

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 842-11/2019

O ceně nemovitosti uvedených na LV č. 213 pro k.ú. Ktová, obce Ktová, okres Semily, sestávající z pozemku parc.č. St.1/2 , součástí pozemku je stavba bez č.p., jiná stavba se všemi součástmi a příslušenstvím



Objednavatel znaleckého posudku: GAVLAS, spol s.r.o., RČ/IČO: 60472049
Politických vězňů 21
110000 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti cenu obvyklou pro účely veřejné dražby dle zákona 26/2000 Sb.

Posudek vypracovala: Ing. Eva Šmídová, L.Janáčka 912, Jičín
Počet vyhotovení: 1 ks pro objednatele znaleckého posudku (v.č.1)
1 ks pro archiv znalce (v.č.2)

1. V Š E O B E C N É Ú D A J E :

a/ Vlastnické a evidenční údaje dle LV:

Vlastníci pozemků: Nejedlová Lucie, Třebotovská č.ev. 549, Solopisky, 25228 Třebotov

b/ Zadavatel posudku: Dis. Emílie Švanová, GAVLAS, spol. s r.o., mailovou objednávkou ze dne 29.5.2019

c/ Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí v místě a čase určený pro účely veřejné dražby dle zákona 26/2000 Sb.

d/ Speciální požadavky: nebyly uvedeny

e/ Podklady pro vypracování posudku:

1. LV č. 213 k.ú. Ktová , vyhotovený dálkovým přístupem dne 17.10.2016 zasláný objednatelem
2. Kopie katastrální mapy z neplaceného přístupu na KN dne 11.6..2019
3. Informace o realizovaných cenách z katastru nemovitostí a z archivu znalce
4. Informace z realitních nabídek získaných na internetu
4. Fotodokumentace nemovitosti z 10.6.2019
5. Informace z územního plánu obce Ktová získané z Internetových stránek obce
7. Informace získané od starostky obce při místním šetření.
9. Stavební povolení č.j. Výst. 820/90-332/3/Ot z 13.9.1990, nabytí právní moci 19.9.2019- vydal ONV odbor výstavby a územního plánování v Semilech
10. Rozhodnutí č.j. výst.985/91-332/3/Pš ze dne 27.6.1991 – prodloužení lhůty výstavby , vydal MěÚ Turnov, Stavební úřad
11. Rozhodnutí č.j. SÚ/349/330/A/2005/PROT ze dne 25.3.2005 - prodloužení lhůty výstavby, vydal MěÚ Turnov, Stavební úřad
12. Informace ze stavebního úřadu v Turnově.
13. Kupní smlouva ze dne 4.3.2005
14. Znalecký posudek č. 2603_17/18 vypracovaný dne 16.12.2018 Stanislavem Karešem zasláný objednatelem

f/ Místní šetření bylo provedeno dne 10.6.2019 za přítomnosti paní starostky Ktové paní Bobkové a znalce.

g/ Datum k němuž se ocenění provádí: Ocenění nemovitostí je provedeno ve stavu ke dni 10.6.2019 v cenách ke dni 20.6.2019 .

h)Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

i) Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od paní Bobkové a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

j) S výslednou hodnotou uvedenou v tomto znaleckém posudku je kalkulováno pro účely uvedené pod bodem c) účel posudku. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

2. N Á L E Z

Nemovitost je umístěna ve střední části obce Ktová, u průjezdní komunikace I. Tř. č. 35. Jedná se o dlouhodobě rozestavěnou budovu bez čp. (původně čp. 13), která je součástí pozemku pč. St. 1/2. Přístup k nemovitosti ze silnice I.tř. č. 35 po asfaltové komunikaci na pozemku ppč. 775 ostatní plocha, ostatní komunikace vlastníkem pozemku je Obec Ktová.

Stavba je krajním dom s menším pozemkem okolo domu a od ním. V okolní zástavbě převažují vesnické objekty pro bydlení, za domem je prodejna potravin. V místě je malá vybavenost, obecní úřad, prodejna smíšeného zboží, knihovna, zastávka autobusu a vlaková zastávka (1,1km). Další vybavenost je v Rovensku Pod Troskami (2,6km), v Libuni (6,5km) a v Turnově (10,3km).

Podle platného územního plánu je nemovitost umístěna ve stabilizovaném území v plochách pro nízkopodlažní venkovskou obytnou zástavbu.

Jsou provedeny přípojky elektřiny a septik . V místě je možnost napojení na veřejný rozvod vody, ale přípojka dle sdělení není provedena.

PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví pozemků a budov

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že oceňované nemovité věci evidované na LV č.213 pro k.ú. Ktová jsou ve vlastnictví Nejedlové Lucie, Třebotovská č.ev.549, Solopisky
Jedná se o pozemek pč. St. 1/2, součástí pozemku je stavba bez č.p., jiná stavba.

Stavebně právní stav

Na rekonstrukci čp. 13 ve Ktové bylo 13.5.1990 ONV v Semilech , odborem výstavby a územního plánování vydáno stavební povolení č.j. Výst. 820/90-332/3/Ot z 13.9.1990, nabytí právní moci 19.9.2019. Podle povolení měla být stavba dokončena 30.12.1991.

MěÚ v Trutnově odbor výstavby a ÚP vydal dne 27.6.1991 Rozhodnutí č.j. výst. 985/91-332/3/Pě o prodloužení lhůty výstavby do 31.12.1992. Dne 25.3.2005 (NPM 31.3.2005) vydal MěÚ Turnov, stavební úřad Rozhodnutí č.j. SÚ/349/330/A/2005/PROT Rozhodnutí o prodloužení lhůty k dokončení stavby do 31.12.2006.

Stavba není dokončena a zkolaudována. Byla předložena částečná projektová dokumentace č.zak. 29003/0005_49_03 vypracovaná Stavoprojektem Liberec, zodp. projektant Ing. L. Šplíchal. Současné dispoziční řešení odpovídá předloženým výkresům (Přizemí, A-2, Podkroví A-3, Rez A-A). Umístění septiku na výkrese Situace neodpovídá skutečnosti. Septik je umístěný jihovýchodně od štítové zdi a ne za objektem na severní straně.

Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitosti LV č.213 pro k.ú. Ktová ze dne 17.10.2016 jsou vlastnická práva omezena:

V části „C“ LV je tento zápis:

Zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu a.s.

Zástavní právo exekutorské 20 x

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Nařízení exekuce 9x

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 8x

Zahájení exekuce 8x

Exekuční příkaz k prodeji podniku

Nájemní vztahy

Dle sdělení není nemovitost pronajímána. Její rozestavěnost ani pronájem neumožňuje.

Upozornění

Na místním šetření nebyl přítomný vlastník, informace k nemovitosti jsou od starostky obce, paní Bobkové a místostarostky paní Drašnarové.

3. METODY OCEŇOVÁNÍ

Obvyklá cena

Cena obvyklá je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

3.1 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

3.1.1 NÁKLADOVÁ METODA

Nákladová metoda

Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovité věci

V případě nemovitých věcí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovité věci stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitá věc v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovité věci. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

3.1.2 VÝNOSOVÝ METODA

Výnosová metoda je založena na stanovení výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší nebo které lze za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokovou mírou).

3.1.3 POROVNÁVACÍ METODA

Při ocenění za použití porovnávací metody se odhaduje cena obvyklá majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislymi partnery. Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následně je provedena analýza těchto informací se zohledněním rozdílů mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

4. OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

4.1 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

4.1.2 Pozemek parc. č.St. 1/2, součástí pozemku je stavba bez čp., jiná stavba

Krajní zděný dům má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Půdorys domu je obdélníkový s přístavbou zadního vstupu na severovýchodní straně. Hlavní vstup do budovy je od silnice z jihozápadní strany. Druhý vstup je přes přístavbu ze zpevněné plochy od obchodu.

Stavba založena na základových pasech, pod novým zdivem založena hydroizolace. Svislé konstrukce smíšené: původní masivní zdivo ke kamenné a cihelné a novější část z cihel a plynosilikátu. V halovém prostoru s vnitřními ocelovými sloupy. Strop nad 1. NP převážně z ocel.nosníků a PZD desek. Na 2. NP dřevěný s podbitím prkny. Střecha sedlová s vikýři, krov dřevěný. Krytina z falcovaného pozink. Plechu plechová. Oplechování pozink, jen žlaby.

Schody do 2. NP z teracových stupňů osazených do stěn. Okna dřevěná dvojitá, vnitřní dveře chybí, jsou osazeny jen ocelové zárubně. Vstupní dveře dřevěné a hladké. V 1. NP proveden v části na podlaze podkladní beton. Ve 2. NP podlahy chybí. Vnitřní omítka provedena v halové části, v podkroví provedena hrubá omítka v části bytu č. 1, jinak chybí. Venkovní omítky téměř chybí, jsou zbytky omítek na původní části.

Jsou provedeny vnitřní hrubé rozvody elektřiny, kanalizace a vody. Ostatní vybavení chybí.

Dispozice :

1. NP : dispoziční členění podlaží dle PD není dokončené, chybí vyzdění příček sklepů k bytům zádveří, výrobná, chodba, sklad pod schody, soc. zařízení muži (WC, umývárna, šatna), soc. zařízení ženy (WC, umývárna, šatna), neprovedené příčky: sklepy k bytům 3 x, zadní vstup k bytům. Schody do podkroví

Podkroví: dispoziční řešení dle PD je již dokončené
chodba, půda s prostorem pro schody do půdního prostoru nad byty
Byt č. 1: předsíň, kuchyň, pokoj, pokoj, WC, koupelna
Byt č. 2: chodba, koupelna s WC, kuchyň, pokoj
Byt č. 3: chodba, pokoj, WC, koupelna, kuchyň, pokoj, pokoj

Plochy

1. NP	m2	2. NP	m2	m2
zádveří	4,39	chodba	3,08	
výrobná	93,24	půda se schody	4,8	
chodba	8,05			
sklad	3,3	byt 1 předsíň	5,83	
soc. zařízení muži	7,28	2+1 kuchyň	6,12	
šatna muži	9,32	koupelna	6,07	
soc. zařízení ženy	8,34	WC	0,88	
šatna ženy	16	pokoj	20,58	
sklep		pokoj	13,33	52,81
sklep				
sklep		byt 2 předsíň	4,51	
zádveří byty	5,98	1+1 kuchyň	6,16	
schody	7,72	koupelna	5,04	
Celkem 1. NP	163,62	pokoj	14,26	29,97

		byt 3	chodba	9,5	
		3+1	pokoj	7,69	
			WC	0,96	
			koupelna	5,86	
			kuchyň	7,04	
			pokoj	13,2	
			pokoj	23,97	68,22
			Celkem 2.		
			NP	158,88	
			Celkem byty	151	
Celkem	322,5				
z toho obytné	151				
výroba	149,92				
společné	21,58				

Dle podkladů se jedná o bývalý hostinec se sálem a bytem z roku 1905. Rekonstrukce byla zahájena v roce 1990 a od roku 1991 byly pravděpodobně stavební práce zastavěny. Bylo požádáno o prodloužení stavby v roce 1991 a v roce 2005. V roce 2010 byl Stavebním úřadem vyzván vlastník provedení udržovacích prací.

