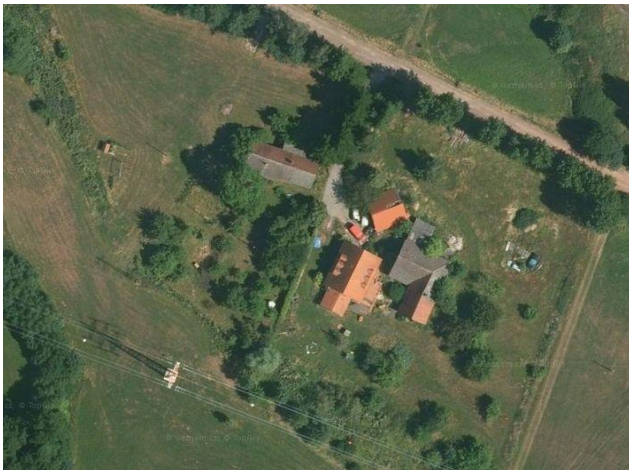


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6675/12/2026



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění nemovitosti, rodinného domu čp.48 na pozemku pč. st.st.123/1, včetně sounáležících pozemků a staveb v katastrálním území Vrchovina, obec Nová Paka, okres Jičín. Nemovitosti jsou zapsané na LV č.417 v kú Vrchovina, okres Jičín.

Znalec: Ladislav Toula
Jana Masaryka 1779
258 01 Vlašim
telefon: 608 945 884
e-mail: toula.cz@email.cz

Zadavatel: Exekutorský úřad v Benešově
Jiráskova 2042
25601 Benešov

OBVYKLÁ CENA

6 400 000 Kč

Počet stran: 74
Podle stavu ke dni: 13.5.2026

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:
Vyhotoveno: Ve Vlašimi 15.6.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění nemovitosti, rodinného domu na pozemku pč. st.123/1, včetně sounáležících staveb a pozemků v katastrálním území Vrchovina, obec Nová Paka, okres Jičín. Nemovitosti jsou zapsané na LV č.417 v kú Vrchovina obec Nová Paka, okres Jičín.

Místního šetření se majitelé neúčastnili a nemovitost nebyla pro místní šetření zpřístupněn. Z důvodu neumožnění řádného ohledání nemovitosti je ocenění zpracováno v souladu se zákonem č. 26/2000 Sb.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro další majetkové nakládání.

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

Zadavatelem ani majitelem nebylo sděleno žádné upřesnění stavu nemovitostí, proto veškeré skutečnosti pro předmětné ocenění byly zjištěny na místně příslušném stavebním úřadě.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 5.4.2024 za přítomnosti -.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Katastru nemovitostí - LV č.417 ze dne 27.4.2026 pro kú Vrchovina
- Katastrální mapy oceňovaných nemovitostí, pořízené dálkovým přístupem
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele a místně příslušného stavebního úřadu
- Místního šetření – venkovní obhlídky na místě z místní komunikace
- Ze zákonem č. 26/2000 Sb.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN, LV č.417 pro kú Vrchovina, ze dne 27.4.2026, pořízené dálkovým přístupem.
- informace o oceňovaných nemovitostech v kú Vrchovina, pořízené dálkovým přístupem,
- Usnesení č.j. 170 EX 366/25-29, vydané Exekucním úřadem v Benešově,
- kopie snímku katastrální mapy předmětných pozemků pořízené dálkovým přístupem,
- poskytnutá stavební dokumentace na Městském úřadě v Nové Pace, a to na stavebním odboru
- skutečnosti zjištěné na místě samém při místní obhlídce,

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána osobně při místním šetření na místně příslušném stavebním úřadě, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN, alw skutečný fyzický stav nemovitostí nebyl věrohodně ohledán na místě samém, proto ocenění je zpracováno odborným odhadem.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 523/2025 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a

ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Královéhradecký, okres Jičín, obec Nová Paka, k.ú. Vrchovina

Adresa nemovité věci: Vrchovina 48, 509 01 Nová Paka

Vlastnické a evidenční údaje

Miroslav Hloucal, Vrchovina 48, 50901 Nová Paka, LV: 417, podíl: 1 / 2

Olga Navrátilová, Havlíčkova 879, 293 01 Mladá Boleslav II, LV: 417, podíl: 1 / 2

Podle výpisu z katastru nemovitostí pro katastrální území Vrchovina, obec Nová Paka, okres Jičín, (výpis z listu vlastnictví č.417), kde je zapsáno :

_"- oddíl ALV - Oprávněné subjekty :

Miroslav Hloucal, Vrchovina 48, 50901 Nová Paka, podíl 1 / 2

Olga Navrátilová, Havlíčkova 879, 293 01 Mladá Boleslav II, podíl 1 / 2

_"- oddíl BLV - pozemky a stavby :

Pozemky:

č.parcely: st.123/1, výměra: 515 m², způsob využití: zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Vrchovina, čp. 48, rodinný dům

Stavba stojí na pozemku pč. st.123/1

č.parcely: st.123/2, výměra: 149 m², způsob využití: zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: rozestav.

