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 **Počet vyhotovení:** 3 **Vyhotovení číslo:** 2

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 přikládaná 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 tísni. 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, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížené 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 užitku 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 nemovitostí 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:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD ☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☒ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ 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, užitečná 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, užitečná 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 svažitý 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 elektriky
   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 spoluvl. 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:

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

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

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

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

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

Koeficient **pp = I_T * I_P = 0,845**

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

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		[m²]
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 m²	2,75 m	591,11
1.NP	498,19 m²	3,00 m	1 494,57
2.NP	498,19 m²	3,00 m	1 494,57
3.NP	498,19 m²	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 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	214,95*(2,75+0,10)	=	612,61 m³
1.NP	498,19*3,00	=	1 494,57 m³
2.NP	498,19*3,00	=	1 494,57 m³
3.NP se zastřešením	498,19*3,22	=	1 604,17 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	612,61 m³
1.NP	NP	1 494,57 m³
2.NP	NP	1 494,57 m³
3.NP se zastřešením	NP	1 604,17 m³
Obestavěný prostor - celkem:		5 205,92 m³

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 střech	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 K_4:					**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 splaškového 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 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 elektriky

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 mm2 zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Délka:
29+15,60 = 44,60 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_i (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 elektriky - 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_i (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

Přípř 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_i (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 m2, 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 / PCŽ = 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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 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 [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	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 třikomorová 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 podlažími se sedlovou střechou, je zděný z cihel. Bytová jednotka o užitečné ploše 92 m2 se nachází ve 3.NP. Bytový dům se nachází na pozemku p.č. 1495, zastavěná plocha a

nádvoří o výměře 852 m2, 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 m2-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 m2-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 m2-velmi výrazně lepší; Poloha - střed obce 1,5 km-středně lepší; Provedení a vybavení - nehodnoceno; Celkový stav - nehodnoceno; Vliv pozemku - podíl na pozemku 35 m2-velmi mírně lepší; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	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 podlažími se sedlovou střechou, je zděný z cihel. Bytová jednotka o užitečné ploše 64 m2 se nachází ve 3.NP. Bytový dům se nachází na pozemku p.č. 1495, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 852 m2, 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:

K1 Redukce pramene ceny - cenová mapa 1,00

K2 Velikosti objektu - UP 64 m2-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 m2-výrazně horší 0,96

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší 1,02

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - cenová mapa; Velikosti objektu - UP 64 m2-mírně horší; Poloha - střed obce 1,5 km-středně lepší; Provedení a vybavení - nehodnoceno; Celkový stav - nehodnoceno; Vliv pozemku - podíl na pozemku 24 m2-výrazně horší; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
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 m2 se nachází ve 2.NP. Bytový dům se nachází na pozemku p.č. 1495, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 852 m2, 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 m²

Užitná plocha: 64,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - cenová mapa 1,00

K2 Velikosti objektu - UP 64 m2-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 m2-velmi výrazně horší 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší 1,02

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - cenová mapa; Velikosti objektu - UP 64 m2-výrazně horší; Poloha - střed obce 1,5 km-středně lepší; Provedení a vybavení - nehodnoceno; Celkový stav - nehodnoceno; Vliv pozemku - podíl na pozemku 23 m2-velmi výrazně horší; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	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 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. 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 m2-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 m2-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 m2-obdobná; Poloha - střed obce 0,95 km-výrazně lepší; Provedení a vybavení - nehodnoceno; Celkový stav - nehodnoceno; Vliv pozemku - podíl na pozemku 31 m2-velmi mírně horší; Úvaha zpracovatele ocenění - středně lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
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 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. 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 m2-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 m2-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 m2-středně lepší; Poloha - střed obce 1,4 km-středně lepší; Provedení a vybavení - nehodnoceno; Celkový stav - nehodnoceno; Vliv pozemku - podíl na pozemku 23 m2-velmi výrazně horší; Úvaha zpracovatele ocenění - středně lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
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, snižuji 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/m^2**

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 elektriky	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 rozestavěností 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 nárustem cen bytových jednotek, které narostly za poslední rok dle statistického úřadu o 16% a nárust 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 vzdálená 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 užitné ploše 1119 m2. Bytový dům je samostatně stojící, částečně podsklepený se třemi nadzemními podlažími s plochou střechou, 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 přibrání

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

Ing. Josef NEKVAPIL
Znalec - ekonomika, ceny a odhady se spec. nemovitostí
stavebnictví - stavby obytné a průmyslové

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Josef Nekvapil
Ke studním 91
669 02 Suchohrdly

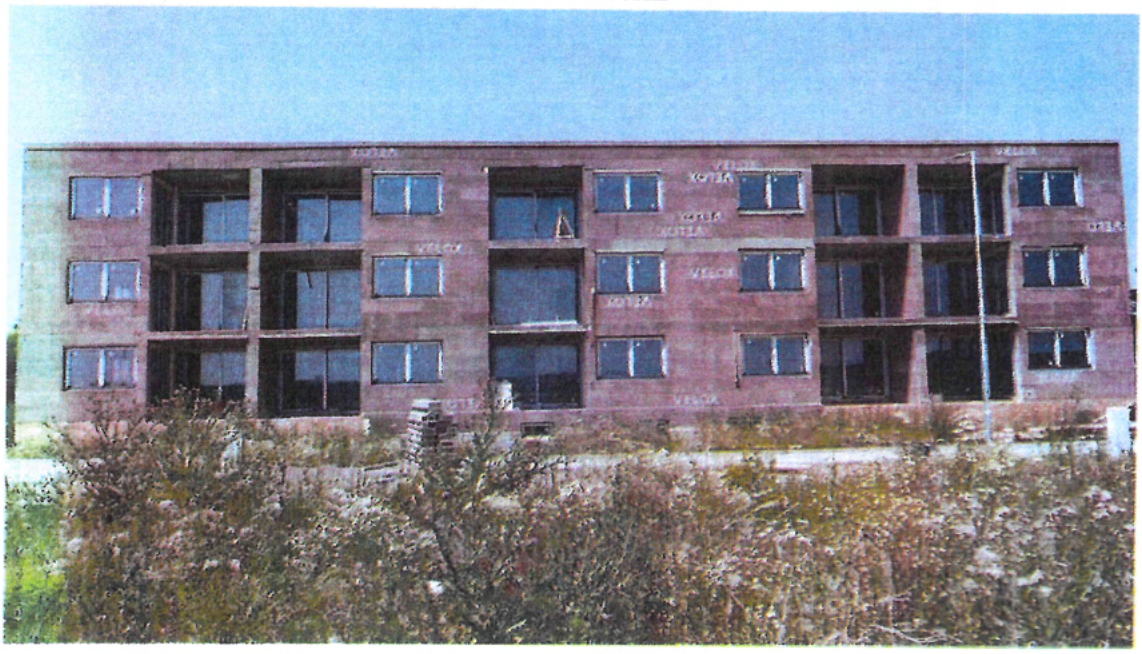
Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.8.

