena	=	24 325,29 Kč
2.3. Pilíř pro elektroměr		

Na pravé straně od bytového domu je umístěna PRIS skříň pro venkovní kabelové rozvody NN.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.2.5. PRIS skříň pro osazení přípojkové skříně SP 5
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 830,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_j (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	14 789,54
Plná cena: 1,00 ks * 14 789,54 Kč/ks	=	14 789,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 40 = 0,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$	*	1,000
Pilíř pro elektroměr - zjištěná cena	=	14 789,54 Kč

2.4. Plynová přípojka

Přípojka plynu provedena z ocelového potrubí DN 40 mm, je vedena z rozvodu plynu u silniční komunikace k patě bytového domu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Délka:	17,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_j (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5280
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	809,59
Plná cena: 17,50 m * 809,59 Kč/m	=	14 167,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 40 = 0,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$	*	1,000
Plynová přípojka - zjištěná cena	=	14 167,83 Kč

2.5. Zpevněné plochy

Parkovací plochy a chodníky okolo bytového domu provedeny ze zpevněných ploch dlážděných ze zámkové dlažby šedé do 80 mm do lože z kameniva.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Výměra:	821,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	515,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 329,70
Plná cena: 821,00 m ² * 1 329,70 Kč/m ²	=	1 091 683,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 0 / 50 = 0,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 0,0 % / 100)	*	1,000
Zpevněné plochy - zjištěná cena	=	1 091 683,70 Kč
2.6. Obrubníky		

Okolo silniční komunikace a zpevněných ploch provedeny obrubníky betonové do betonového lože.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	9.13. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,05 m ² , lože z betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Délka:	343,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	370,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	955,32
Plná cena: 343,00 m * 955,32 Kč/m	=	327 674,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 0 / 50 = 0,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$	*	1,000
Obrubníky - zjištěná cena	=	327 674,76 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Na pozemku p.č. 374/109 se nachází rozestavěný bytový dům, rozestavěné inženýrské stavby a venkovní úpravy. Pozemek je obdélníkového tvaru, téměř rovinný se spádem 2% v severním směru.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,672$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$
-------------------------	--------------------------------------

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,672 * 1,000 * 0,990 = 0,665$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 356,-	0,665		901,74

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	374/109	2 633	901,74	2 374 281,42
Stavební pozemek - celkem			2 633		2 374 281,42

Pozemky - zjištěná cena celkem	=	2 374 281,42 Kč
4. Porovnávací hodnota		
4.1. Metoda porovnávací		
Oceňovaná nemovitá věc		

Bytové jednotky č. 14, 23 a 28 o velikosti 2 + kk a 3 + kk se nachází v obci Znojmo, katastrální území Znojmo-město, lokalita ulice Tovární na pozemku p.č. 1495. Bytové jednotky se nachází v bytovém domě, který je řadový koncový, nepodsklepený, se třemi nadzemními podlažími se sedlovou střechou, je zděný z cihel. Bytový dům se nachází na pozemku p.č. 1495, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 852 m², společný podíl na pozemku činí 215619. V bytovém domě je 30 bytových jednotek, má výtah. Před bytovým domem je místní silniční komunikace s živičným povrchem. Bytový dům je rozestavěný před kolaudačním řízením, které proběhne na jaře 2022. Bytový dům na ulici Tovární je vzdálen od hodnoceného bytového domu 2,9 km, autobusová zastávka hromadné dopravy je vzdálena 280 m a střed města Znojma je vzdálen 1,5 km.

Energetická náročnost je třída C - úsporná.