Nemovitost nemá žádné vedlejší stavby. Je provedena přípojka elektřiny. Je proveden tříkomorový septik, dle sdělení nenapojený do veřejné dešťové kanalizace, u kterého musela obec provést nové zastropení na své náklady.

U objektu je kamenná opěrná zeď s rozpadlými schody od silnice.

4.2 PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S NEMOVITÝMI VĚCMI

Práva

Nebyla zjištěna.

Závady

Omezení uvedená na LV v části „C“

Zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu a.s.

Zástavní právo exekutorské 20 x

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Nařízení exekuce 9x

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 8x

Zahájení exekuce 8x

Exekuční příkaz k prodeji podniku

Tato omezení vlastnického práva se týkající předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Předkupní práva

Nebyla zjištěna.

Jiné omezení

Nemovitost je rozestavěná.

4.3.2. Ocenění staveb s využitím cenového předpisu

Oceňovací předpis

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb..

Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp

Jedná se o rozestavěnou stavbu s víceúčelovým využitím. Plocha prostor určených pro provozovnu je jen o velmi málo menší než plocha prostor určená k bydlení. Proto jsou jednotlivé prostory oceněny samostatně dle předpokládaného způsobu využití podle projektové dokumentace. Půdní prostor by zahrnut do části s byty, která je v podkroví.

1. Rozestavěná budova na pč. St.1/2- provozní část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	20,34*10,06+8,66*1,53	=	217,87

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	217,87 m ²	3,44 m	749,47
Součet	217,87 m²		749,47

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $749,47 / 217,87 = 3,44$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $217,87 / 1 = 217,87$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(20,34*10,06+8,66*1,53)*3,65	=	795,23 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	795,23 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		795,23 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 pasy	P	90
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	10
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 120cm	S	30
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 50cm	S	30

2. Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm	S	30
2. Svislé konstrukce	zděné nedokončené	C	10
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	akumulační	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočtení obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	P	8,30	90	0,46	3,44	3,98	100,00	3,98
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	10	1,00	0,83	0,96	100,00	0,96
2. Svislé konstrukce	S	21,40	30	1,00	6,42	7,42	100,00	7,42
2. Svislé konstrukce	S	21,40	30	1,00	6,42	7,42	100,00	7,42
2. Svislé konstrukce	S	21,40	30	1,00	6,42	7,43	100,00	7,43
2. Svislé konstrukce	C	21,40	10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30	13,08	100,00	13,08
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20	7,18	100,00	7,18
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20	2,55	100,00	2,55
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,69	50,00	0,35
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80	6,71	60,00	4,03
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20	3,70	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80	0,93	0,00	0,00
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10	3,59	80,00	2,87
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,70	10,00	0,37
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	6,02	90,00	5,42
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90	3,36	0,00	0,00
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80	4,40	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40	7,41	30,00	2,22
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,35	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20	2,55	50,00	1,27

19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00	2,31	50,00	1,16
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	1,70	100	0,46	0,78	0,90	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90	3,36	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:						86,41	Rozestavěnost: 67,70	
Koeficient vybavení K ₄ :						0,8641		

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	3,98	100,00	3,98	5,87	104	150	69,33	4,0697
1. Základy vč. zemních prací	S	0,96	100,00	0,96	1,42	30	150	20,00	0,2840
2. Svislé konstrukce	S	7,42	100,00	7,42	10,96	104	150	69,33	7,5986
2. Svislé konstrukce	S	7,42	100,00	7,42	10,96	104	150	69,33	7,5986
2. Svislé konstrukce	S	7,43	100,00	7,43	10,97	28	80	35,00	3,8395
3. Stropy	S	13,08	100,00	13,08	19,32	28	80	35,00	6,7620
4. Krov, střecha	S	7,18	100,00	7,18	10,60	28	80	35,00	3,7100
5. Krytiny střech	S	2,55	100,00	2,55	3,77	28	45	62,22	2,3457
6. Klempířské konstrukce	S	0,35	100,00	0,35	0,52	28	45	62,22	0,3235
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,03	100,00	4,03	5,95	28	50	56,00	3,3320
10. Schody	S	2,87	100,00	2,87	4,24	28	80	35,00	1,4840
11. Dveře	S	0,37	100,00	0,37	0,55	28	50	56,00	0,3080
13. Okna	S	5,42	100,00	5,42	8,00	28	50	56,00	4,4800
16. Elektroinstalace	S	2,22	100,00	2,22	3,28	28	30	93,33	3,0612
18. Vnitřní vodovod	S	1,27	100,00	1,27	1,88	28	50	56,00	1,0528
19. Vnitřní kanalizace	S	1,16	100,00	1,16	1,71	28	50	56,00	0,9576
Opotřebení:								51,2 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 786,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9503

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,9105

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8641

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,1640

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 386,09**

Plná cena: 795,23 m³ * 3 386,09 Kč/m³

= **2 692 720,35 Kč**

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 0,6770

Nedokončená stavba

= **1 823 079,39 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 51,2 % /100)

* 0,488

Rozestavěná budova na pč. St.1/2- provozní část - zjištěná cena

= **889 662,74 Kč**

2. Rozestavěná budova na pč. St. 1/2 - část s byty

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
Podkroví	20,34*10,06	=	204,62

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Podkroví	204,62 m ²	2,60 m	532,01
Součet	204,62 m²		532,01

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	532,01 / 204,62	= 2,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	204,62 / 1	= 204,62 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
Podkroví	$(20,34*10,06)*(1,51+0,5*3,54)+6*3*2,5/2+10,2*1,5*2,2/2$	= 710,48 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Podkroví	NP	710,48 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		710,48 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 pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 40 cm a více	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	100
15. Vytápění	akumulační	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100

18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00	6,89	100,00	6,89
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80	21,57	90,00	19,41
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77	4,33	100,00	4,33
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30	6,08	100,00	6,08
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40	2,75	100,00	2,75
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70	0,80	30,00	0,24
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	7,92	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10	3,56	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10	2,41	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00	3,44	80,00	2,75
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,67	10,00	0,37
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40	6,20	90,00	5,58
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10	3,56	0,00	0,00
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70	5,39	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20	5,97	30,00	1,79
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,46	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30	3,79	50,00	1,90
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20	3,67	50,00	1,84
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	100	0,46	0,97	1,11	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80	2,07	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80	4,36	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

87,14 Rozestavěnost: **53,92**

Koeficient vybavení K₄:

0,8714

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,89	100,00	6,89	12,77	104	150	69,33	8,8534
2. Svislé konstrukce	S	19,41	100,00	19,41	35,99	28	80	35,00	12,5965
3. Stropy	P	4,33	100,00	4,33	8,03	28	80	35,00	2,8105
4. Krov, střecha	S	6,08	100,00	6,08	11,27	28	80	35,00	3,9445
5. Krytiny střech	S	2,75	100,00	2,75	5,10	28	45	62,22	3,1732

6. Klempířské konstrukce	S	0,24	100,00	0,24	0,45	28	45	62,22	0,2800
10. Schody	S	2,75	100,00	2,75	5,10	28	80	35,00	1,7850
11. Dveře	S	0,37	100,00	0,37	0,69	28	50	56,00	0,3864
13. Okna	S	5,58	100,00	5,58	10,35	28	50	56,00	5,7960
16. Elektroinstalace	S	1,79	100,00	1,79	3,32	28	30	93,33	3,0986
18. Vnitřní vodovod	S	1,90	100,00	1,90	3,52	28	50	56,00	1,9712
19. Vnitřní kanalizace	S	1,84	100,00	1,84	3,41	28	50	56,00	1,9096
Opotřebení:									46,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9523
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1077
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8714
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 217,11
Plná cena: 710,48 m ³ * 3 217,11 Kč/m ³	=	2 285 692,31 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,5392
Nedokončená stavba	=	1 232 513,86 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 46,6 % /100)	*	0,534

Rozestavěná budova na pč. St. 1/2 - část s byty - zjištěná cena = **658 162,40 Kč**

3. Přípojka elektřiny

Délka přípojky převzata z projektové dokumentace.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 27,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	647,90
Plná cena: 27,00 m * 647,90 Kč/m	=	17 493,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 40 = 70,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % / 100)

* **0,300**

Přípojka elektřiny - zjištěná cena = **5 247,99 Kč**

4. Septik na St. 1/2

Rozměry převzaty z projektové dokumentace.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.4.2. Septik nad 15 m³ OP
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$3,8 * 4,8 * 3,2 = 58,37 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 800,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	<u>5 293,12</u>
Plná cena: 58,37 m ³ * 5 293,12 Kč/m ³	=	308 959,41 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 28 / 40 = 70,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$

* 0,300

Septik na St. 1/2 - zjištěná cena

= **92 687,82 Kč**

5. Opěrná zed'

Opěrná zed' na straně k silnici, staticky narušená.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.3. Opěrné zdi z lomového kamene
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$24 * 0,8 * 0,4 = 7,68 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 850,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3700
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	<u>3 507,60</u>
Plná cena: 7,68 m ³ * 3 507,60 Kč/m ³	=	26 938,37 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 114 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 114 / 120 = 95,0 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Opěrná zed' - zjištěná cena