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

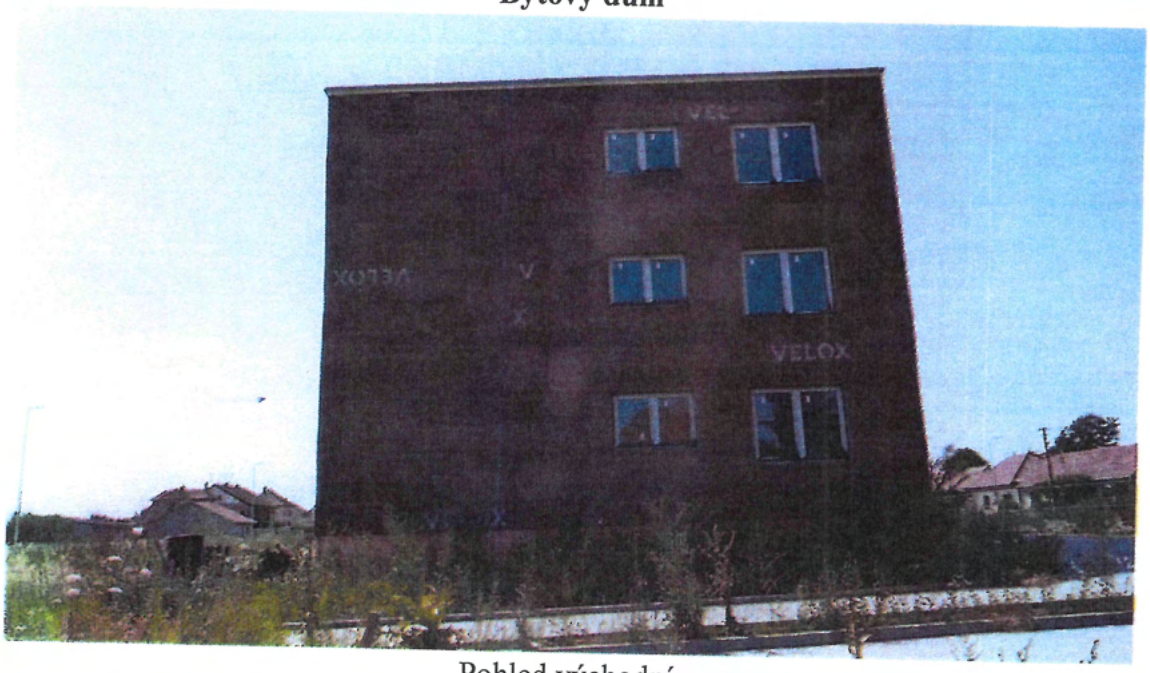
Bytový dům

Pohled severní

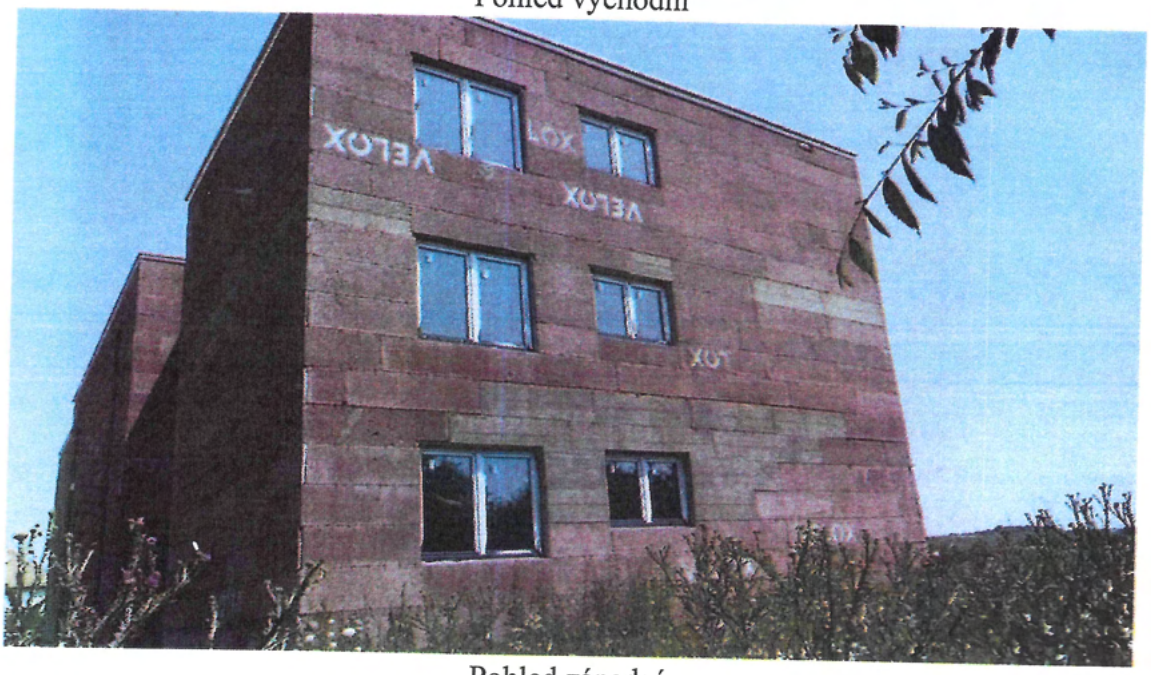


Pohled jižní

Bytový dům