Bytová jednotka č. 3730/6 o velikosti 2 + kk se nachází v obci Znojmo, katastrální území Znojmo-město, lokalita ulice Tyršova or.č. 3. Bytová jednotka se nachází v bytovém domě, který je samostatně stojící, nepodsklepený, se třemi nadzemními podlažími s plochou střechou, je zděný z cihel. Bytová jednotka o užitečné ploše 74,1 m² se nachází ve 2.NP, její dispozice je obývací pokoj s jídelnou a kuchyňským koutem 36,2 m², pokoj 12,3 m², koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC 9,3 m², předsíň s chodbou 16,3 m², sklep 2,6 m² a balkon 3,0 m². Vybavení bytové jednotky je topení ústřední ze společné plynové kotelny, okna plastová zdvojená, v kuchyni kuchyňská linka s granitovým dřezem, vestavěná elektrická trouba, indukční varná deska a odsávač par. Bytový dům se nachází na pozemku p.č. 2105/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 209 m², podíl na pozemku činí 741/5000, v bytovém domě je výtah. V bytovém domě jsou 4 bytové jednotky, 1 nebytová jednotka a 3 garáže. Před bytovým domem je místní silniční komunikace s živičným povrchem. Bytový dům je novostavbou, kolaudační řízení proběhlo v roce 2020. Bytový dům na ulici Tyršova je vzdálen od hodnoceného bytového domu 3,7 km, autobusová zastávka hromadné dopravy je vzdálena 260 m a střed města Znojma je vzdálen 0,95 km. Energetická náročnost je třída C - úsporná.

Bytová jednotka č. 4 o velikosti 3 + kk se nachází v obci Znojmo, katastrální území Znojmo-město, lokalita ulice Vančurova na pozemku p.č. 3008/34. Bytová jednotka se nachází v bytovém domě, který je samostatně stojící, podsklepený, s šesti nadzemními podlažími s plochou střechou, je zděný z cihel. Bytová jednotka o užitečné ploše 84 m² se nachází v 1.NP. Dispozice bytové jednotky je obývací pokoj s jídelnou a kuchyňským koutem, ložnice, dětský pokoj, chodba, sociální zařízení, vše o podlahové ploše 77 m², sklepní kóje 2,3 m², balkon 4,8 m² a terasa 41 m². Bytová jednotka má tříkomorová plastová okna a teplovodní podlahové topení. Bytový dům se nachází na pozemku p.č. 3008/34, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 617 m², podíl na pozemku činí 842/22620. V bytovém domě je 31 bytových jednotek, bytový dům má výtah, topení ústřední s vlastní plynovou kotelnou v 6.NP, Před rozestavěným bytovým domem je ještě neupravená plocha, silniční komunikace s živičným povrchem ulice Vančurova je vzdálena 50 m. Bytový dům je rozestavěný před kolaudačním řízením, které proběhne ve 4.Q/2023. Bytový dům na ulici Vančurova je vzdálen od hodnoceného bytového domu 5,1 km, autobusová zastávka hromadné dopravy je vzdálena 50 m a střed města Znojma je vzdálen 1,4 km. Energetická náročnost je třída B - velmi úsporný.

Užitná plocha:	1 119,13 m ²
-----------------------	-------------------------

Obestavěný prostor:	5 205,92 m ³
Zastavěná plocha:	498,19 m ²
Plocha pozemku:	2 633,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Při hodnocení metodou porovnávací vybráno 7 ukazatelů ve smyslu navrženého hodnocení panem Prof.Ing. Albertem Bradáčem,DrSc. užívaným programem dodaným softwarovou firmou Pluto-Olt. Rozpětí jednotlivých hodnocených položek je od 0,95 do 1,05 se zdůvodněním. Jedná se o následující koeficienty:

- K1 - redukce pramene ceny
- K2 - velikost objektu
- K3 - poloha
- K4 - provedení a vybavení
- K5 - celkový stav
- K6- velikost pozemku
- K7 - úvaha zpracovatele ocenění.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytová jednotka 3 + kk	
Lokalita:	Znojmo, Tovární na p.č. 1495	
Popis:	Bytová jednotka č. 28 o velikosti 3 + kk se nachází v obci Znojmo, katastrální území Znojmo-město, lokalita ulice Tovární. Bytová jednotka se nachází v bytovém domě, který je řadový koncový, nepodsklepený, se třemi nadzemními podlažními se sedlovou střechou, je zděný z cihel. Bytová jednotka o užitečné ploše 92 m ² se nachází ve 3.NP. Bytový dům se nachází na pozemku p.č. 1495, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 852 m ² , podíl na pozemku činí 8887/215619. V bytovém domě je 30 bytových jednotek, má výtah. Před bytovým domem je místní silniční komunikace s živičným povrchem. Bytový dům je rozestavěný před kolaudačním řízením, které proběhne na jaře 2022. Bytový dům na ulici Tovární je vzdálen od hodnoceného bytového domu 2,9 km, autobusová zastávka hromadné dopravy je vzdálena 280 m a střed města Znojma je vzdálen 1,5 km. Parkování zajištěno za bytovým domem. Energetická náročnost je třída C - úsporná. Bytová jednotka je prodána.	
Užitná plocha:	92,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - cenová mapa		1,00
K2 Velikosti objektu - UP je 92 m ² -velmi výrazně lepší		1,05
K3 Poloha - střed obce 1,5 km-středně lepší		1,03
K4 Provedení a vybavení - nehodnoceno		1,00
K5 Celkový stav - nehodnoceno		1,00
K6 Vliv pozemku - podíl na pozemku 35 m ² -velmi mírně lepší		1,01
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší		1,02

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - cenová mapa; Velikosti objektu - UP je 92 m ² -velmi výrazně lepší; Poloha - střed obce 1,5 km-středně lepší; Provedení a vybavení - nehodnoceno; Celkový stav - nehodnoceno; Vliv pozemku - podíl na pozemku 35 m ² -velmi mírně lepší; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 300 000	92,00	35 870	1,11	39 816

Název:	Bytová jednotka 2 + kk																	
Lokalita:	Znojmo, Tovární na p.č. 1495																	
Popis:	Bytová jednotka č. 23 o velikosti 2 + kk se nachází v obci Znojmo, katastrální území Znojmo-město, lokalita ulice Tovární. Bytová jednotka se nachází v bytovém domě, který je řadový koncový, nepodsklepený, se třemi nadzemními podlažními se sedlovou střechou, je zděný z cihel. Bytová jednotka o užitečné ploše 64 m ² se nachází ve 3.NP. Bytový dům se nachází na pozemku p.č. 1495, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 852 m ² , podíl na pozemku činí 5989/215619. V bytovém domě je 30 bytových jednotek, má výtah. Před bytovým domem je místní silniční komunikace s živičným povrchem. Bytový dům je rozestavěný před kolaudačním řízením, které proběhne na jaře 2022. Bytový dům na ulici Tovární je vzdálen od hodnoceného bytového domu 2,9 km, autobusová zastávka hromadné dopravy je vzdálena 280 m a střed města Znojma je vzdálen 1,5 km. Parkování zajištěno za bytovým domem. Energetická náročnost je třída C - úsporná. Bytová jednotka je prodána.																	
Pozemek:	852,00 m ²																	
Užitná plocha:	64,00 m ²																	
Použité koeficienty:	<table> <tr> <td>K1 Redukce pramene ceny - cenová mapa</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K2 Velikosti objektu - UP 64 m²-mírně horší</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>K3 Poloha - střed obce 1,5 km-středně lepší</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td>K4 Provedení a vybavení - nehodnoceno</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K5 Celkový stav - nehodnoceno</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K6 Vliv pozemku - podíl na pozemku 24 m²-výrazně horší</td> <td>0,96</td> </tr> <tr> <td>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší</td> <td>1,02</td> </tr> </table>				K1 Redukce pramene ceny - cenová mapa	1,00	K2 Velikosti objektu - UP 64 m ² -mírně horší	0,98	K3 Poloha - střed obce 1,5 km-středně lepší	1,03	K4 Provedení a vybavení - nehodnoceno	1,00	K5 Celkový stav - nehodnoceno	1,00	K6 Vliv pozemku - podíl na pozemku 24 m ² -výrazně horší	0,96	K7 Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší	1,02
K1 Redukce pramene ceny - cenová mapa	1,00																	
K2 Velikosti objektu - UP 64 m ² -mírně horší	0,98																	
K3 Poloha - střed obce 1,5 km-středně lepší	1,03																	
K4 Provedení a vybavení - nehodnoceno	1,00																	
K5 Celkový stav - nehodnoceno	1,00																	
K6 Vliv pozemku - podíl na pozemku 24 m ² -výrazně horší	0,96																	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší	1,02																	
Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - cenová mapa; Velikosti objektu - UP 64 m ² -mírně horší; Poloha - střed obce 1,5 km-středně lepší; Provedení a vybavení - nehodnoceno; Celkový stav - nehodnoceno; Vliv pozemku - podíl na pozemku 24 m ² -výrazně horší; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší;																		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m ²]														
3 427 760	64,00	53 559	0,99	53 023														