Stavba stojí na pozemku pč. st.123/2

č.parcely: 998/2, výměra: 1135 m², způsob využití: zahrada

č.parcely: 999, výměra: 756 m², způsob využití: zahrada

č.parcely: 1000, výměra: 142 m², způsob využití: zahrada

č.parcely: 1001/1, výměra: 2129 m², způsob využití: tr.travní porost

č.parcely: 1001/3, výměra: 73 m², způsob využití: os.plocha

č.parcely: 1136, výměra: 15 m², způsob využití: os.plocha

- oddíl B1LV - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B :

bez zápisu

"- oddíl CLV - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B :

Zástavní právo pro ČSOB Hypoteční banku, a.s. Zápis v KN pod č.j. V-3284/2011-201

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro ČEZ Distribuce, a.s. Zápis vKN pod č.j. V-7016/2019-102

_"- oddíl DLV - poznámky :

Změna číslování parcel, změnou výměr obnovou operátu (ppč.10001/1, 1001/3)

"- oddíl ELV - nabývací tituly :

- pro ocenění nepodstatné

"- oddíl FLV - vztah BPEJ k parcelám :

- pro ocenění nepodstatné

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je samostatně stojící rodinný dům, včetně sounáležících staveb a pozemku v zástavbové části obce Vrchovina, obec Vlašim, okres Jičín, vše je s přístupem a příjezdem po místní účelové komunikaci ve vlastnictví kraje, kde zpevnění je provedeno živící a následně je přístup přes pozemek p.Hloucala s podílem 1/1 (LV č.869). Při místním šetření nebyly potvrzeny stavební úpravy rodinného domu, dále nebylo potvrzeno dokončení zemědělské stavby a obdobně asi nebyla

dokončena rekonstrukce domácí dílny a s vestavbou podkrovní. Stavební povolení na tyto stavby jsou přílohou ocenění. Pro ocenění je stupeň rozestavěnosti stanoven odhadem, u RD s rekonstrukcí asi nebylo ani započato. Samotné nemovitost nebyla majitelem zpřístupněna, kde majitelé se na prohlídku nedostavili, přestože byli řádně vyzváni. Samotné ocenění je proto provedeno v souladu se zákonem 26/2000Sb.

Objekt rodinného domu je asi v horším stavebnětechnickém stavu, stavba domácí dílny (ppč. st.123/2) a zemědělská stavba (ppč.1000 a 1001/1) jsou novější výstavby asi v průměrném stavebnětechnickém stavu, s rozestavěností před dokončením. Vše včetně vedlejších staveb (přístřešky a pod) a venkovních úprav, kde se jedná o přípojky, zpevněné plochy a pod. Vedlejší stavby a venkovní úpravy jsou nevýznamné hodnoty v obvyklé ceně (OC) nemovitosti a proto nejsou zařazeny do ocenění. Nemovitost je situována na pozemku, který je mírně severovýchodně sklonitého charakteru a je s přístupem a příjezdem ze severní strany. RD je asi i napojený na pitnou vodu z rozvodu v obci, odkanalizování spl.vod bude asi svedeno do obecního svodu kanalizace, el.instalace bude napojena na rozvod v obci. Zemní plyn asi napojen nebude. Pro zpracování znaleckého posudku byl požádán o součinnost Městský úřad - stavební odbor o poskytnutí stavebně právní dokumentace, podle které je i ocenění zpracováno. Obvyklá cena nemovitosti je stanovena dle metodiky zákona 151/1997 Sb. ve znění platné vyhlášky.

Místopis

Samotné ocenění je provedeno podle zákona 26/2000 Sb., kde nemovitost nebyla zpřístupněna. V součinnosti s archivem stavebního odboru města Nová Paka, byla vyžádána stavební dokumentace na předmětné nemovitosti, a proto je ocenění provedeno podle běžných standardů, v souladu s výše uvedeným zákonem.