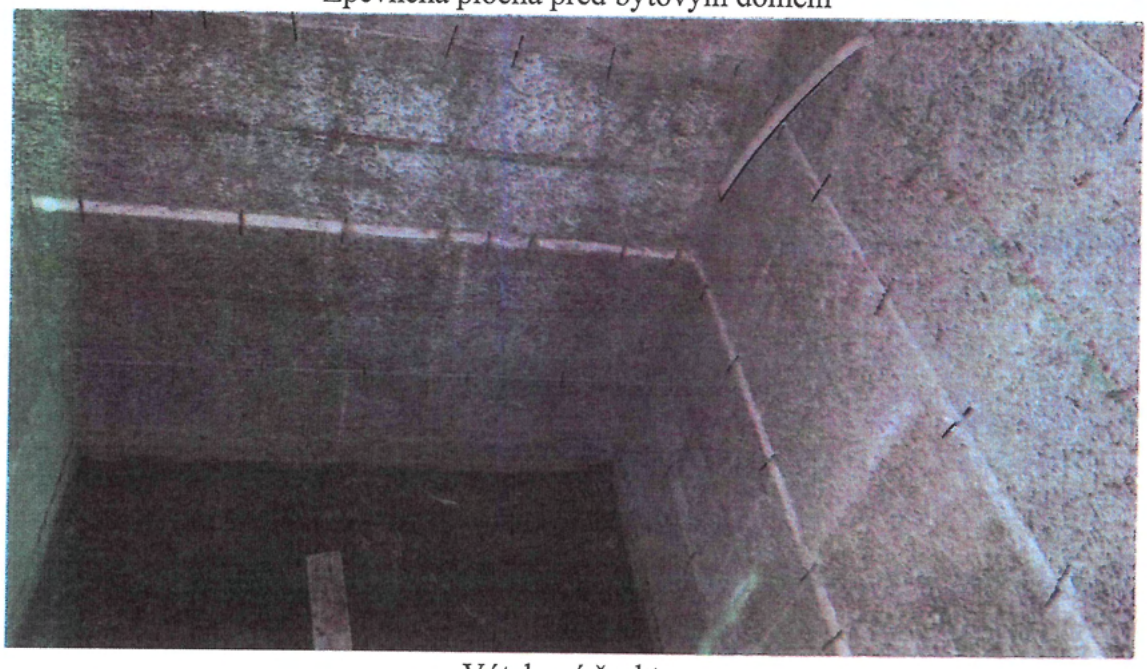
Pohled východní



Pohled západní

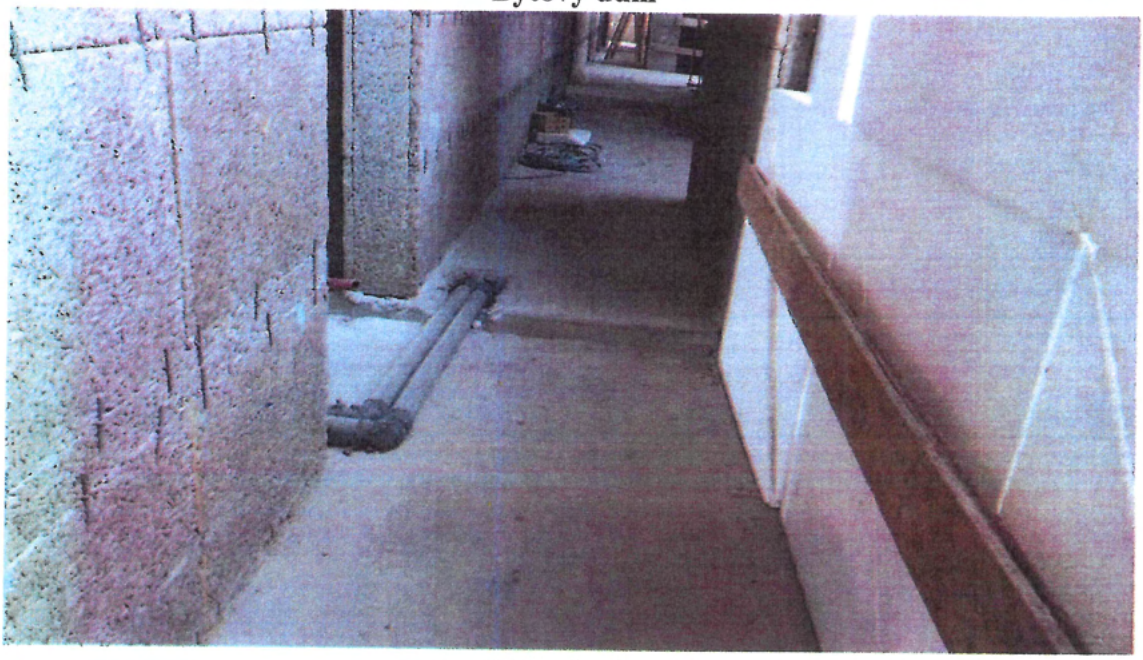
Bytový dům

Zpevněná plocha před bytovým domem

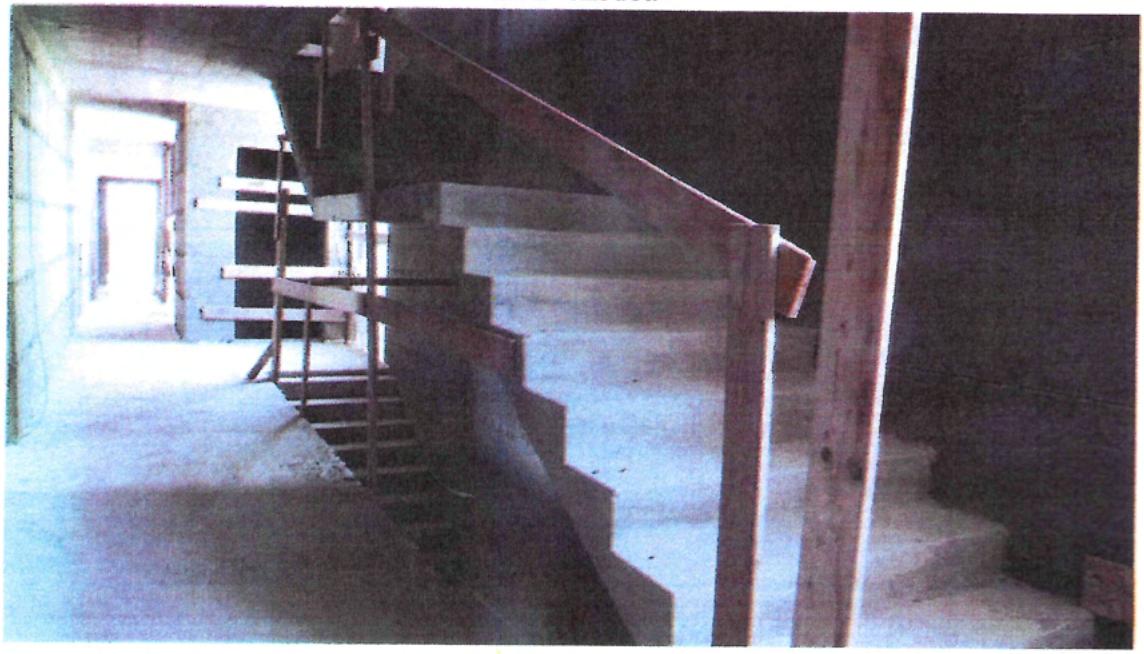


Výtahová šachta