Název:	Bytová jednotka 2 + kk																	
Lokalita:	Znojmo, Tovární na p.č. 1495																	
Popis:	Bytová jednotka č. 23 o velikosti 2 + kk se nachází v obci Znojmo, katastrální území Znojmo-město, lokalita ulice Tovární. Bytová jednotka se nachází v bytovém domě, který je řadový koncový, nepodsklepený, se třemi nadzemními podlažími se sedlovou střechou, je zděný z cihel. Bytová jednotka o užitečné ploše 64 m ² se nachází ve 2.NP. Bytový dům se nachází na pozemku p.č. 1495, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 852 m ² , podíl na pozemku činí 5928/215619. V bytovém domě je 30 bytových jednotek, má výtah. Před bytovým domem je místní silniční komunikace s živičným povrchem. Bytový dům je rozestavěný před kolaudačním řízením, které proběhne na jaře 2022. Bytový dům na ulici Tovární je vzdálen od hodnoceného bytového domu 2,9 km, autobusová zastávka hromadné dopravy je vzdálena 280 m a střed města Znojma je vzdálen 1,5 km. Parkování zajištěno za bytovým domem. Energetická náročnost je třída C - úsporná. Bytová jednotka je prodána.																	
Pozemek:	852,00 m ²																	
Užitná plocha:	64,00 m ²																	
Použité koeficienty:	<table> <tr> <td>K1 Redukce pramene ceny - cenová mapa</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K2 Velikosti objektu - UP 64 m²-výrazně horší</td> <td>0,96</td> </tr> <tr> <td>K3 Poloha - střed obce 1,5 km-středně lepší</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td>K4 Provedení a vybavení - nehodnoceno</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K5 Celkový stav - nehodnoceno</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K6 Vliv pozemku - podíl na pozemku 23 m²-velmi výrazně horší</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší</td> <td>1,02</td> </tr> </table>				K1 Redukce pramene ceny - cenová mapa	1,00	K2 Velikosti objektu - UP 64 m ² -výrazně horší	0,96	K3 Poloha - střed obce 1,5 km-středně lepší	1,03	K4 Provedení a vybavení - nehodnoceno	1,00	K5 Celkový stav - nehodnoceno	1,00	K6 Vliv pozemku - podíl na pozemku 23 m ² -velmi výrazně horší	0,95	K7 Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší	1,02
K1 Redukce pramene ceny - cenová mapa	1,00																	
K2 Velikosti objektu - UP 64 m ² -výrazně horší	0,96																	
K3 Poloha - střed obce 1,5 km-středně lepší	1,03																	
K4 Provedení a vybavení - nehodnoceno	1,00																	
K5 Celkový stav - nehodnoceno	1,00																	
K6 Vliv pozemku - podíl na pozemku 23 m ² -velmi výrazně horší	0,95																	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší	1,02																	
Zdůvodnění koeficientu K_C:	Redukce pramene ceny - cenová mapa; Velikosti objektu - UP 64 m ² -výrazně horší; Poloha - střed obce 1,5 km-středně lepší; Provedení a vybavení - nehodnoceno; Celkový stav - nehodnoceno; Vliv pozemku - podíl na pozemku 23 m ² -velmi výrazně horší; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší;																	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]														
3 422 480	64,00	53 476	0,96	51 337														