= **4 040,76 Kč**

6. Venkovní schody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.7. Schodiště z lomového kamene do písku
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 10,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	190,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	360,24
Plná cena: 10,50 m * 360,24 Kč/m	=	3 782,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 114 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 114 / 130 = 87,7 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

*	0,150
=	567,38 Kč

Venkovní schody - zjištěná cena

C. REKAPITULACE STAVBY


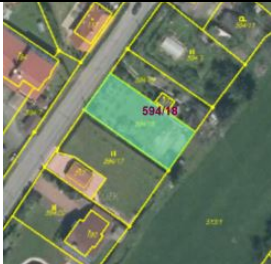


1. Rozestavěná budova na pč. St.1/2- provozní část	889 662,70 Kč
2. Rozestavěná budova na pč. St. 1/2 - část s byty	658 162,40 Kč
3. Přípojka elektřiny	5 248,- Kč
4. Septik na St. 1/2	92 687,80 Kč
5. Opěrná zeď	4 040,80 Kč
6. Venkovní schody	567,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 650 369,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 650 370,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetpadesáttisícitřistasedmdesát Kč

4.3.3 Hodnota pozemků

Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
<p>Pozemek ppč. St. 1/2, k.ú. Ktová, pozemek je částečně zastavěný stavbou domu bez čp.</p>	<p>Prodej pozemku ppč. 594/18 k.ú. Ktová</p> <p>zdroj informací: V-2681/2018 -608, KS z 15.5.2018</p>	<p>Prodej pozemku ppč. 2107/7, k.ú. Rovensko pod Troskami</p> <p>zdroj informací: V-4658/2018-608, vklad povolen 2.10.2018</p>	<p>Prodej pozemku ppč. 434/39 v k.ú. Libuň</p> <p>zdroj informací: V-350/2018-604 , vklad povolen 8.2.2018</p>
 <p>Mírně svažité pozemek s rozestavěnou budovu. Pozemek je napojen na veřejný rozvod elektřiny . Na pozemku je septik. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod a dešťovou kanalizace.</p> <p>Přístup je z místní komunikace a ze silnice.</p>	 <p>Rovinatý pozemek ppč. 594/18 o výměře 478m2. Pozemek umístěný u silnice na Rovensko pod T. , na okraji obce. V místě je možné napojení na veřejný rozvod elektřiny a vody.</p> <p>Podle ÚP určený není určený k výstavbě jedná se o zahradu</p>	 <p>Mírně svažité pozemek na okraji města. V místě je možnost napojení na veřejné rozvody vody, elektřiny a plynu. Kanalizace není.</p>	 <p>Mírně svažité k jihozápadu umístěný na okraji nové zástavby v Libuni. Na pozemek přivedeny přípojky elektřiny, vody a plynu. Kanalizace není. Přístup zajištěn věcným břemenem.</p> <p>Podle ÚP je umístěný v ploše určené pro bydlení venkovského typu.</p>

Základní údaje

Položka		Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Výměra pozemku	m2	487	606	602	1077
Prodejní/nabídková cena	Kč	xxx	151500	650000	980070
Základní jednotková cena	Kč/m2	xxx	250	1080	910

Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Prodejnost	xxx	srovnatelná	lepší	lepší
Poloha	xxx	lepší	lepší	lepší
Dopravní dostupnost	xxx	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
Vybavenost IS	xxx	srovnatelná	lepší	lepší
Funkční využitelnost	xxx	horší	lepší	lepší
Velikost pozemku	xxx	větší	větší	větší

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m ²)	xxx	250	1080	910
Koeficient	1	1,45	0,59	0,60
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)	xxx	364	642	557
Výsledná jednotková cena (Kč/m ²)	521			
Plocha (m ²)	487			
Porovnávací hodnota (Kč)	253 727			
Porovnávací hodnota (Kč)	250 000			

Metoda věcné hodnoty je v tomto případě pro stanovení ceny obvyklé pouze podpůrná, neboť nemá dostatečnou vypovídací schopnost o vývoji trhu a obchodovatelnosti s obdobnými nemovitými věcmi v dané lokalitě. Při rozhodování potenciálního kupujícího o koupi předmětu ocenění tato metoda podává informaci o potřebných nákladech na výstavbu obdobné nemovité věci v současné době a o aktuálním stavu opotřebení staveb, jak je vysvětleno v kapitole 3.1.1 Nákladový přístup.

Celkem nákladová cena stavba + pozemky: 1 900 000 Kč

4.3.4 METODA VÝNOSOVÁ

Není zpracována, nemovitost není nyní schopna vytvářet výnosy.

4.3.5 METODA POROVNÁVACÍ





V porovnávací metodě byly pro stanovení výsledku použity nabídkové ceny obdobných nemovitých věcí v obdobných lokalitách, informace z realitní inzerce. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů (vlastní databáze, informace v realitních kancelářích a realitní inzerce, realizované ceny evidované v KN). Vybrané nemovité věci jsou porovnávány s oceňovanými zejména z hlediska polohy, objemového uspořádání, velikosti, funkční využitelnosti, technického stavu, atd.

Porovnávané nemovité věci v první části tohoto ocenění byly upraveny následujícími cenotvornými vlivy

- vliv prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu a zohledňuje vyjednávací prostor nabízejícího,
- vliv polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovité věci,
- vliv dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovité věci,
- vliv technického stavu, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovité věci s ohledem na prováděnou údržbu atd. V daném případě rovněž zohledňuje skutečnost, že provedená rekonstrukce nebyla zkolaudována a stav stavby evidovaný v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti,
- vliv vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovité věci (inženýrské sítě, vytápění, atd.).

- vliv funkční využitelnosti, který zohledňuje stávající způsob užívání eventuálně možnost dalšího využití oceňovaných staveb k jiným účelům,
- vliv velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost ve vztahu k stavbě,
- vliv velikosti objektu, který zohledňuje rozdíl v absolutní velikosti porovnávaných objektů s oceňovaným, s tím, že menší objekty jsou obchodovány za vyšší jednotkové ceny než větší objekty,

Porovnání pro rozestavěnou stavu bez čp. na pozemku p.č. St. 1/2

Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Pozemek ppč. St.1/2, součástí je stavba bez čp. , jiná st.	Prodej bývalé restaurace čp. 18 v Markvatricích, okres Jičín Zdroj: nabídka S reality.cz, 6/2019	Prodej restaurace čp. 178 v k.ú. Rovensko pod Troskami Zdroj: nabídka S reality.cz, 6/2019	Prodej bývalé restaurace čp. 14, k.ú. Veselá u Semil Zdroj: nabídka S reality.cz, 6/2019
	 Nabídka na prodej zděného objektu bývalé provozovny pohostinství. V přízemí objektu se nachází vstupní chodba, pivnice, kuchyň včetně zázemí a WC, na prostory pohostinství volně navazuje sál. V patře se nachází služební byt - dvě obytné místnosti, koupelna a WC. Objekt je kompletně podsklepený, část sklepu tvoří bývalé chlévy a část slouží k zázemí pohostinství a jako sklad paliva a kotelna. Je nutná rozsáhlejší rekonstrukce objektu s možností využití k dalším komerčním účelům nebo k bydlení. Objekt napojen na elektřinu a vodovod.	 Nabídka na prodej restaurace čp. 178 v Revoluční ulici .v Restaauračním zařízením o podlahové ploše výčepu se zázemím 170 m2. Dům má zastavěnou plochu 248 m2 a je částečně podsklepen, možné pro skladování vína. Součástí domu je půda, vhodná pro rekonstrukci na ubytovací pokoje, či bydlení. Zázemí pro chod restaurace, a to zařízená kuchyň s přípravnou, příruční sklad a kancelář. Dále je zde venkovní bar s posezením a pergola. Původně RD užívaný jako sklad a soc. zařízení. Dům napojen na veřejné rozvody vody, plynu, elektřiny. Kanalizace do jímky. Dešťová kanalizace. Vytápění lokální plyn.	 Zděný podsklepený dům se sálem je určen k rekonstrukci.

Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Výměra pozemku m2	487	1 573	962	520
Užitná plocha m2	323	Odhad 420	340	250
Prodejní/nabídková cena Kč	Xxx	790 000	1 595 000	399 000
Základní jednotková cena Kč/m2	xxx	1 881	4 691	1 596

Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Prodejnost	xxx	mírně horší srovnatelná	lepší	horší
Poloha	xxx	mírně horší	mírně lepší	horší
Dopravní dostupnost	xxx	mírně horší	lepší	mírně horší
Technický stav objektu	xxx	srovnatelný	srovnatelný	horší
Vybavenost budov	xxx	lepší	lepší	horší
Funkční využitelnost	xxx	srovnatelná	lepší	horší
Velikost pozemku	xxx	větší	větší	mírně větší
Velikost objektu	xxx	mírně větší	srovnatelný	menší

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m ²)	xxx	1 880	4 691	1 596
Koeficient	1	1,02	0,56	1,51
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)	xxx	2 325	2 639	2 418
Výsledná jednotková cena (Kč/m ²)	2 325			
Užitná plocha (m ²)	323			
Porovnávací hodnota (Kč)	750 891			
Porovnávací hodnota (Kč)	750 000			

Výsledná porovnávací hodnota :

750 000,- Kč

4.4 HODNOCENÍ TRHU

V daném případě je předmětem ocenění dlouhodobě rozestavěná budova bývalé restaurace rekonstruovaná na provozovnu v 1. NP a byty ve 2. NP. Rozestavěnost je cca 55%. Nemovitost je ve střední části obce s malou vybaveností. U dopravně velmi frekventované silnice. Plánovaná výstavba R 35 dopravní zatíženost zlepší, ale její realizace je v dlouhodobém horizontu. Objekt je rozestavěný cca 20 let, použité materiály jsou již zastaralé. Stavba není plně napojena na Inženýrské sítě (není přípojka vody a kanalizace). Podobné rozestavěné nemovitosti jsou nabízeny velmi ojediněle. Nabídka původních restaurací před celkovou rekonstrukcí převyšuje poptávku, realizace obchodu je dlouhodobější záležitostí. S provozními nemovitostmi bez pozemku nebo s minimálními pozemky se obchoduje velmi málo. Poptávka je malá. Prodejnost takovýchto nemovitostí je dlouhodobou záležitostí. Nabídka v lokalitě převyšuje poptávku

Výhody nemovitosti:

- + umístění v dobře dostupné lokalitě
- + blízkost Českého ráje
- + volná dispozice

Nevýhody:

- blízkost rušné silnice
- dlouhodobá rozestavěnost
- malé pozemkové zázemí
- nezajištěné napojení na inženýrské sítě
- podstandardní vybavení
- část původního zdiva

4. 5. OCENĚNÍ PRÁV:

S nemovitostí nejsou spojena žádná práva.