Bytový dům

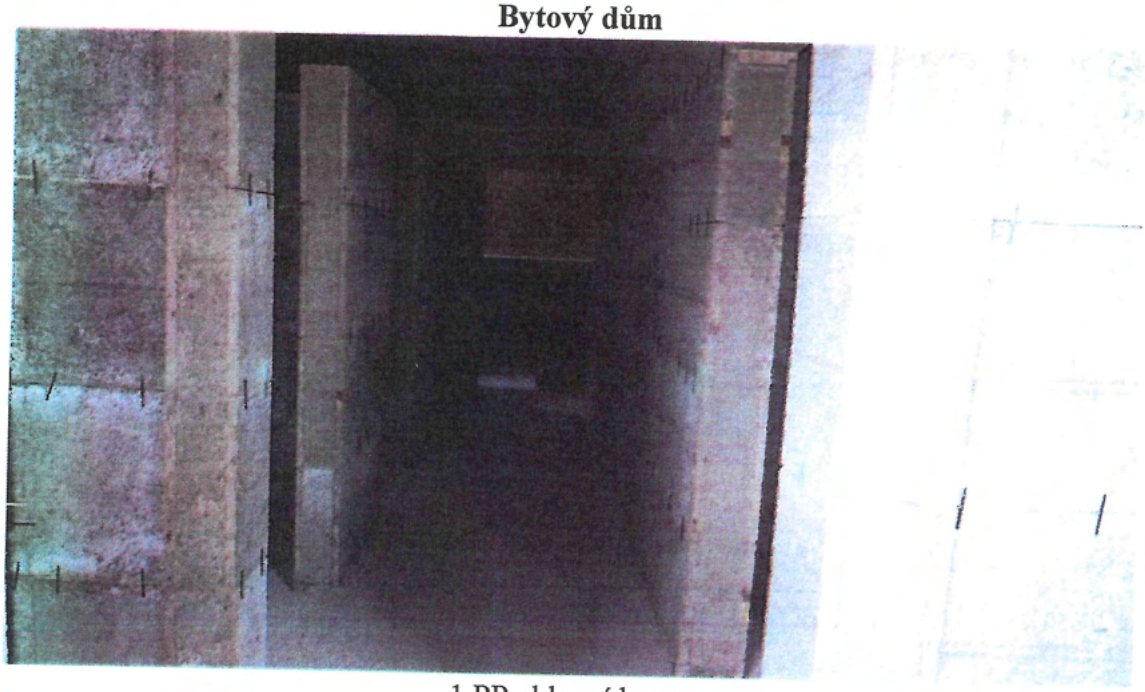


1.NP-chodba

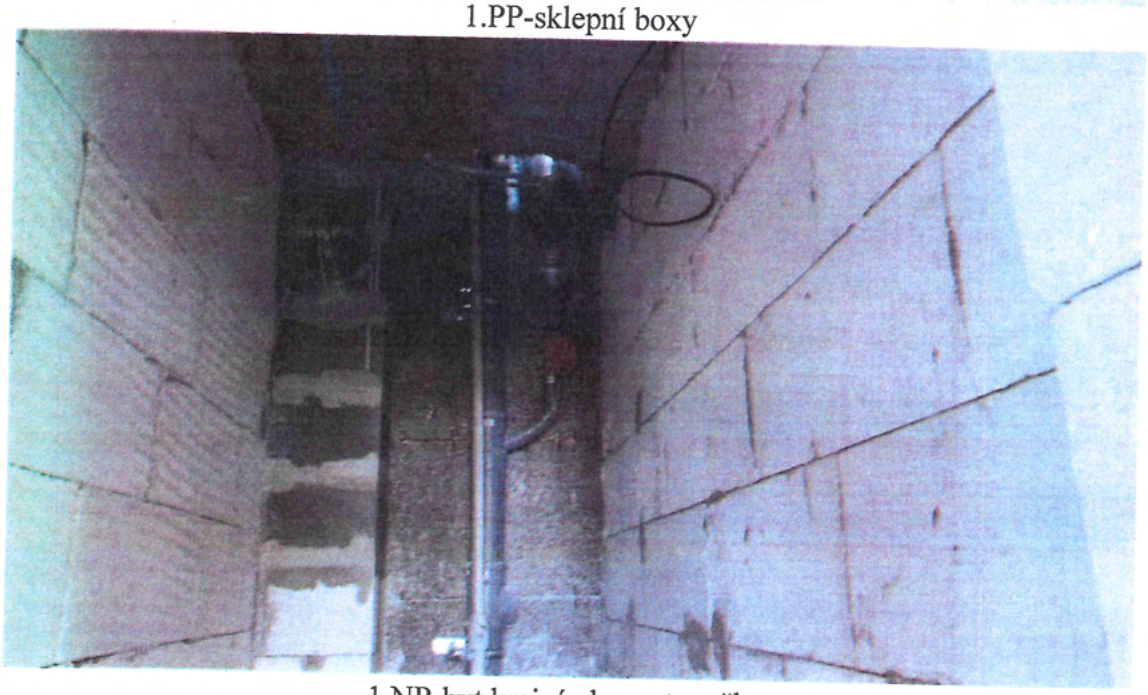


2.NP-schodiště

Bytový dům

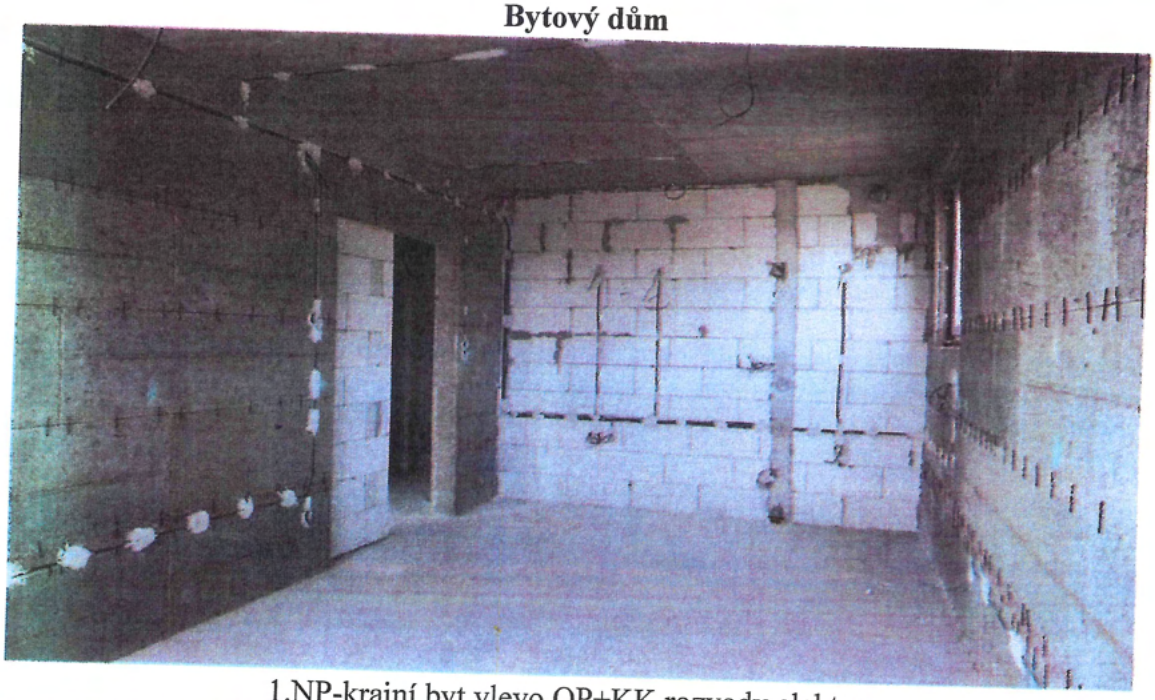


1.PP-sklepní boxy