Název:	Bytová jednotka 2 + kk
Lokalita:	Znojmo, Tyršova 1251/3

Popis:	Bytová jednotka č. 3730/6 o velikosti 2 + kk se nachází v obci Znojmo, katastrální území Znojmo-město, lokalita ulice Tyršova or.č. 3. Bytová jednotka se nachází v bytovém domě, který je samostatně stojící, nepodsklepený, se třemi nadzemními podlažními s plochou střechou, je zděný z cihel. Bytová jednotka o užitečné ploše 74,1 m ² se nachází ve 2.NP, její dispozice je obývací pokoj s jídelnou a kuchyňským koutem 36,2 m ² , pokoj 12,3 m ² , koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC 9,3 m ² , předsiň s chodbou 16,3 m ² , sklep 2,6 m ² a balkon 3,0 m ² . Vybavení bytové jednotky je topení ústřední ze společné plynové kotelny, okna plastová zdvojená, v kuchyni kuchyňská linka s granitovým dřezem, vestavěná elektrická trouba, indukční varná deska a odsávač par. Bytový dům se nachází na pozemku p.č. 2105/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 209 m ² , podíl na pozemku činí 741/5000, v bytovém domě je výtah. V bytovém domě jsou 4 bytové jednotky, 1 nebytová jednotka a 3 garáže. Před bytovým domem je místní silniční komunikace s živичným povrchem. Bytový dům je novostavbou, kolaudační řízení proběhlo v roce 2020. Bytový dům na ulici Tyršova je vzdálen od hodnoceného bytového domu 3,7 km, autobusová zastávka hromadné dopravy je vzdálena 260 m a střed města Znojma je vzdálen 0,95 km. Parkování zajištěno v garážích a před bytovým domem. Energetická náročnost je třída C - úsporná. Bytová jednotka je prodána.			
Pozemek:	209,00 m ²			
Užitná plocha:	74,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - cenová mapa			1,00	
K2 Velikosti objektu - UP je 74 m ² -obdobná			1,00	
K3 Poloha - střed obce 0,95 km-výrazně lepší			1,04	
K4 Provedení a vybavení - nehodnoceno			1,00	
K5 Celkový stav - nehodnoceno			1,00	
K6 Vliv pozemku - podíl na pozemku 31 m ² -velmi mírně horší			0,99	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - středně lepší			1,03	
Zdůvodnění koeficientu K_C:	Redukce pramene ceny - cenová mapa; Velikosti objektu - UP je 74 m ² -obdobná; Poloha - střed obce 0,95 km-výrazně lepší; Provedení a vybavení - nehodnoceno; Celkový stav - nehodnoceno; Vliv pozemku - podíl na pozemku 31 m ² -velmi mírně horší; Úvaha zpracovatele ocenění - středně lepší;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 490 000	74,00	60 676	1,06	64 317
Název:	Bytová jednotka 3 + kk			
Lokalita:	Znojmo, Vančurova na p.č. 3008/34			

Popis:	Bytová jednotka č. 4 o velikosti 3 + kk se nachází v obci Znojmo, katastrální území Znojmo-město, lokalita ulice Vančurova na pozemku p.č. 3008/34. Bytová jednotka se nachází v bytovém domě, který je samostatně stojící, podsklepený, s šesti nadzemními podlažími s plochou střechou, je zděný z cihel. Bytová jednotka o užitečné ploše 84 m ² se nachází v 1.NP. Dispozice bytové jednotky je obývací pokoj s jídelnou a kuchyňským koutem, ložnice, dětský pokoj, chodba, sociální zařízení, vše o podlahové ploše 77 m ² , sklepní kóje 2,3 m ² , balkon 4,8 m ² a terasa 41 m ² . Bytová jednotka má tříkomorová plastová okna a teplovodní podlahové topení. Bytový dům se nachází na pozemku p.č. 3008/34, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 617 m ² , podíl na pozemku činí 842/22620. V bytovém domě je 31 bytových jednotek, bytový dům má výtah, topení ústřední s vlastní plynovou kotelnou v 6.NP, Před rozestavěným bytovým domem je ještě neupravená plocha, silniční komunikace s živичným povrchem ulice Vančurova je vzdálena 50 m. Bytový dům je rozestavěný před kolaudačním řízením, které proběhne ve 4.Q/2023. Bytový dům na ulici Vančurova je vzdálen od hodnoceného bytového domu 5,1 km, autobusová zastávka hromadné dopravy je vzdálena 50 m a střed města Znojma je vzdálen 1,4 km. Parkování zajištěno v 1.PP bytového domu a před bytovým domem. Energetická náročnost je třída B - velmi úsporný. Bytová jednotka je prodána.			
Pozemek:	617,00 m ²			
Užitná plocha:	84,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - cenová mapa			1,00	
K2 Velikosti objektu - UP je 84 m ² -středně lepší			1,03	
K3 Poloha - střed obce 1,4 km-středně lepší			1,03	
K4 Provedení a vybavení - nehodnoceno			1,00	
K5 Celkový stav - nehodnoceno			1,00	
K6 Vliv pozemku - podíl na pozemku 23 m ² -velmi výrazně horší			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - středně lepší			1,03	
Zdůvodnění koeficientu K_C:	Redukce pramene ceny - cenová mapa; Velikosti objektu - UP je 84 m ² -středně lepší; Poloha - střed obce 1,4 km-středně lepší; Provedení a vybavení - nehodnoceno; Celkový stav - nehodnoceno; Vliv pozemku - podíl na pozemku 23 m ² -velmi výrazně horší; Úvaha zpracovatele ocenění - středně lepší;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 349 000	84,00	63 679	1,04	66 226