Předmětem ocenění je samostatně stojící rodinný dům, který je přízemní, bez podsklepením a s půdním prostorem pod sedlovou střešní konstrukcí. Součástí rodinného domu je stavba domácí dílny a zemědělská stavba (kůlna). Vše včetně venkovních úprav a pozemku. Objekt je situován v okrajové zástavbové části obce Vrchovina s přístupem a příjezdem po zpevněné místní účelové komunikaci ve vlastnictví kraje, kde zpevnění je provedeno živící. Samotná stavba rodinného domu je asi spíše v horším technickém stavu, se stavebními úpravami pravděpodobně nebylo započato, ostatní stavby jsou asi v průměrném tech.stavu. Dále součástí staveb jsou případné vedlejší stavby, asi přístřešky a dále venkovní úpravy, a to např. zpevněná plocha, přípojky a pod. Nemovitost je situována na pozemku, který je spíše mírně severovýchodně sklonitý a je přístupný ze severní strany. Nemovitost je umístěna v územním plánu (ÚP) pro plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední. Na základě těchto skutečností je zpracováno i ocenění v souladu s výše uvedeným zákonem a ÚP.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
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 - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1062	Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové, LV č.76
232	Hloucal Miroslav, Vrchovina 48, 50901 Nová Paka, LV č.85

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o stavbu rodinného domu, včetně rozestavěných dalších staveb. Samotný RD je ve tvaru „L” bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím a s půdním prostorem pod sedlovou střešní konstrukcí. Objekt bude asi napojen na el.instalaci, pitnou vodu a kanalizaci z rozvodu v obci. Vytápění bude asi lokální na tuhá paliva. Ocenění je provedeno podle poskytnutých podkladů a podle skutečnosti zjištěných při obhlídce při plánovaném místním šetření. Východně od souboru oceňovaných nemovitostí je nově postavený obchvat Nové Paky ve vzdálenosti cca 120 metrů.

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	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Stavba rodinného domu čp.48 je řádně zapsána v KN, u stavby dílny na ppč. st.123/2 je zapsána pouze rozestavěnost, bez účelu užití a zemědělská stavba není zapsána v KN vůbec a je i bez geodet.zaměření.

Přístup k oceňované nemovitosti je přes pozemek pč.232, který není předmětem daného ocenění a je ve výhradním vlastnictví p.Hloucala (LV č. 85)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo

Komentář: Na LV č.417 pro kú Vrchovina je uvedeno zástavní právo smluvní pro ČSOB Hypoteční banku, a.s. (IČ: 13584324). Tato zástava není zahrnuta do předmětného ocenění a není s ní ani nikterak nakládáno.. Zápis v KN pod č.j. V-3284/2011-604, dále je uvedeno věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy pro ČEZ Distribuce, a.s. (IČ: 24729035). Tato věcné břemeno nemá žádný vliv na obvyklou cenu nemovitosti. Zápis v KN pod č.j.: V-7016/2019-604.

3.2. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Nemovitost - RD čp.48
- 1.2. Nemovitost - dílna na pozemku pč. st.123/2
- 1.3. Nemovitost - zemědělská stavba na pozemku pč. 1000 a 1001/1

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemek

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Porovnávací hodnota

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Nemovitost - RD čp.48

Rodinný dům je založen na základových kamenných pasech, svislé nosné konstrukce jsou z kamenného zdiva, případně smíšeného, konstrukce stropu v části klenutá do ocelových I nosičů, v části dřevěná, střešní konstrukce dřevěná s krytinou z osinkocementových šablon a v části tašková. Klempířské konstrukce z pozink.plechu. Omítky vápenné hladké. Samotné ocenění je zpracováno podle stavební dokumentace doložené na místně příslušném stavebním úřadě, kde je i vydané stavební povolení k rekonstrukci, ke které s největší pravděpodobností nedošlo. Celkově nemovitost bude asi v horším technickém stavu (před plánovanou rekonstrukcí).



Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.np	
	185,38*0,5 = 92,69 m ²
	92,69 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.np	13,60*18,16-7,00*8,80 =	185,38
		2,83 m
		185,38 m ²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.np + zastřešení	(13,60*18,16-7,00*8,80)*(2,83+3,91*0,5) =
		887,02

Obestavěný prostor - celkem: 887,02 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	základové pasy	P	100
2. Zdivo	kamenné a smíšené	S	100
3. Stropy	dřevěné a klenuté	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, sedlový	S	100
5. Krytina	osinkocementové šablony a tašková krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink. plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné	S	100
9. Vnější obklady	omítkovina	S	100
10. Vnitřní obklady	asi bělninové	S	100
11. Schody	asi dřevěné	S	100
12. Dveře	asi dřevěné rámové do ocel.zárubně	S	100
13. Okna	asi dřevěná	S	100
14. Podlahy obytných místností	asi betonová mazanina se standard.nášlapnými povrchy	S	100
15. Podlahy ostatních místností	asi keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	asi lokální na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	220/380 V	S	100
18. Bleskosvod	není	C	100
19. Rozvod vody	asi podstandardní provedení	P	100
20. Zdroj teplé vody	asi el.bojler	S	100
21. Instalace plynu	asi není	C	100
22. Kanalizace	asi do vlastní jímky	S	100
23. Vybavení kuchyně	asi podstandardní vybavení	P	100
24. Vnitřní vybavení	asi vana, umyvadlo,	S	100
25. Záchod	asi splachovací	S	100
26. Ostatní	asi chybí, přípojky	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	P	3,40	100	0,46	1,56

Součet upravených objemových podílů

87,82

Koeficient vybavení K_4 :

0,8782

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 0,8782

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

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

* 3,2350

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **6 505,84**

Plná cena: 887,02 m³ * 6 505,84 Kč/m³

= **5 770 810,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 114 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 114 / 125 = 91,2 %

Koeficient opotřebení: (1- 91,2 % / 100)

* 0,088

Nemovitost - RD čp.48 - věcná hodnota

= **507 831,30 Kč**

1.2. Nemovitost - dílna na pozemku pč. st.123/2

Dílna je založen na základových betonových pasech, svislé nosné konstrukce jsou z cihelného zdiva Heluz o tl.450 mm, konstrukce stropu je ze železobetonové desky, střešní konstrukce dřevěná s taškovou krytinou, včetně osazených klempířských konstrukcí. Omítky vnitřní i venkovní jsou vápenné hladké. Samotné ocenění je zpracováno podle stavební dokumentace doložené na místně příslušném stavebním úřadě, kde je i vydané stavební povolení a stavba je zatím v rozestavěném stavu. Rozestavěnost nebylo možné na místě samém zjistit. Celkově nemovitost je asi v průměrném technickém stavu, s vestavbou podkroví zatím asi není započato.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. (oprava, údržba)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.np	$116,35 * 0,8 = 93,08 \text{ m}^2$
	93,08 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.np	$12,12 * 9,60 + 1,97 * 1,36$	=	119,03

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.np	119,03 m ²	4,21 m	501,12
Součet	119,03 m²		501,12

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$501,12 / 119,03$	= 4,21 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$119,03 / 1$	= 119,03 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
1.np + zastřešení	$(12,12 * 9,60) * (4,21 + 0,80 + 5,29 * 0,5) + (1,97 * 1,36 * 2, = 897,37 \text{ m}^3$

50)

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.np + zastřešení	NP	897,37 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		897,37 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	základové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné zdivo Heluz o tl.450 mm	S	100
3. Stropy	ŽLB deska	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný, sedlový	S	100
5. Krytiny střech	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink. plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné hladké	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	asi kovové	S	100
11. Dveře	asi dřevěné rámové do ocel.zárubně	S	100
12. Vrata	asi kovová s dřevní výplní	S	100
13. Okna	asi dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	asi betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	asi lokální na tuhá paliva	S	100
16. Elektroinstalace	220/380 V	S	100
17. Bleskosvod	není	C	100
18. Vnitřní vodovod	asi standardní provedení	S	100
19. Vnitřní kanalizace	asi do vlastní jímky	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	asi el.bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	asi umyvadlo,	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	přípojky, odvětrání a pod.	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30

5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	1,20	100	1,00	1,20
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100	1,00	1,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	100	1,00	2,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,80	100	1,00	5,80
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 99,70

Koeficient vybavení K_4 : 0,9970

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9754
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,7988
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9970
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2620
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 853,30

Plná cena: $897,37 \text{ m}^3 * 5 853,30 \text{ Kč/m}^3$ = 5 252 575,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 80 = 25,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 25,0 \% / 100)$ * 0,750

Nemovitost - dílna na pozemku pč. st.123/2 - věčná hodnota = 3 939 431,87 Kč

1.3. Nemovitost - zemědělská stavba na pozemku pč. 1000 a 1001/1

Zemědělská stavba, která zatím není zakreslena v KM, střešní krytina není kompletně položena. V oftomapě seznamu ze dne 8.9.2023 je stejný stav se střešní krytinou jak v době místního šetření.