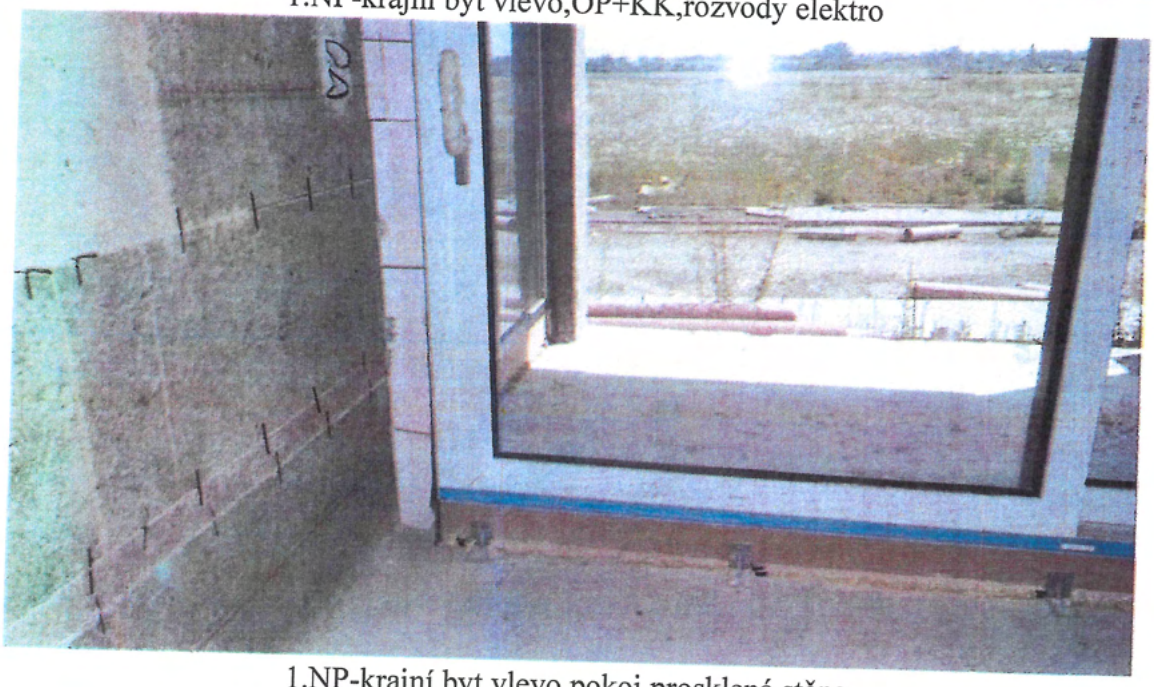


1.NP-byt krajní vlevo,stupačky

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

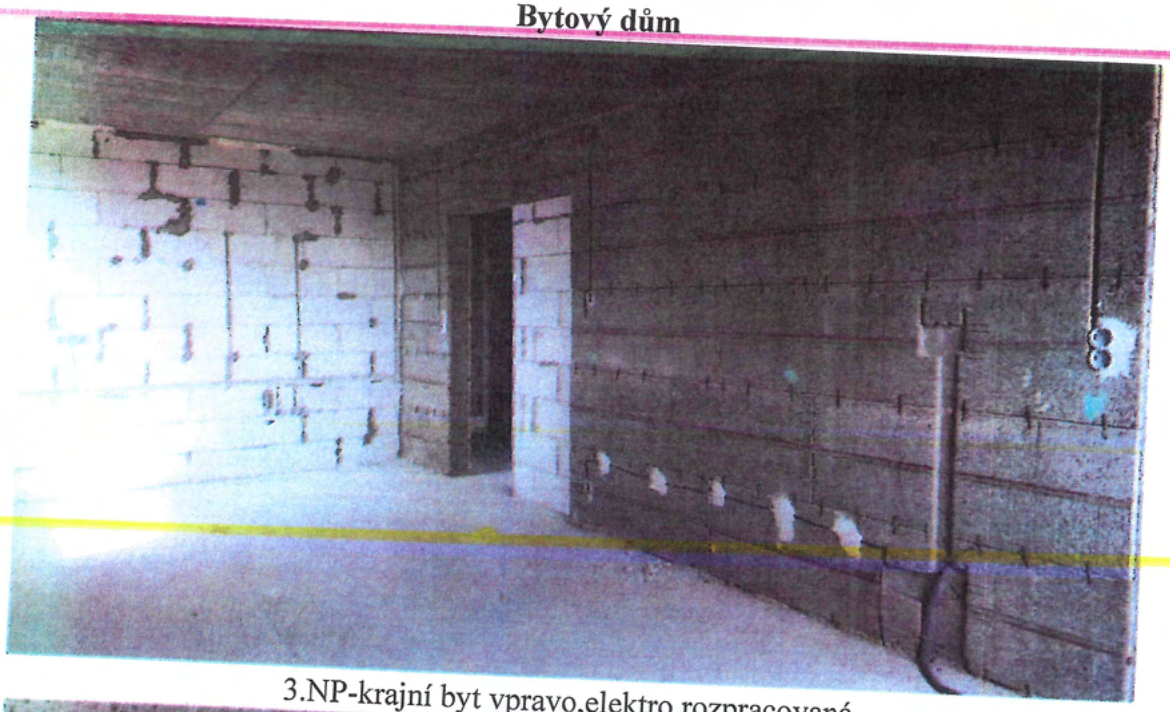
2.NP-krajní byt vlevo,OP+KK,rozvody elektro