4. 6. OCENĚNÍ ZÁVAD:

Omezení vlastnického práva se týkající předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože zpeněžením předmětu dražby zanikají.

4.7. JINÁ OMEZENÍ:

Jiná omezení jsou ve stanovené ceně zohledněna.

4.8 ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA PRO STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Rekapitulace výsledků:

Rekapitulace výsledných hodnot první část	v Kč
Věcná hodnota staveb	1 650 000
Hodnota pozemků	250 000
Výsledná věcná hodnota celkem	1 900 000
Výnosová hodnota	0
Porovnávací hodnota	750 000
Celková hodnota práv	0
Celková hodnota závad	0

5. Závěr

Po posouzení všech získaných informací o předmětné nemovité věci, na základě provedených ocenění a zhodnocení trhu s nemovitými věcmi, má z výše uvedených důvodů pro daný typ nemovité věci nejvěrohodnější vypovídací schopnost o ceně obvyklé ve smyslu směnitelnosti na trhu výnosová metoda, v souladu s kterou odhaduji výslednou cenu obvyklou předmětných nemovitých věcí jako celku 750 000 Kč. Cena vydraženého majetku se může od výsledné ceny obvyklé lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh ceny obvyklé k uvedenému datu,

odhaduji cenu obvyklou předmětné nemovité věci jako celku:

750 000 Kč

Slovy: sedmsetpadesátsettisíc korun českých

hodnota závad váznoucích na předmětu ocenění je odhadnuta na:

0 Kč

Slovy: nula korun českých

hodnota práv váznoucích na předmětu ocenění je odhadnuta na:

0,- Kč

Znalecký posudek obsahuje 47 stran formátu A4 včetně obálky, znalecké doložky a příloh (27 stran příloh - LV 11 stran, , kat. mapa 1 strana, situace 1 strana, fotodokumentace 2 strany, Stavební povolení 2 strany, Prodloužení lhůty výstavby 3 strany a částečná projektová dokumentace 7 stran). Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních.

V Jičíně dne 20.6.2019

Ing. Eva Šmídová

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové, dne 10.4.1992, č.j. Spr. 162/91 pro základní obor
s t a v e b n í c t v í - pro odvětví stavby obytné, zemědělské a průmyslové
e k o n o m i k a - odvětví ceny a odhady nemovitostí
rozšířený dne 26.6.1997, č.j. Spr. 2045/97
e k o n o m i k a - odvětví ceny a odhady se specializací oceňování podniků
Znalecký posudek je zapsán pod poř. č.842-11/2019 znaleckého deníku.
Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. 8420112019

V Jičíně dne 20.6.2019

Ing. Eva Šmídová
L.Janáčka 912
506 01 Jičín
tel.: 777 17 27 36
mail: e_smidova@centrum.cz

LV č. 213 pro k.ú. Ktová ze dne 17.10.2016

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2016 20:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 60 INS 8947/2015 pro Karel Miča, JUDr.

Okres: CZ0514 Semily Obec: 547484 Ktová
 Kat.území: 676853 Ktová List vlastnictví: 213
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Nejedlová Lucie, Třebotovská č.ev. 549, Solopisky, 25228 XXXXXXXXXX Třebotov		

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 1/2	487	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území	
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1/2					

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní
 k zajištění pohledávek a příslušenství ve výši 2,899,000,00 Kč
 Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 1/2 V-346/2005-608
 1929/62, Krč, 14000 Praha 4,
 RČ/IČO: 45244782
 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 157983199/2 ze dne 04.03.2005.
 Právní účinky vkladu práva ke dni 08.03.2005.
V-346/2005-608
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 ve výši 785,- Kč s příslušenstvím
 ČEZ Prodej, s.r.o., Duhová 425/1, Parcela: St. 1/2 Z-4785/2010-608
 Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
 27232433
 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 120 EX
 12050/09-65 ze dne 16.09.2010. Právní moc ke dni 22.09.2010.
Z-4785/2010-608
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 ve výši 104 385,25 Kč s příslušenstvím
 MONETA Money Bank, a.s., Parcela: St. 1/2 Z-2389/2011-608
 Vyskočilova 1422/1a, Michle, 14000
 Praha 4, RČ/IČO: 25672720
 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX
 5625/10-18 ze dne 27.01.2011. Právní moc ke dni 07.02.2011.
Z-2389/2011-608
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 ve výši 148 898,39 Kč s příslušenstvím

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2016 20:15:02

Okres: CZ0514 Semily Obec: 547484 Ktová
Kat.území: 676853 Ktová List vlastnictví: 213
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

Nejedlová Lucie, Třebotovská č.ev. 549, Solopisky,
25228 Třebotov, RČ/IČO: [REDAKCE]
Z-14157/2008-206

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 Nc-5994/2008 -3 ze dne 01.09.2008; uloženo na
prac. Mělník
Z-14157/2008-206

o Nařízení exekuce

Nejedlová Lucie, Třebotovská č.ev. 549, Solopisky,
25228 Třebotov, RČ/IČO: [REDAKCE]
Z-13764/2009-204

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně č.j. 14 Nc-2116/2009 -7 ze
dne 11.06.2009; uloženo na prac. Kolín
Z-13764/2009-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Nejedlová Lucie, Třebotovská č.ev. 549, Solopisky,
25228 Třebotov, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: St. 1/2 Z-449/2011-608

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 085 EX 13311/10-15 ze dne 20.01.2011.
Z-449/2011-608

o Nařízení exekuce

JUDr.Milan Suchánek , Exekutorský úřad Praha 9

Nejedlová Lucie, Třebotovská č.ev. 549, Solopisky,
25228 Třebotov, RČ/IČO: [REDAKCE]
Z-8700/2011-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 67 EXE-5472/2010 14 OSP4 ze dne 21.12.2010;
uloženo na prac. Praha
Z-8700/2011-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nejedlová Lucie, Třebotovská č.ev. 549, Solopisky,
25228 Třebotov, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: St. 1/2 Z-2657/2011-608

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX 5625/10-37 ze dne 19.04.2011.
Z-2657/2011-608

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

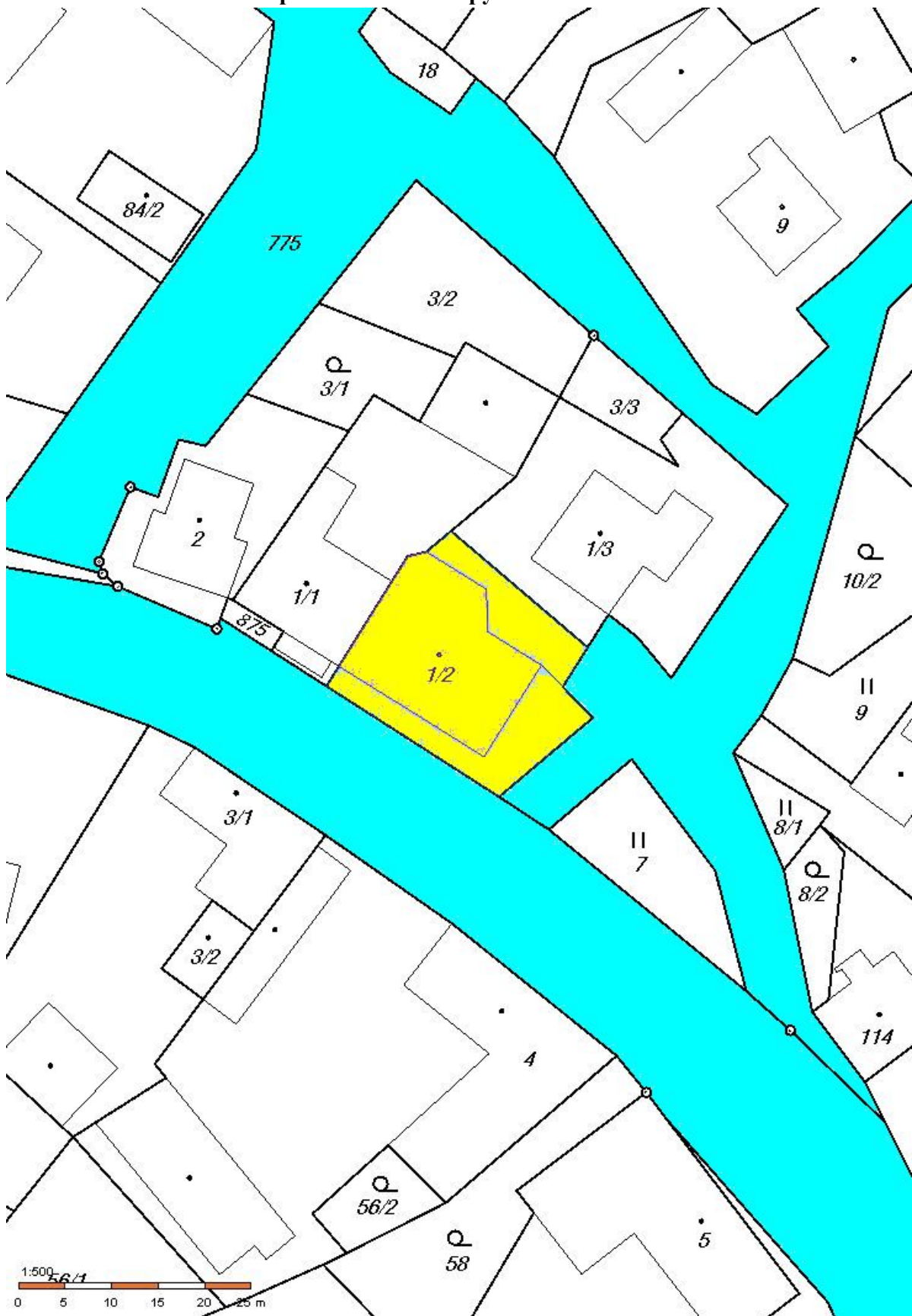
oprávněný: Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank pojišťoven a stavebnictví

Nejedlová Lucie, Třebotovská č.ev. 549, Solopisky,
25228 Třebotov, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: St. 1/2 Z-7946/2011-608

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 015 EX 1458/2011-9 ze dne 28.11.2011.
Právní moc ke dni 02.03.2012.