Objekt je založen pravděpodobně na základových patkách, konstrukce stropu asi chybí, střešní konstrukce dřevěná, sedlového typu a s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou asi osazené. Zpevnění podlah, omítky nosných konstrukcí, instalace a pod. pravděpodobně chybí. Samotné ocenění je zpracováno podle stavební dokumentace doložené na místně příslušném stavebním úřadě, kde je i vydané stavební povolení a stavba je zatím v rozestavěném stavu. Rozestavěnost nebylo možné na místě samém zjistit. Celkově nemovitost je asi v průměrném technickém stavu.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.np	0,00 m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.np	8,00*7,52 =	2,55 m
	60,16 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.np + zastřešení	(8,00*7,52)*(2,55+3,85*0,5) =
		269,22
Obestavěný prostor - celkem:		269,22 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	základové pasy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné pilíře	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	krov dřevěný, sedlový	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské práce	pozink. plech	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	19,30	100	0,00	0,00
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	C	4,90	100	0,00	0,00
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	C	3,10	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	6,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 56,20
Koeficient vybavení K_4 : 0,5620

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,5620
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 208,66**
Plná cena: 269,22 m³ * 2 208,66 Kč/m³ = **594 615,45 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 71 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřeben: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 9 / 80 = 11,3 \%$
 Koeficient opotřeben: $(1 - 11,3 \% / 100)$

* 0,887

Nemovitost - zemědělská stavba na pozemku pč. 1000 a 1001/1 - = 527 423,90 Kč
věcná hodnota

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 6652 m²			
Lokalita:	Nemojov			
Popis:	Prodej Stavební pozemek 6652 m ² – Horní Nemojov, stavebního pozemku o výměře 6652 m ² v malebné obci Horní Nemojov (Trutnovsko). Pozemek je slunný, rovinatý, s nádherným výhledem na Zvičinu a v docházkové vzdálenosti k přehradě Les Království. Na pozemku je elektřina a vrtaná studna. Klidné místo, ideální pro výstavbu domu nebo rekreačního objektu. Elektřina na pozemku. Vlastní voda – vrtaná studna. Klid, příroda, výhled. Přehrada a lesy v okolí. Nutnost zpevnit obecní cestu			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90			
velikost pozemku - menší	1,02			
poloha pozemku - srovnatelné	1,00			
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00			
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00			
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00			
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - -	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
4 157 500	6 652	625,00	0,92	575,00



Název:	Prodej stavebního pozemku 5384 m²			
Lokalita:	Boháňka			
Popis:	Nabízím Vám 2 pozemky nacházející se v klidné obci Boháňka, které jsou dle územního plánu určeny k výstavbě rodinných domů. Podle informací z odboru výstavby a územního plánování v Hořicích je na pozemku možné realizovat stavbu domu výrazně obdélníkového tvaru se sedlovou střechou, přičemž maximální povolená výška stavby činí 10 metrů od paty domu ke štítu. Co se týče inženýrských sítí, elektřinu je nutné přivést z protější strany komunikace, zatímco voda se nachází přímo na hranici pozemku. Odpadní voda bude řešena individuálně pomocí vlastní domácí čistírny odpadních vod. Tento pozemek představuje zajímavou příležitost pro výstavbu rodinného domu v příjemném a klidném prostředí s dobrou dostupností. V obci se nachází letní kino a obchod, který funguje v režimu 24/7, což zajišťuje pohodlné nakupování po celý den i noc.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90			
velikost pozemku - srovnatelné	1,00			

poloha pozemku - srovnatelné	1,00			
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00			
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00			
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00			
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - -	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 499 600	5 384	650,00	0,90	585,00