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota bytového domu po dokončení je 61,489.479,- Kč. Na trhu nemovitosti jsou v nabídce odpovídající bytové jednotky, které se nachází v obci Znojmo do vzdálenosti 3 - 5 km od hodnoceného bytového domu s 15 bytovými jednotkami. Vzhledem k rozestavěnosti bytového domu ve výši 52%, je snížena porovnávací hodnota bytového domu na 31,974 529 Kč. Vzhledem k

nedostatkům uvedeným ve slabých stránkách bytového domu, snižují porovnávací hodnotu bytového domu o 10%, tj. o 6,148.948 Kč. Výsledná porovnávací hodnota po úpravách je 25,825.581 Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	39 816 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	54 944 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	66 226 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy			
Průměrná jednotková cena			54 944 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			1 119,13 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			61 489 479
Rozestavěnost	* 0,42	=	25 825 581,05
Výsledná porovnávací hodnota			25 825 581 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb		
1.1. Rozestavěný bytový dům		14 913 503,10 Kč
1.2. Silniční komunikace		321 979,20 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:		15 235 482,30 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb		
2.1. Přípojka kanalizace		181 111,- Kč
2.2. Přípojka elektřiny		24 325,30 Kč
2.3. Pilíř pro elektroměr		14 789,50 Kč
2.4. Plynová přípojka		14 167,80 Kč
2.5. Zpevněné plochy		1 091 683,70 Kč
2.6. Obrubníky		327 674,80 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:		1 653 752,10 Kč
3. Hodnota pozemků		
3.1. Pozemky		2 374 281,40 Kč
4. Porovnávací hodnota		
4.1. Metoda porovnávací		25 825 581,10 Kč

Porovnávací hodnota	25 825 581 Kč
Věcná hodnota	19 263 516 Kč
z toho hodnota pozemku	2 374 281 Kč

Silné stránky

Silnými stránkami jsou :

- Nemovitost je umístěna u místní silniční komunikaci na ulici Oblekovická,
- Před nemovitostí jsou umístěny kompletní inženýrské sítě a to obecní vodovod, dešťová a

splašková kanalizace, plynovod a elektrické sítě,

- Okolo bytového domu se nachází dostatek parkovacích míst,
- Bytové jednotky jsou v bytovém domě umístěny na jižní stranu,
- V bytovém domě o 3.NP je umístěn osobní výtah,
- Přístup do bytového domu je řešen i pro občany ZTP.