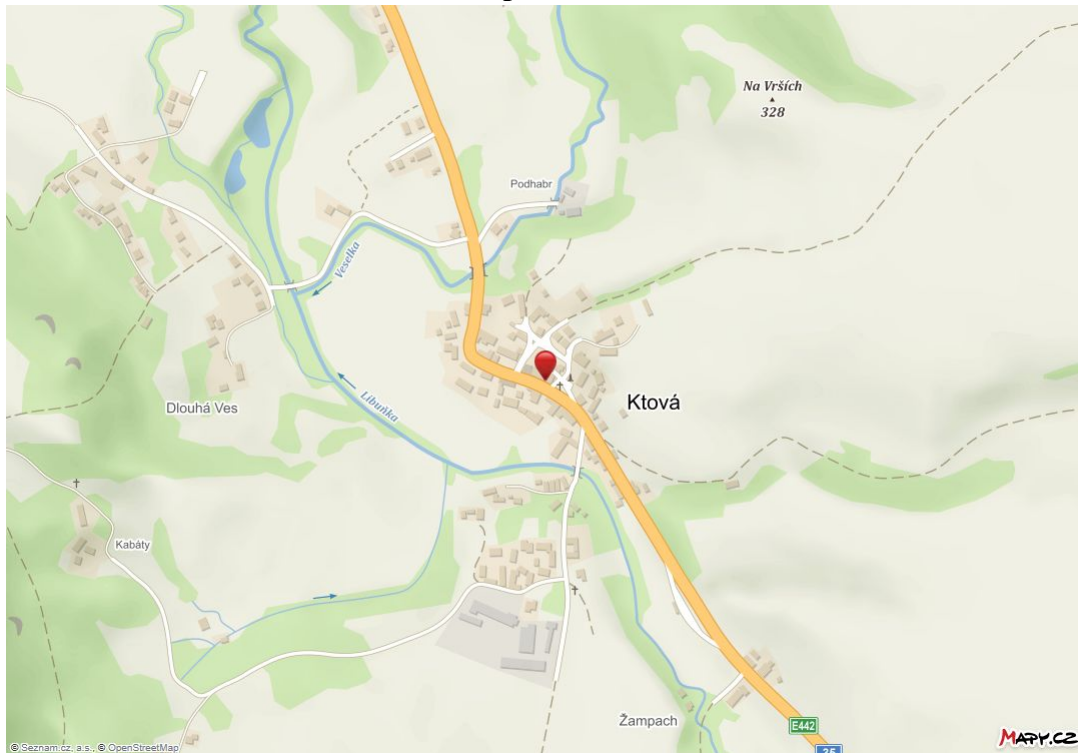
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.
strana 7

Kopie katastrální mapy ze dne 19.6.2019

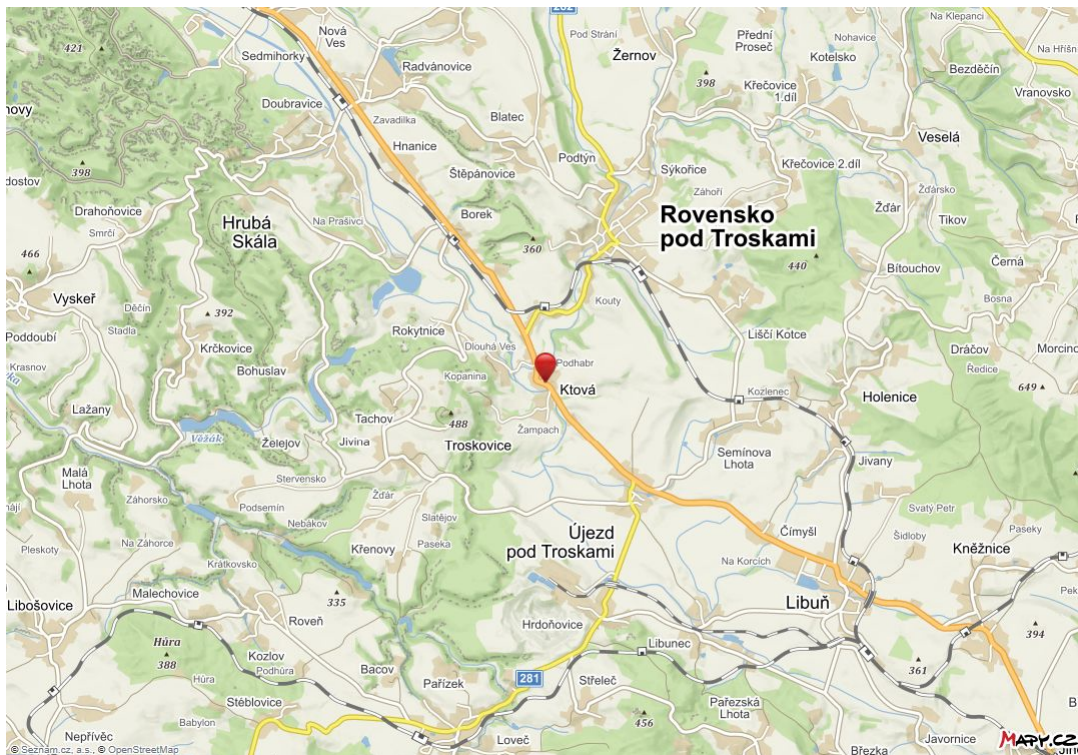


glutě označen oceňovaný pozemek, tyrkysově přístupové pozemky

Mapa oblasti



Umístění v obci



Poloha v regionu

Fotodokumentace z 10.6.2019



pohled na zadní vstup



pohled na vstup od silnice



1. NP halový prostor



1. NP chodba do šatny



1. NP čatna s nedozděnými sklepy



1. NP soc. zařízení



1. NP schody



1. No soc. zařízení sprchy



Podkroví - pokoj v bytě č. 1



Podkroví chodba do bytu č. 3



Podkroví kuchyň byt č. 1



Podkroví WC byt č. 1



Podkroví koupelna byt č.1



Podkroví chadba byt č. 3



Podkroví pokoj v bytě č. 3



Podkroví byt č. 2 pokoj

Stavební povolení

OKRESNÍ NÁRODNÍ VÝBOR V SEMILECH odbor výstavby a územního plánování

Čj. výst/ 82e/9e-332/3/96 tel. 2121

Vyřizuje: Ouzel

/397

V Semilech 13.9.1990

- 1/ Zemědělské družstvo Horní Branná
- 2/ městský národní výbor Havensko p.Tr.
- 3/ Zdeněk Novotný, U Kambinátu 411/19, Praha 10-Strahov
- 4/ Ing. Vladislav Špa, Lidavský mládež 1600, Turnov
- 5/ Bc. Jitka Svobedová, Korymbova 17-7, Turnov

STAVEBNÍ POVOLENÍ

Městský národní výbor	10.000
13. září 1990	
1000/90	

odbor výstavby a ÚP ONV v Semilech podle § 37, 62 a 63 zák. č. 50/76 Sb. o územním plánování a staveb. řádu, projednal žádost Zemědělského družstva Horní Branná ze dne 24.7.1990 o vydání staveb. povolení na stavbu

rekonstrukce objektu čp.13 ve Klavě, obec Havensko p.Tr.

Ve sloučeném územním a stavebním řízení a po přezkoumání žádosti rozhodl šakto: Rekonstrukce objektu čp.13 na stavební parcelu č.kat.1/3, k.ú.Klavě/ přízemí - výroba, "C" - umyvárna + lázeň a sušič, sklepy, sklad - podkrovní - chodba, půdní prostor, 1 bj 1+3, 1 bj 1+1, 1 bj 1+2 včetně sociálního zařízení/ se podle § 39 a 66 stavebního zákona

p o v o l e n í

Pro umístění a provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

- 1/ Stavba bude umístěna na výše uvedených parcelách dle situace ověřené staveb. úřadem, která je součástí tohoto rozhodnutí. Ze prostorové vytyčení stavby dle ověřené situace odpovídá stavební dozor.
- 2/ Stavba bude provedena podle dokumentace ověřené ve stavebním řízení, která je součástí tohoto rozhodnutí. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení staveb. úřadu.
- 3/ Investor zajistí vytyčení prostorové polohy stavby vyjádření - zašl k tomu oprávněnou.
- 4/ Při provádění stavby je nutné dodržovat předpisy o bezpečnosti práce a tech. zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na stavbě.
- 5/ Budou dodržena ustanovení vyhl. č. 83/76 Sb., upravující požadavky na provádění stavby a příslušné tech. normy.
- 6/ Stavba bude dokončena nejpozději do 30.11.1991.
- 7/ Stavební dozor bude vykonávat Zdeněk Novotný, U Kambinátu 411/19, Praha 10-Strahov
- 8/ Základy musí být provedeny a dimenzovány tak, aby odpovídaly únosnosti základové spáry. Posouzení zákl. spáry posuzovaná stavební dozor do stavebních výkresů.
- 9/ Základy stavby číní 1, 1mil. Kč - dle zák. Komerční banka - 28.8.1990 Se/PFI stavebních pracích budou respektovány přípojky p.úje a Svobedová/ skla dvůr, Sešlové vody ze dvora, zeď podkrovní a napojení k vytínání - viz přípojky ze dne 20.6.1990/ 9b/PFI rekonstrukci budou respektovány přípojky úst. Seuly ze dne 16.7.1990/ oddělení předávků teny a sušič, veškeré prostory, které nejsou vč. trati přizkoumání budou vč. trati včetně lázeň, umyvárna a WC.