Bytový dům

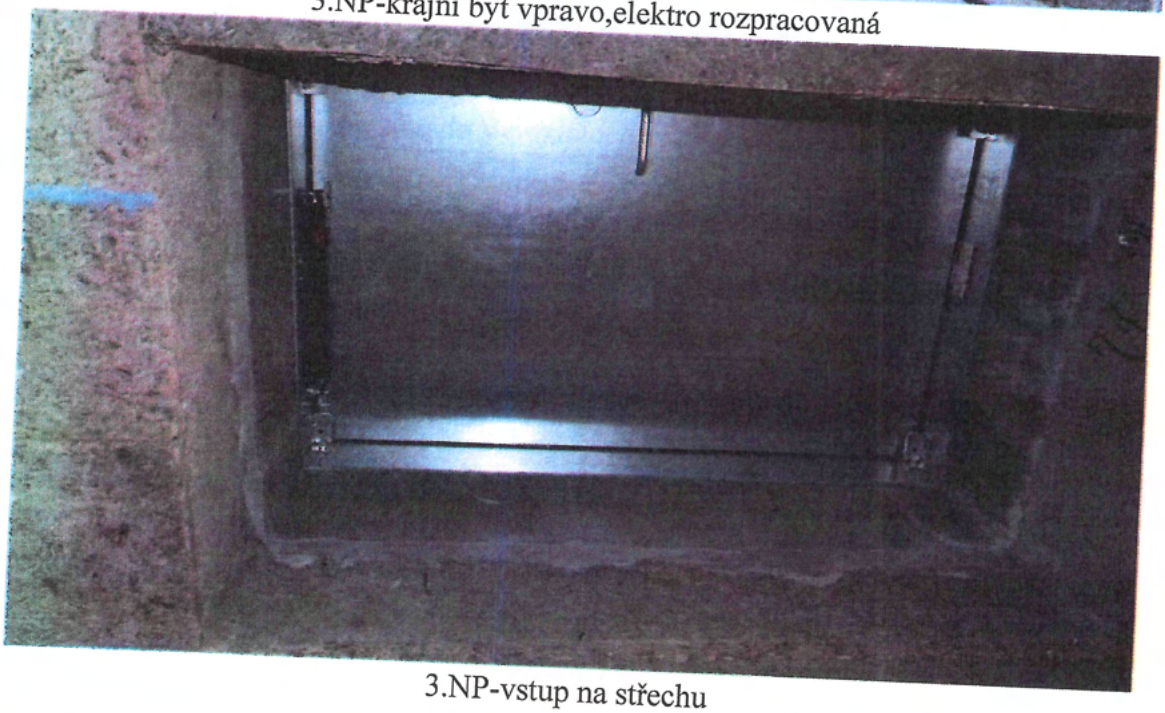
3.NP-krajní byt vlevo,rozvody

3.NP-krajní byt vlevo,elektro chybí

Bytový dům

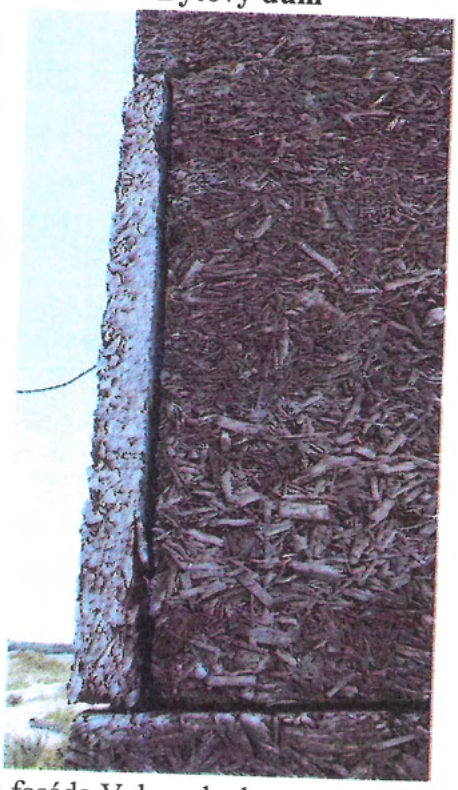


3.NP-krajní byt vpravo,elektro rozpracovaná



3.NP-vstup na střechu

Bytový dům



1.NP-fasáda Velox,plocha na severní straně

1.NP-fasáda Velox,roh S a V strany

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	374/109
Obec:	Znojmo [593711]
Katastrální území:	Oblekovice [708615]
Číslo LV:	1825
Výměra [m²]:	2633
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lezapari, s.r.o., Bezová 1658/1, Braník, 14700 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
05600	2633

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Lezapari, s.r.o.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápovědě (PDF formát).
Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápovědě (PDF formát).
Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

Městský úřad Znojmo, odbor výstavby,
Obroková 1/12, P.O.BOX 3, Znojmo

SPIS. ZN.:	SMUZN Výst.11996/2018-Mx	DATUM:	27.08.2018
Č.J.:	MUZN 76634/2018		
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA:	Štěpán Maixner		
TEL.:	515 216 278		
E-MAIL:	stepan.maixner@muznojmo.cz		

ROZHODNUTÍ

STAVEBNÍ POVOLENÍ

Výroková část:

Stavební úřad Městského úřadu ve Znojmě, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve stavebním řízení přezkoumal podle § 108 až 114 stavebního zákona žádost o stavební povolení, kterou dne 13.07.2018 podalo

Lezapari, s.r.o., IČO 27777855, Generála Svobody 48/22, 787 01 Šumperk, kterého zastupuje ZNOJMOPROJEKT Ing. arch. Radomír KAMAN, s.r.o., IČO 65276787, Kuchařovická 3611/11, 669 02 Znojmo

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

I. **Vydává** podle § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

s t a v e b n í p o v o l e n í

na stavbu:

bytový dům - blok "K" - Obytný soubor Oblekovice
Znojmo, Oblekovice

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 374/17, 374/19 v katastrálním území Oblekovice.

Stavba obsahuje:

- S1 – zpevněné plochy parkoviště. Počet nově vzniklých parkovacích míst je 21 (z toho 4 místa pro inval.). Celkový počet parkovacích míst k byt. domu bude 37 + 8 v I.P.P. BD)
- S2 – bytový dům. Jedná se o třípodlažní, podsklepený objekt o půdorysném rozměru 40,4 x 13,0m s plochou střechou o max. výšce (střešní plášť) +9,30m nad ÚT. Počet bytových jednotek je 15, přičemž v každém podlaží jsou dva byty o dispozici 3+1 a tři byty o dispozici 2+1. V podzemním podlaží se nachází 15x sklep a 8 parkovacích míst. ZP objektu 503,5m^2, Už Pl 1717,77m^2 a Ob Pr 6270,0m^3.
- S3 - zpevněná plocha pro kontejnery o půdorysném rozměru cca 3,75 x 8,0m
- S6 – pěší a zpevněné plochy o ZP 480m^2
-

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Arch. Radomír Kaman ČKA 02 257 a případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.

3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
   a) kontrola založení stavby
   b) po dokončení hrubé stavby
   c) závěrečná kontrolní prohlídka, na základě žádosti „ žádost o vydání kolaudačního souhlasu"
4. Před zahájením stavby umístí stavebník na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechá jej tam až do dokončení stavby.
5. Napojení stavby na technickou a dopravní infrastrukturu:

   Komunikační napojení: dle stavebního povolení MěÚ Znojmo, odboru dopravy ze dne 21.6.2017 (PM 19.7.2017) pod č.j. MUZN 48576/2017-Zi.

   Napojení na el. energii: dle smlouvy s E.ON Distribuce.

   Napojení na vodu, spl. kanalizaci: dle stavebního povolení MěÚ Znojmo, odboru ŽP ze dne 16.1.2018 (PM 17.2.2018) pod č.j. MUZN 3708/2018.
6. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
7. Zařízení staveniště bude provedeno na pozemku stavebníka.
8. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, stavebník oznámí stavebnímu úřadu dodavatele stavby před zahájením stavebních prací.
9. Stavba musí splňovat technické požadavky na výstavbu dle zvláštního právního předpisu, tj. vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů upravující požadavky na provádění stavebních konstrukcí a technických zařízení staveb a závazná ustanovení obsažená v příslušných technických normách.
10. Při realizaci stavby budou bourací a stavební práce prováděny s důrazem na maximální snížení negativního vlivu stavby na okolní zástavbu, tj. zejména zajištění maximálního snížení hlučnosti a prašnosti.
11. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhlášku č. 324/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů, o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích a zajistit ochranu zdraví a života osob na staveništi.
12. Při provádění stavby musí být veden stavební deník, do něhož se pravidelně zaznamenávají údaje týkající se provádění stavby. Stavební deník je povinen vést zhotovitel stavby.
13. Zhotovitel stavby je povinen použít výrobky a materiály, které mají takové vlastnosti, aby po celou dobu existence stavby byla při běžné údržbě zaručena požadovaná mechanická pevnost a stabilita, požární bezpečnost, ochrana zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání, ochrana proti hluku a úspora energie.
14. Změna stavby před jejím dokončením je přípustná pouze po projednání se stavebním úřadem dle § 118 stavebního zákona. Stavební úřad může na odůvodněnou žádost povolit změnu stavby před jejím dokončením. Veškeré změny, které mají vliv na technické řešení či majetkoprávní vztahy, je nutno **před realizací** projednat a nechat schválit stavebním úřadem Městského úřadu ve Znojmě.
15. Stavebník před započetím užívání stavby oznámí záměr užívání dokončené stavby dle ustanovení § 120 stavebního zákona. Oznámení užívání stavby bude doložena náležitostmi ve smyslu § 18h vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a bude podána na formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 11 k této vyhlášce. Stavebník v žádosti uvede identifikační údaje o stavbě a předpokládaný termín jejího dokončení. Při užívání stavby stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy, zejména závazná stanoviska Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje a Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje. Vzhledem k tomu, že stavba bude předmětem evidence v katastru nemovitostí, doloží stavebník též vyhotovení geometrického plánu zaměření stavby. Stavebník zajistí, aby byly před započetím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy v souladu s § 119 stavebního zákona. Stavebník předloží stavebnímu úřadu spolu s oznámením užívání stavby prohlášení zhotovitele o komplexnosti a jakosti použitých výrobků a zařízení, kterým prokáže shodu vlastností použitých výrobků s požadavky stavby ve smyslu § 156 stavebního zákona.
16.