Slabé stránky

Slabými stránkami bytového domu jsou:

- Rozestavěný bytový dům má rozestavěnost 52%,
- Na nemovitosti jsou zastaveny stavební práce od počátku měsíce června 2020, což se hlavně projevuje narušením fasády systému Velox,
- vnitřní a fasádní povrchy provedené systémem Velox vykazují větší odchylky v nerovnosti povrchů než odpovídá ČSN,
- Stavebnímu povolení na výstavbu bytového domu „K” ukončila platnost dnem 27.8.2020,
- Na nemovitosti nebyly dosud stavebně vyjasněny přípojky vodovodu a kanalizace,
- Z hlediska záplavového území je nemovitost umístěna ve 4.povodňovém pásmu,
- Železobetonová stavba systémem Velox je méně žádaná než stavby zděné.

Obvyklá cena	
25 000 000 Kč	
slovy: Dvacetpětmilionů Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena odpovídá nemovitosti rozestavěného bytového domu na pozemku p.č. 374/109 v obci Znojmo, katastrální území Oblekovice, v lokalitě ulice Oblekovická s pozemkem p.č. 374/109 o výměře 2633 m² v okresním městě Znojmo. Obvyklá cena po zaokrouhlení odpovídá metodě porovnáním ve výši 25,825.581,- Kč, ale je vyšší než věcná hodnota o 5,740.000,- Kč, což je způsobeno vysokým nárůstem cen bytových jednotek, které narostly za poslední rok dle statistického úřadu o 16% a nárůst cen prací a materiálů není ve vyhlášce s platností od 1.1.2021 ještě obsažen. Rozestavěný bytový dům se nachází v lokalitě na jihozápad od středu okresního města Znojmo ve vzdálenosti 3,5 km od středu města, autobusová zastávka městské hromadné dopravy je vzdálena 100 m, silniční komunikace I.třídy Praha - Jihlava - Znojmo - Vídeň je vzdálena 400 m a krajské město Brno je vzdáleno 68 km. Parkování osobních vozidel je možné před a za bytovým domem na zpevněných plochách parkoviště. Bytový dům má 15 bytových jednotek v členění 9 x 2 + kk a 6 x 3 + kk o celkové užité ploše 1119 m². Bytový dům je samostatně stojící, částečně podsklepený se třemi nadzemními podlažími s plochou střešou, bude zateplený polystyrénem, bytový dům je rozestavěný, rozestavěnost je ve výši 52,0 %. Na nemovitosti jsou provedena okna plastová zdvojená, topení plynové kondenzačními kotly, vybavení kuchyně sklokeramickou deskou a elektrickou troubou, sprchový kout, záchod standardní splachovací, ve 3.NP vzduchotechnika, rozvody vodovodu, kanalizace, plynovodu a elektroinstalace. Rodinný dům je napojen na kompletní inženýrské sítě, objekt je umístěn v záplavovém území 4.stupně. Na pozemku je bytový dům, inženýrská stavba a venkovní úpravy se dvorkem. Na bytovém domě a pozemku je zástavní právo smluvní.

Uvedené skutečnosti, že na nemovitosti neváznou žádné jiné závazky nebo omezení, zejména pak břemeno vznikající přímo ze zákonů (telekomunikačního, elektrizačního, plynárenského, vodního, atd.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze výpisu z KN nebylo možno ověřit.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Věcná hodnota celkem	19,263.516,- Kč
z toho Věcná hodnota stavby	15,235.482,- Kč
Věcná hodnota příslušenství	1,653.752,- Kč
Hodnota pozemků	2,374.281,- Kč
Reprodukční hodnota	16,889.235,- Kč
z toho Reprodukční hodnota hlavní stavby	15,235.482,- Kč
Reprodukční hodnota ostatních staveb	1,653.752,- Kč
Porovnávací hodnota	25,825.581,- Kč

5.2. Kontrola postupu

Postup při oceňování nemovitosti rozestavěného bytového domu odpovídá Zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 a Vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 488/2020 Sb.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny rozestavěného bytového domu bez č.p., ulice Oblekovická na pozemku p.č. 374/109 s pozemkem p.č. 374/109, katastrální území Oblekovice, obec Znojmo, okres Znojmo, kraj Jihomoravský podle platného Zákona č. 151/1987 Sb. v aktuálním znění pro potřeby firmy Lezapari, s.r.o.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA	25 000 000 Kč
slovy: Dvacetpětmilionů Kč	