Výst/ 17/ 189/ 300

- 10) Při provádění stavby musí být v okolí stavby a na veřejných komunikacích dbáno na čistotu.
- 11) Zásobování objektu pitnou vodou - bude zajištěno přípojkou ze stávající vodovodní sítě na základě dohody s V&K Turnov
- 12) Zásobování objektu el. energií - přípojkou ze stávající TS na základě dohody s V&E Turnov
- 13) Splaškové vody - budou svedeny do septiku s biolog. filtrem, pře-
pad napejen na místní vodoteč Libunka - povolení bude vydáno od-
boru ŽP ONV Semily na základě žádosti investora
- 14) Přístup do objektu - bude zajištěn z místní komunikace - beze změn
- 14a) Stropní konstrukce v podkrovní bude mít požární odolnost min. 30 min.
- 15) Vytápění objektu - akumul. kamny na základě dohody s V&E Turnov
a SEI Hr. Králové
- 16) Po ukončení stavby požádá investor odbor výstavby a ÚP ONV v Semilech o provedení kolaudačního řízení a předání objektu do trvalého užívání. K tomuto řízení předloží doklad o zaměření objektu střediskem geodzie, revizní zprávu elektroinstalace, doklad o prohlídce komín. tělesa, předávací protokol od dodavatele, tlakové zkoušky vnitřních rozvodů vody, ústředního topení, zápis o provedené náhradní rekultivaci, revize hromosvodů, kolaudační rozhodnutí na ČOV.

Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebude zahájena do dvou let ode dne kdy nabude právní moci.

Odůvodnění

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost o stavební povolení podle § 37, 62 a 63 staveb. zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotýcnými orgány státní správy a zjistil, že umístěním a uskutečněním stavby nejsou ohroženy zájmy společnosti, ani účastníků řízení. Dokumentace stavby splňuje požadavky vyhl. č. 83/76 Sb. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stavba nesmí být zahájena dříve, než stavební povolení nabude právní moci (§ 52 zák. č. 71/67 Sb.).

Rozhodnutí o vynětí půdy ze ZPF **Není třeba, zastavěná plocha se nemění.**

Námítkám účastníků řízení bylo vyhověno stanovenými podmínkami v tomto rozhodnutí.

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru výstavby a ÚP V&EKNV v Hradci Králové, podáním u odboru výstavby a ÚP ONV v Semilech.



Ing. arch. Věra Blažková
vedoucí odboru výstavby
a územního plánování

ověřená dokumentace

Příloha pro investora:
Příloha pro MNV:
Obdrží:
ONV Semily, odbor ŽP

Prodloužení 1991

Obecní úřad Ktová	Ust. dopor.
DOŠLO: 4. 9. 1991,	Zpracovatel
Č.j.:	Ukl. znak
Přílohy:	

M ě s t s k ý ú ř a d v T u r n o v ě
o d b o r v ý s t a v b y a Ú P

Č.j. výst.: 985/91-332/3/P6 Turnov, dne 27.6.1991

- 1) Zemědělské družstvo Horní Branná, 512 36
- 2) Obecní úřad Ktová
- 3) Zdeněk Novotný, U kombinátu 411/5, Praha 10 - Strašnice

Povolení změny stavby před jejím dokončením -
prodloužení lhůty výstavby

ROZHODNUTÍ

Z D H o r n í B r a n n á požádalo dne 17.6.1991 o povolení změny stavby rekonstrukce objektu č.p. 13 ve Ktové, na kterou odbor výstavby a ÚP O N V v Semilech vydal stavební povolení dne 13.9.1990 pod č.j. výst.: 820/90-332/3/Ot.

Odbor výstavby a ÚP Městského úřadu v Turnově podle § 68, odst. 2, zák.č. 50/76 Sb. projednal žádost v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv, právem chráněných zájmů nebo povinností účastníků řízení, jakož i zájmů chráněných dotčnými orgány státní správy a rozhodl takto:

z m ě n a nedokončené stavby rekonstrukce objektu č.p. 13 ve Ktové na parcele č. kat. 1/2 kat. úz. Ktová se

p o v o l u j e .

v tomto rozsahu: v souladu s § 26 odst. 1, písm. c vyhl. č. 85/76 Sb. se Vám stanoví lhůta k dokončení výše uvedené stavby do 31. prosince 1992.

O d ů v o d n ě n í :

Stavební úřad přezkoumal žádost o povolení změny stavebního povolení o prodloužení lhůty výstavby a posoudil důvody, pro které nebyla stavba v termínu dokončena. Protože závazné podmínky pro stavbu zůstaly nezměněny, a výjimkou lhůty k dokončení stavby, vyhověl stavební úřad žádosti stavebníka.

Prodloužení 2005

č.j. 605-557/032
P. Pecháček 224 199 659



Městský úřad Turnov, stavební úřad
Antonína Dvořáka 335, Turnov

Č.j.: SÚ 349/330/A 2005/PROT
Vyřizuje: Veronika Protivová
E-mail: v.protivova@mu.turnov.cz
Telefon: 481 366 308

Obecní úřad Ktová	Čís. dopis.
DOŠLO: 31-03-2005 č.j. 46/05	Právní oddělení
Přílohy:	1001. úřad

Turnov, dne: 25.3.2005

Stavebník:

Lucie Procházková, K Ohradě 835/4, 150 00 PRAHA 5, doručit na T.G.M. 90, Kostelec n.L. 277 13

ROZHODNUTÍ

Dne 23.3.2005 podala Lucie Procházková, K Ohradě 835/4, 150 00 PRAHA 5 žádost o prodloužení lhůty k dokončení stavby: stavební úpravy čp.13 Ktová na pozemku: stavební parcela 1/2 v kat. území Ktová.

Městský úřad Turnov, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný dle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), podle §68 stavebního zákona rozhodl o podané žádosti o prodloužení lhůty k dokončení stavby takto:

Lhůta k dokončení stavby: stavební úpravy čp.13 Ktová na pozemku: stavební parcela 1/2 v kat. území Ktová se

prodlužuje

do 31.12.2006

Odůvodnění

Stavebník Lucie Procházková, K Ohradě 835/4, 150 00 PRAHA 5 podal dne 23.3.2005 žádost o prodloužení lhůty k dokončení stavby - stavební úpravy čp.13 Ktová na pozemku: stavební parcela 1/2 v kat. území Ktová. Stavební povolení bylo vydáno ONV v Semilech, odborem výstavby a ÚP dne 13.9.1990 pod č.j. 820/90-332/3/Ot a podmínkou č. 6' byla stanovena lhůta k dokončení stavby do 30.11.1991.

Stavebník podal stavebnímu úřadu žádost o prodloužení lhůty k dokončení stavby do 31.12.2006 z důvodu změny vlastníka stavby. Stavební úřad posoudil důvody uvedené v žádosti stavebníků jako opodstatněné a rozhodl žádosti stavebníků vyhovět.

Stavební úřad v průběhu řízení o prodloužení lhůty k dokončení stavby přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 62 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány státní správy a posoudil shromážděná stanoviska a připomínky. Jelikož nebyly zjištěny žádné okolnosti, které by bránily prodloužení lhůty k dokončení stavby, bylo rozhodnuto způsobem uvedeným ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se účastníci řízení mohou odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Libereckého kraje Liberec podáním u stavebního úřadu Městského úřadu Turnov.



Eva Zakouřilová
Ing. Eva Zakouřilová
vedoucí stavebního úřadu

Účastníci řízení:

Lucie Procházková, K Ohradě 835/4, 150 00 PRAHA 5, doručit na T.G.M. 90, Kostelec n.L. 277 13

Přízvaní:

Obec Ktová, 512 63 ROVENSKO POD TROSKAMI

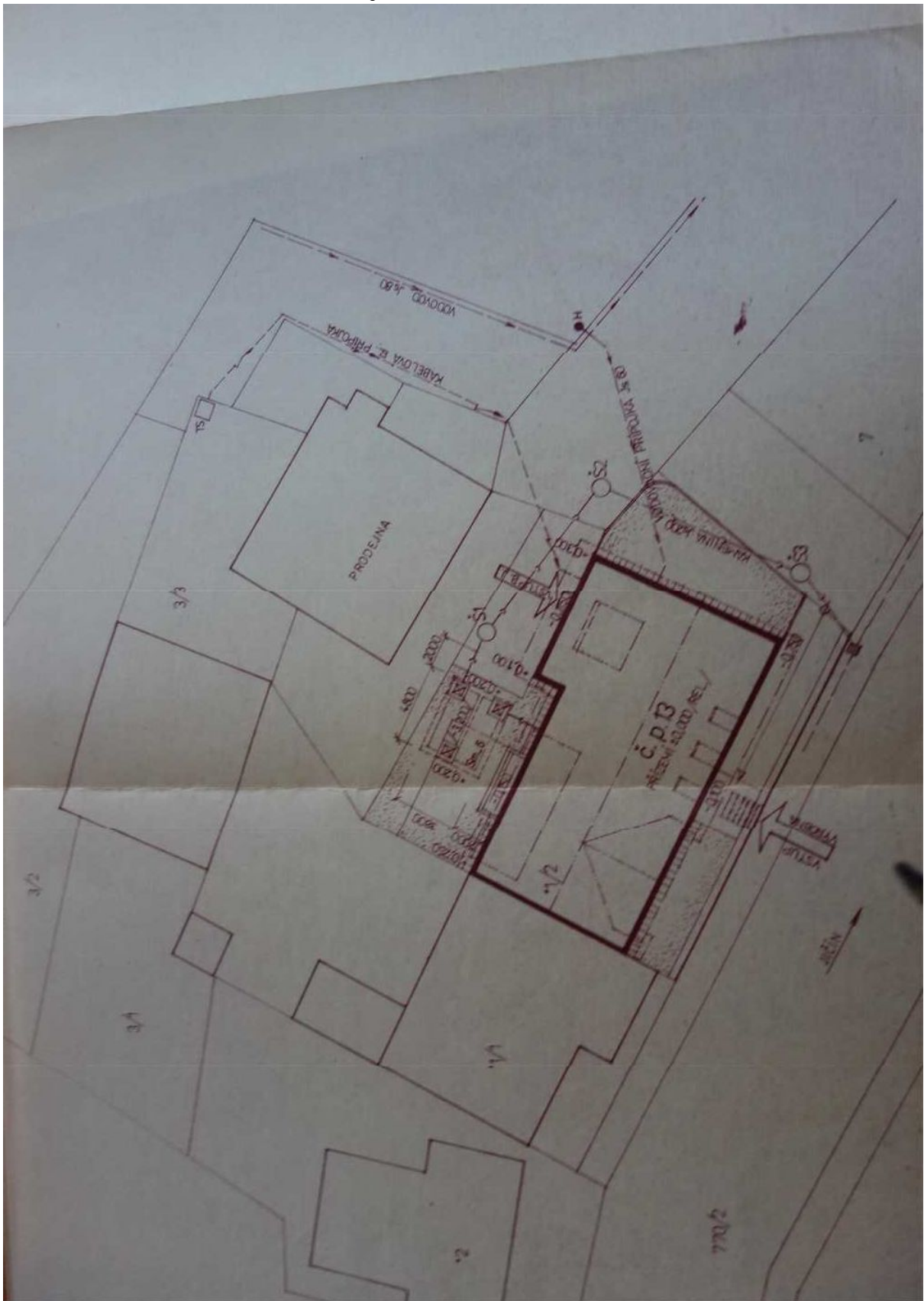
Správní poplatek byl vyměřen podle zákona 634/2004 Sb. Ve znění pozdějších předpisů.
položky 17, odst.2 sazebníku ve výši Kč 300,--
celkem Kč 300,--