17. Budou dodrženy podmínky vyplývající z vyjádření správců techn. infr:

    E.ON Servisní, s.r.o. ze dne 13.9.2017 zn. M40715-16204889, Česká telekomunikační infrastruktura a.s. ze dne 16.8.2017 č.j. 692095/17, GridServices, s.r.o. ze dne 30.8.2017 č. 5001569403 a VAS a.s. ze dne 23.8.2017 č.j. 2386/15/17 a ze dne 21.8.2018 pod č.j. 1343/15/18.

18. Podmínka MěÚ Znojmo, odboru ŽP, orgán odpadového hospodářství ze dne 28. 8. 2017 pod č.j. MUZN 64331/2017:

    S odpady vzniklými při výstavbě bude nakládáno podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Bude vedena průběžná evidence všech vznikajících odpadů v rozsahu § 21 vyhl.č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady ve znění pozdějších předpisů. Její kopie, včetně dokladů o předání odpadů oprávněným osobám, bude předložena při závěrečné kontrolní prohlídce.

19. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě byla k dispozici ověřená projektová dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby.

20. MěÚ Znojmo – odbor životního prostředí ze dne 9.10.2017 č.j. MUZN 71488/2017

    - stavebník před zahájením stavby vytyčí hranice trvalého odnětí půdy ze ZPF a zabezpečí, aby hranice staveniště nebyly narušeny či svévolně posunovány do okolních přilehlých pozemků ZPF
    - bude provedena skrývka ornice z celé odnímané plochy záboru o mocnosti cca 50 cm, což činí cca 282 m3 ornice, část této skrývky bude použita na ozelenění nezastavěných částí výše uvedených pozemků, zbylá část se uloží na mezideponii v areálu společnosti ZEPIKO, spol. s r.o. a bude použita pro potřebu Městského úřadu Znojmo a zčásti na rekultivaci pískovny Oblekovice na pozemky p.č. 2007 a 2008 v k.ú. Oblekovice
    - o činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, rozprostřením či jiným využitím, uložením, ochranou a ošetřováním kulturních vrstev půdy vede investor pracovní deník, v němž se uvádějí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemin
    - budou učiněna opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plynných látek poškozujících zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt
    - za odnětí ze zemědělského půdního fondu je na základě § 11 zákona o ZPF předepsán odvod finanční částky cca 75886,- Kč. O výši a splatnosti odvodu rozhodne MěÚ Znojmo OŽP jako obecní úřad obce s rozšířenou působností podle § 15 zákona o ZPF po zahájení realizace záměru
    - povinný k platbě odvodů je dle § 11 odst. 4) zákona o ZPF povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím

    a) doručit kopii pravomocného rozhodnutí o povolení stavby, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci

    b) písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději do 15 dnů před jejím zahájením

    - souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF pozbývá platnosti uplynutím 3 let ode dne jeho oznámení žadateli, nestal-li se podkladem pro řízení podle zvláštních právních předpisů. katastrální úřad ve Znojmě vyřadí dotčenou plochu zemědělské půdy z evidence zemědělské půdy na základě pravomocného rozhodnutí o povolení stavby v souladu s ustanovením § 10 odst. 4 zákona o ZPF.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Lezapari, s.r.o., Generála Svobody 48/22, 787 01 Šumperk

Odůvodnění:

Dne 13.07.2018 podal stavebník, tj. Lezapari, s.r.o., IČO 27777855, Generála Svobody 48/22, 787 01 Šumperk, kterého zastupuje ZNOJMOPROJEKT Ing. arch. Radomír KAMAN, s.r.o., IČO 65276787, Kuchařovická 3611/11, 669 02 Znojmo žádost o vydání stavebního povolení na stavbu: bytový dům - blok "K" - Obytný soubor Oblekovice, Znojmo (dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 374/17, 374/19 v katastrálním území Oblekovice.

Uvedeným dnem bylo zahájeno stavební řízení. Stavební úřad vydal územní rozhodnutí o umístění stavby spis.zn. SMUZN Výst.17000/2017-Mx dne 05.12.2017.

Stavební úřad oznámil zahájení stavebního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože mu poměry staveniště byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 10 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá stanoviska.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 111 stavebního zákona a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu a podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ust.§109 stavebního zákona, tj.

Stavebník - Lezapari, s.r.o., IČO 27777855, Generála Svobody 48/22, 787 01 Šumperk, kterého zastupuje ZNOJMOPROJEKT Ing. arch. Radomír KAMAN, s.r.o., IČO 65276787, Kuchařovická 3611/11, 669 02 Znojmo.

Vlastníci sousedních nemovitostí, jejichž vlastnická práva mohou být, v souladu s ust. § 109 písm. e), stavebního zákona, realizací stavby přímo dotčena: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, příspěvková organizace kraje, Město Znojmo, zast. Městskou architektkou, Obroková č.p. 1/12, 669 22 Znojmo 2 a Státní pozemkový úřad.

Správci sítí technické infrastruktury: E.ON Česká republika, s. r. o., Regionální engineering Znojmo, GridServices, s.r.o., Znojmo - Vítámvásová, VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s., divize Znojmo, Česká telekomunikační infrastruktura a.s..

Stavební úřad nestanovil v okruhu účastníků řízení žádné další účastníky, vzhledem k tomu, že stavbou nemohou být dotčena vlastnická práva žádné další fyzické nebo právnické osoby.

Stavební úřad neshledal důvody k rozšíření okruhu účastníků stavebního řízení nad stanovený rámec.