Výsledná obvyklá cena rozestavěného bytového domu s příslušenstvím ve výši 25.000.000,- Kč byla určena na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím srovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů a plně odpovídá tržní ceně rozestavěného bytového domu s pozemkem plochy 2633 m² s příslušenstvím v lokalitě Znojmo, Oblekovice.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalecký posudek č. 2000-2021 byl proveden metodou porovnáním na základě souboru pěti bytových jednotek, které byly prodány v lokalitě Znojmo. Soubor pěti bytových jednotek je dostatečně velký na zjištění odpovídající ceny v hodnocené nemovitosti. Skutečnosti snižující cenu nemovitosti, byly uvedeny v slabých stránkách nemovitosti a to rozestavěný bytový dům s rozestavěností 52%, na nemovitosti jsou zastaveny stavební práce od počátku měsíce červen 2020, což se hlavně projevuje na fasádě provedené systémem Velox, u stavebnímu povolení na výstavbu bytového domu „K” je překročena dvouletá lhůta výstavby, která byla do 27.8.2020, pro kolaudační řízení u nemovitosti bude nutno provést PD na přípojky vodovodu a kanalizace a vybavit na ně stavební povolení, z hlediska záplavového území je nemovitost umístěna ve 4.povodňovém pásmu.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	11
Informace o pozemku p.č. 374/109 v k.ú. Oblekovice, obec Znojmo	1
Katastrální mapa pozemku p.č. 374/109 v k.ú. Oblekovice, obec Znojmo 2x	2
Stavební povolení na bytový dům, blok "K" v k.ú. Oblekovice, obec Znojmo	5
Mapa záplavového území v okolí p.č. 374/109 v k.ú. Oblekovice, obec Znojmo	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Ve smyslu Vyhlášky č. 503/2020 Sb., § 45 při provedení znaleckého posudku č. 2000-2021 nebyl přezkoumáván jiný znalecký posudek.

Konzultant a důvod jeho příbrání

Ve smyslu Vyhlášky č. 503/2020 Sb., § 46 při provedení znaleckého posudku č. 2004-2021 nebyli žádní konzultanti nebo jiné osoby než znalec Ing. Josef Nekvapil.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 14/21.

Prohlášení znalce

Znalec prohlašuje, že je osobou nezávislou a je si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu v platném znění.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, ze dne 20.11.1995, č.j. Spr. 2827/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2004-2021 evidence posudků.

V Suchohrdlech 27.12.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Josef Nekvapil
Ke studním 91
669 02 Suchohrdly

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2000-2021

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	11
Informace o pozemku p.č. 374/109 v k.ú. Oblekovice, obec Znojmo	1
Katastrální mapa pozemku p.č. 374/109 v k.ú. Oblekovice, obec Znojmo 2x	2
Stavební povolení na bytový dům, blok "K" v k.ú. Oblekovice, obec Znojmo	5
Mapa záplavového území v okolí p.č. 374/109 v k.ú. Oblekovice, obec Znojmo	1

Bytový dům
Pohled severní
Pohled jižní

Bytový dům
Pohled východní
Pohled západní

Bytový dům
Zpevněná plocha před bytovým domem
Výtahová šachta

Bytový dům
1.NP-chodba
2.NP-schodiště

Bytový dům
1.PP-sklepní boxy
1.NP-byt krajní vlevo,stupačky

Bytový dům
1.NP-krajní byt vlevo,OP+KK,rozvody elektro
1.NP-krajní byt vlevo,pokoj,prosklená stěna

Bytový dům
1.NP-krajní byt vlevo,OP+KK,prosklená stěna
1.NP-střední byt levý,elektro rozvaděč

Bytový dům
2.NP-krajní byt vlevo,stupačky
2.NP-krajní byt vlevo,OP+KK,rozvody elektro

Bytový dům
3.NP-krajní byt vlevo,rozvody
3.NP-krajní byt vlevo,elektro chybí

Bytový dům
3.NP-krajní byt vpravo, elektro rozpracovaná
3.NP-vstup na střechnu

Bytový dům
1.NP-fasáda Velox,plocha na severní straně
1.NP-fasáda Velox,roh S a V strany