Telefon: 481366111, 481366308

fax:481366112, 481366221

e-mail:mu@turnov.cz

Projektová dokumentace



Situace



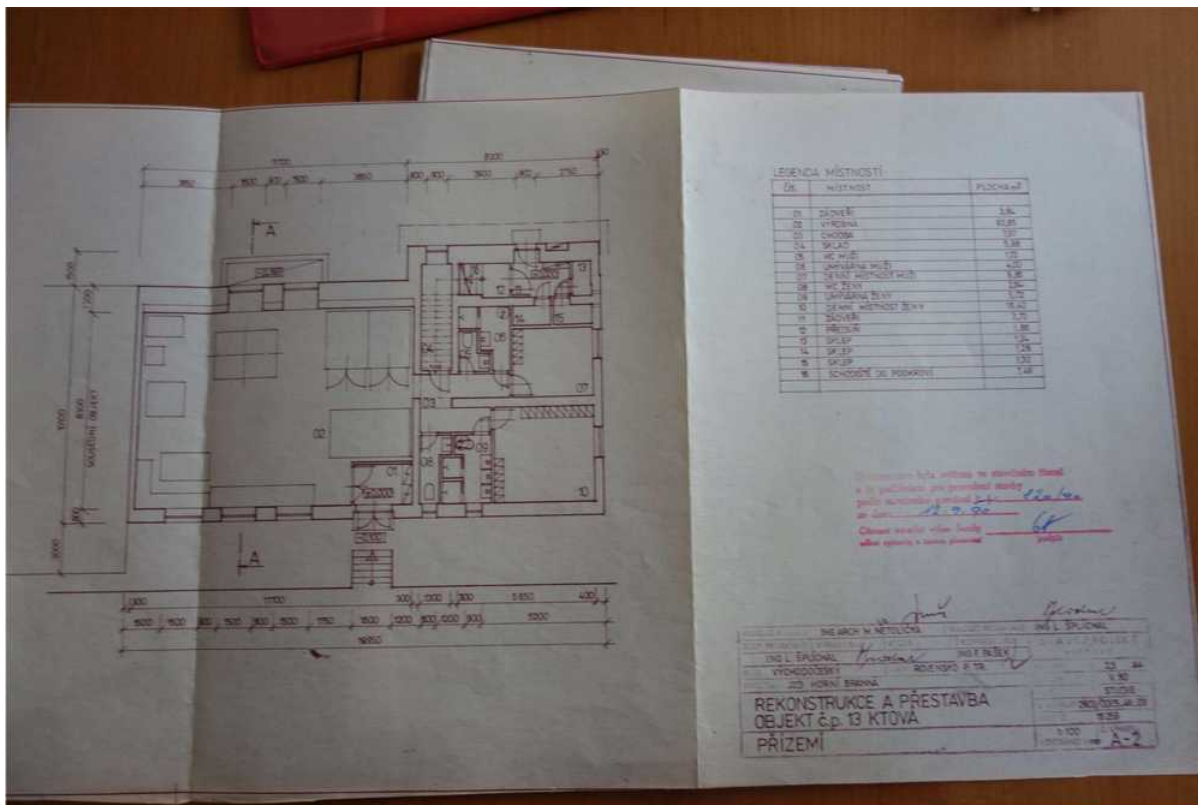
POZN.: SITUACE VZNIKLA ZVĚTŠENÍM SNÍMKU POZEMKOVÉ MAPY M1: 2880

Dokumentace byla ověřena ve stavebním úřadě
a je podkladem pro provedení stavby
podle stavebního povolení č. j.: 820/90
ze dne: 13. 9. 90

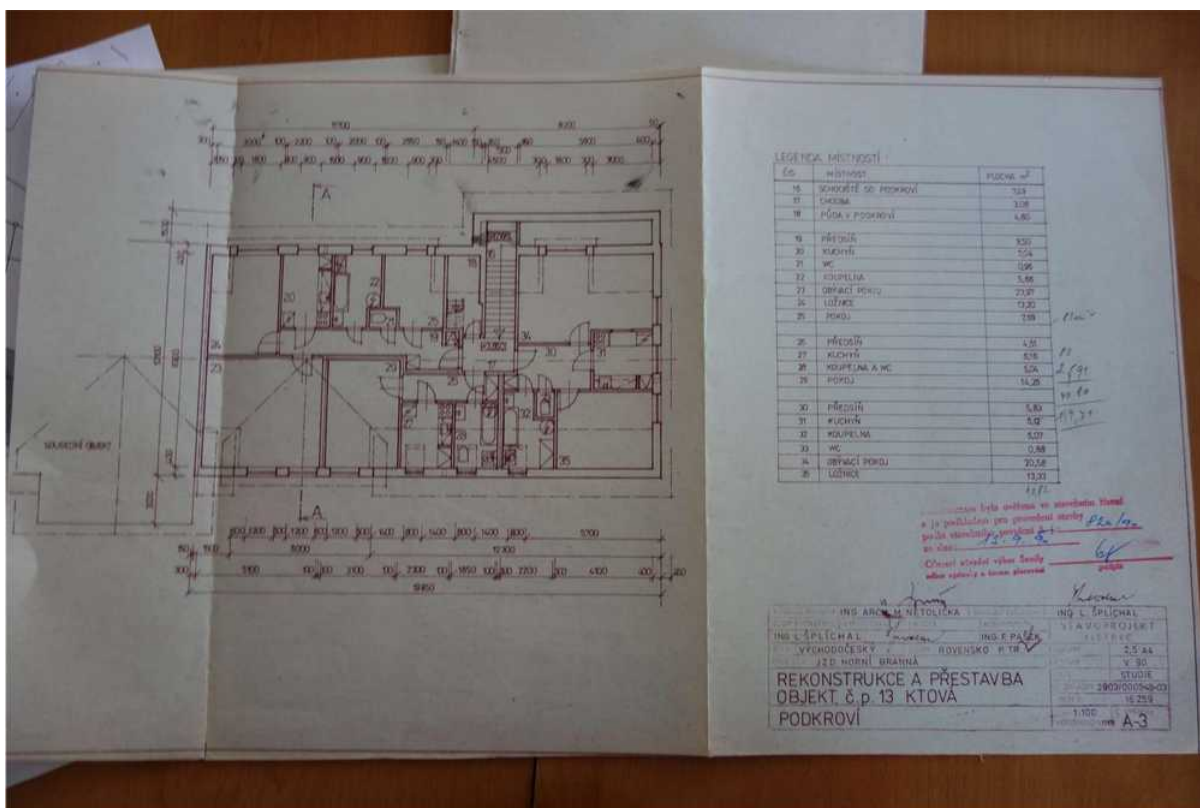
Členská národní výbor Semily
odbor vystavby a územ. plánování