Stanoviska sdělili:

- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje ze dne 14.6.2018, Ev.č.: HSBM0-10-98-6/7-POKŘ-2018
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, ÚP Znojmo ze dne 6.6.2018 č.j. KHSJM 30370/2018/ZN/HOK
- Městský úřad Znojmo, odbor životního prostředí, nám. Armády č.p. 1213/8, 669 02 Znojmo 2 ze dne 28.8.2017 pod č.j. MUZN 64331/2017 a ze dne 4.9.2017 pod č.j. MUZN 68570/2017 a MěÚ Znojmo, odboru dopravy ze dne 21.6.2017 (PM 19.7.2017) pod č.j. MUZN 48576/2017

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Vycházelo se z těchto doložených dokladů:
- 2x dokumentace k žádosti o vydání rozhodnutí
- výpis z katastru nemovitostí
- informace o parcelách KN
- kopie katastrální mapy
- doklad o zaplacení správního poplatku
- vyjádření města Znojma zastoupené městskou architektkou ze dne 4.9.2017, č.j. MUZN 63842/2017
- MěÚ Znojmo – odbor životního prostředí ze dne 4.9.2017 č.j. MUZN 12905/2017, ze dne 28.8.2017 č.j. MUZN 64331/2017 a ze dne 9.10.2017 pod č.j. MUZN 71488/2017
- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Znojmo ze dne 14.6.2018, ev.č. HSBM-10-98-6/7-POKŘ-2017
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, ÚP Znojmo ze dne 6.6.2018, č.j. KHSJM 17353/2018

- posudek o stanovení radonového indexu pozemku
- vyjádření správců dopravní a technické infrastruktury: E.ON Servisní, s.r.o. ze dne 13.9.2017 zn. M40715-16204889, Česká telekomunikační infrastruktura a.s. ze dne 16.8.2017 č.j. 692095/17, GridServices, s.r.o. ze dne 30.8.2017 č. 5001569403 a VAS a.s. ze dne 23.8.2017 č.j. 2386/15/17 a 21.8.2018 pod č.j. 1343/15/18.
- plná moc ze dne 31.7.2017
- rozhodnutí MěÚ Znojmo, odboru dopravy ze dne 21.6.2017 (PM 19.7.2017) pod č.j. MUZN 48576/2017

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu, Krajského úřadu Jihomoravského kraje Brno se sídlem v Brně, Žerotínovo nám. 3/5 podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě.

Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Stavebník je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Štěpán Maixner
referent odboru výstavby

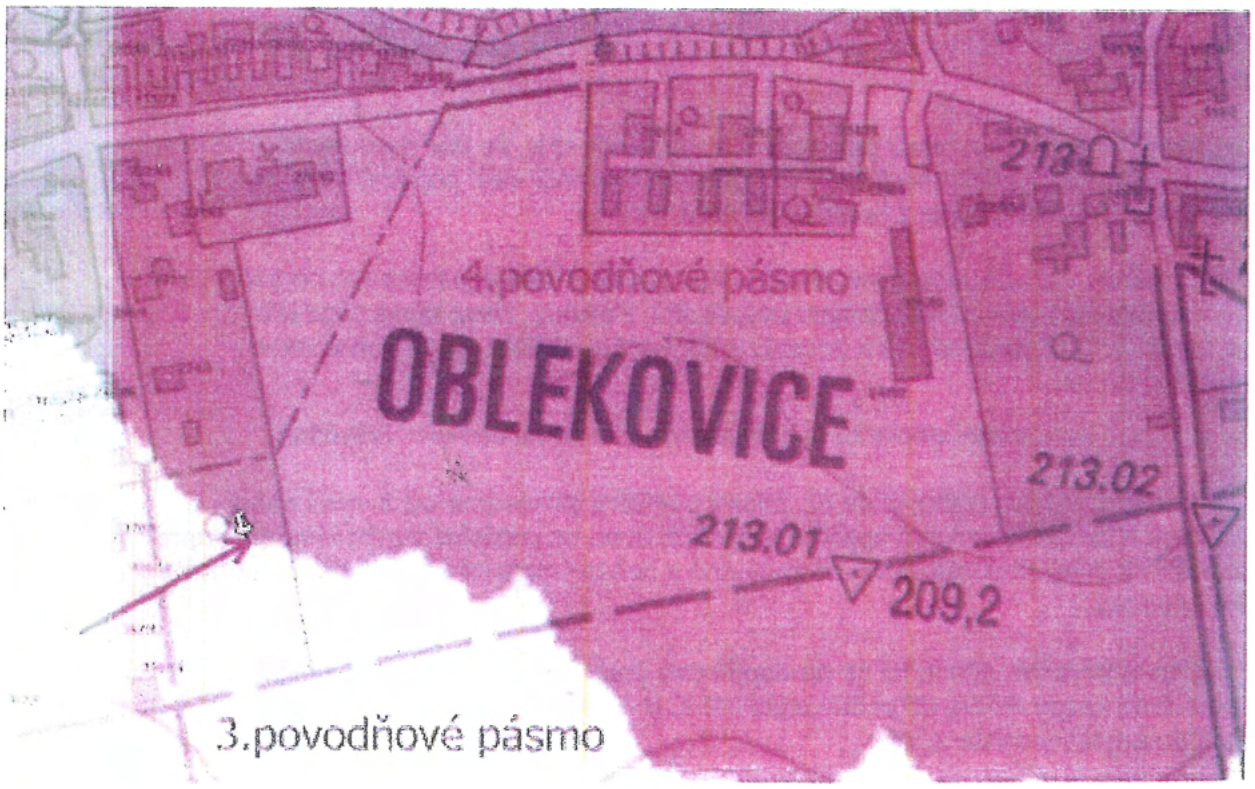
Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. b) ve výši 10000 Kč byl zaplacen dne 07.08.2018.

Obdrží:

účastníci (dodejky)
ZNOJMOPROJEKT Ing. arch. Radomír KAMAN, s.r.o., IDDS: yjdc9rw
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IDDS: 96vaa2e
Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, příspěvková organizace kraje, IDDS: k3nk8e7
Město Znojmo, zast. Městskou architektkou, Obroková č.p. 1/12, 669 22 Znojmo 2
Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3
E.ON Česká republika, s. r. o., Regionální engineering Znojmo, IDDS: 3534cwz
GridServices, s.r.o., Znojmo - Vítámvásová, IDDS: jnnyjs6
VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s., divize Znojmo, IDDS: siygxrm
Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IDDS: qa7425t

dotčené správní úřady
Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Územní odbor Znojmo, IDDS: ybiaiuv
Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, ÚP Znojmo, IDDS: jaaai36
Městský úřad Znojmo, odbor dopravy, náměstí Armády č.p. 1213/8, 669 02 Znojmo 2
Městský úřad Znojmo, odbor životního prostředí, nám. Armády č.p. 1213/8, 669 02 Znojmo 2


213.0
4.povodňové pásmo
OBLEKOVICE
213.02
213.01
209,2
3.povodňové pásmo

Ing. Josef NEKVAPIL
stavebnictví - stavby obytné a průmyslové - spec. nemovitosti
Ing. Josef NEKVAPIL