[Signature]
podpis

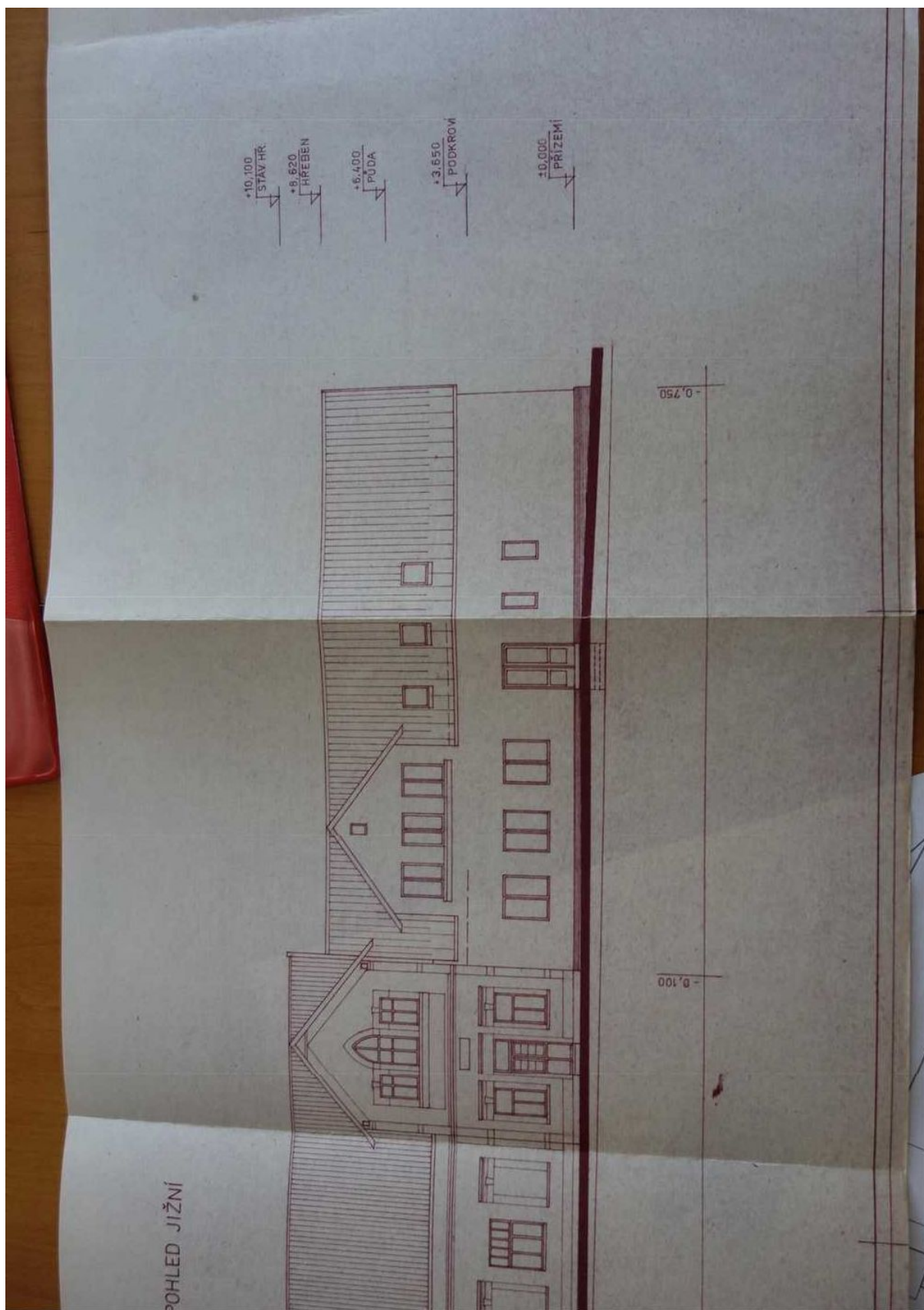
VEDOUcí ARCHIT. ING. ARCH. M. NĚTOLÍČKA		VEDOUcí PROJEKTANT: ING. L. ŠPLÍCHAL	
ZODP. PROJEKTANT	VYKRESLIL	KONT. OP. M.	STAVEB. PROJEKT
ING. L. ŠPLÍCHAL	<i>[Signature]</i>	ING. F. PAŠEK	STUDIE
K. Ú. VÝCHODOČESKÝ	ROVENSKO P. TR. <input checked="" type="checkbox"/>		3 A4
INVEST. JZD HORNÍ BRANÁ			V. 90
REKONSTRUKCE A PŘESTAVBA			STUDIE
OBJEKT č.p. 13 KTOVÁ			C. ZÁKLADY 2903/0005-49-03
SITUACE M1: 200			ARCH. C. 16 259
			1:200
			C. VÝKRESU A-1



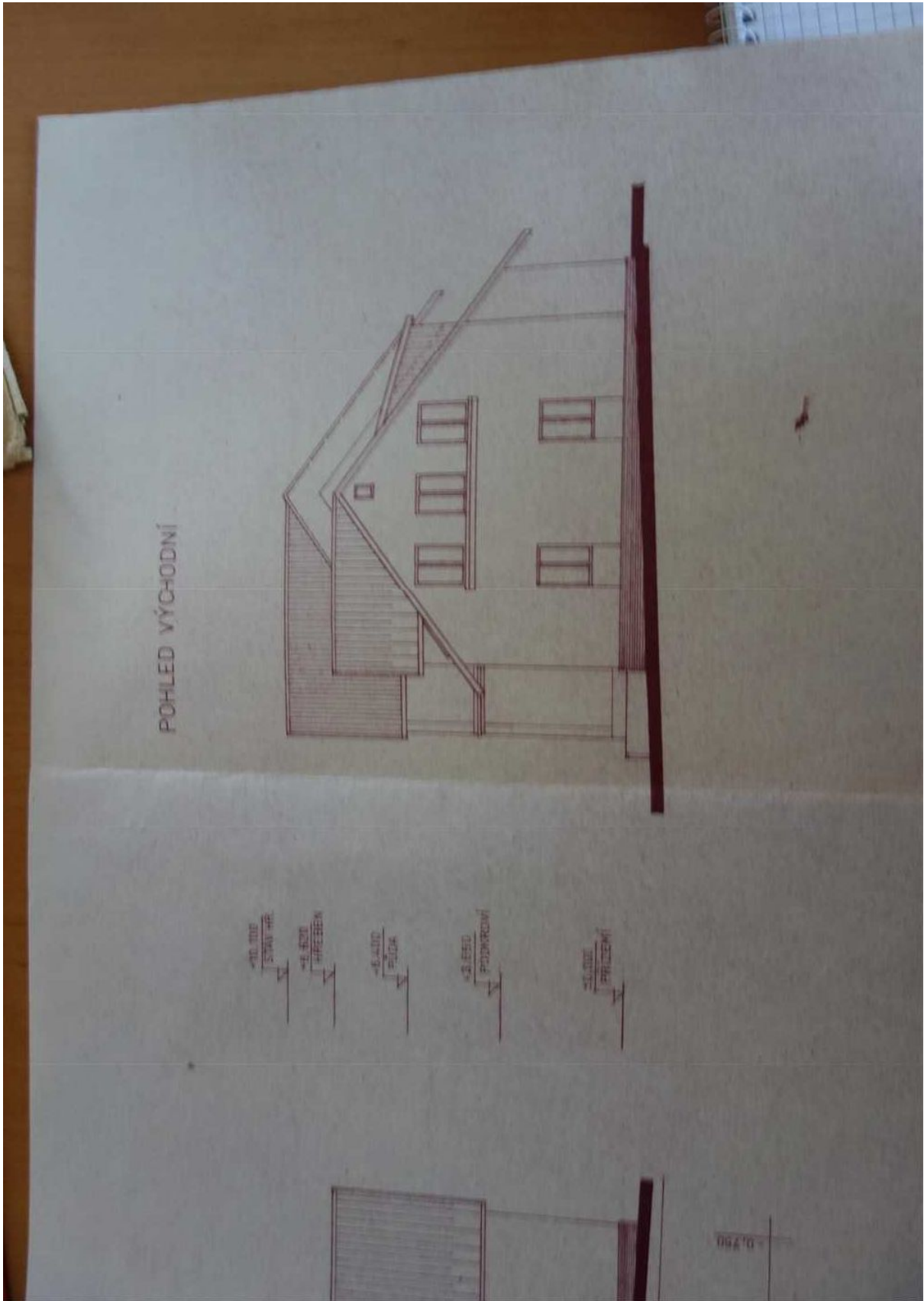
Půdorys 1. NP



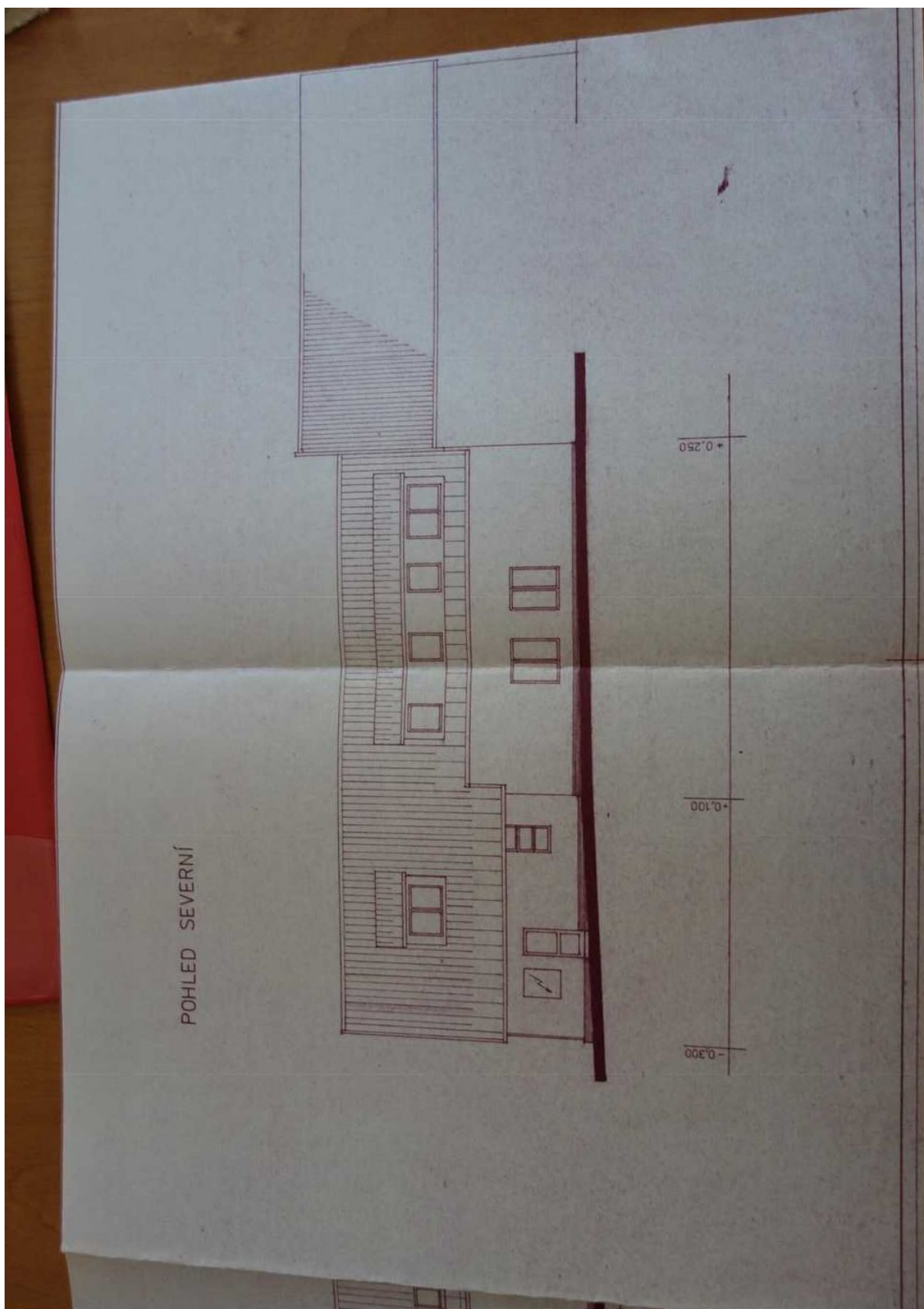
Půdorys 2. NP



Pohled na jižní stranu



Pohled na stranu východní



Pohled na severní stranu