Název:	Prodej stavebního pozemku 3868 m²			
Lokalita:	Chotěvice			
Popis:	Představte si svůj sen v objetí Krkonoš! Už vás unavuje městský ruch a toužíte po oáze klidu a soukromí, kde se ráno probudíte do zpěvu ptáků a večer usnete pod hvězdnou oblohou. Máme pro vás jedinečnou příležitost – rozlehlý pozemek o rozloze 3.868 m² v obci Chotěvice. Tento pozemek není jen tak ledajaký kus země. Je to plátno pro vaše sny, obklopené majestátními stromy, které zaručují absolutní soukromí. Představte si svůj nový domov, zasazený do mírně svažitého terénu, s výhledem na okolní přírodu. Zde, v srdci hor, najdete únik od každodenního shonu a objevíte skutečnou harmonii s přírodou. Co dělá tento pozemek výjimečným. Připravený k výstavbě: Elektřina je v dosahu a pro budoucí zdroj vody je již povolen vrt, což vám ušetří čas i starosti. Soukromí a příroda. Možnost rozšíření: Potřebujete ještě více místa pro své vize. Máte jedinečnou šanci dokoupit sousední parcelu a získat tak impozantní pozemek o celkové rozloze až 6.617 m²			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90			
velikost pozemku - větší	0,98			
poloha pozemku - srovnatelné	1,00			
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00			
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00			
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00			
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - -	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 900 000	3 868	749,74	0,88	659,77



Název:	Prodej stavebního pozemku 4475 m²			
Lokalita:	1. máje, Vysoké Veselí			
Popis:	Prodej stavebního pozemku s projektem – Vysoké Veselí V zastoupení majitele Vám nabízím ke koupi pozemek o celkové výměře 4.475 m², který se nachází v obci Vysoké Veselí. Tento pozemek nabízí zajímavé využití jak pro rezidenční výstavbu, tak i pro podnikatelské účely. Díky své poloze a velikosti je vhodný například pro výstavbu rodinných domů, drobnou výrobu, skladovací prostory nebo zázemí pro zemědělskou činnost – ideální například pro chov hospodářských zvířat. Součástí nabídky je i rozpracovaný projekt na výstavbu 8 řadových rodinných domů, což může být zajímavá příležitost pro menší developerský projekt. Projektová dokumentace je k dispozici a v			

případě zájmu je možné jednat o její aktualizaci či dokončení až po fázi realizace. Na pozemku se původně nacházela zemědělská stavba s přiděleným číslem popisným. Tato stavba byla z větší části odstraněna, aktuálně zde zůstává pouze zbytek jejího torza. Prodávající se zavazuje, že pozemek bude do podpisu kupní smlouvy kompletně vyklizen a připraven k předání novému majiteli. Inženýrské sítě: plynová přípojka – přímo na pozemku vodovod a kanalizace – na hranici pozemku elektřina – dostupná na hranici pozemku, už pouze připojit k pilíři na pozemku Obec Vysoké Veselí nabízí základní občanskou vybavenost: základní a mateřskou školu, praktického lékaře, obchod s potravinami restauraci / hospodu autobusovou zastávku s pravidelným spojením Dopravní dostupnost je velmi dobrá, obec leží v dojezdové vzdálenosti od měst jako jsou Nový Bydžov, Jičín nebo Hořice, což zvyšuje její atraktivitu jak pro rezidenční, tak investiční účely. Pozemek je vhodný pro investora hledajícího projekt k realizaci, developera s menším rozvojovým záměrem nebo pro podnikatele, který hledá zázemí pro kombinaci bydlení a podnikání.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
velikost pozemku - srovnatelné	1,00
poloha pozemku - srovnatelné	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 500 000	4 475	782,12	0,90	703,91

Minimální jednotková porovnávací cena	575,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	630,92 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	703,91 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena u stavebních pozemků patřící k rodinnému domu je stanovena ve výši 630 Kč/m². Obvyklá cena pozemků je stanovena u celé výměry, tj. 4914 m². Tuto cenu je možno považovat za cenu obvyklou a v dané lokalitě běžně dosažitelnou při prodeji.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 123/1	515	630,00		324 450
zastavěná plocha a nádvoří	st. 123/2	149	630,00		93 870
zahrada	998/2	1 135	630,00		715 050
zahrada	999	756	630,00		476 280
zahrada	1000	142	630,00		89 460
trvalý travní porost	1001/1	2 129	630,00		1 341 270

ostatní plocha	1001/3	73	630,00	45 990
ostatní plocha	1136	15	630,00	9 450
Celková výměra pozemků		4 914	Hodnota pozemků celkem	3 095 820

3. Porovnávací hodnota

3.1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	245,93 m ²
Obestavěný prostor:	2 053,61 m ³
Zastavěná plocha:	364,57 m ²
Výměra pozemku:	4 914,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Prodej rodinného domu 100 m2, pozemek 2720 m2			
Lokalita:	Dřevěnice - Dolánky			
Popis:	Prodej domu s velkou stodolou v atraktivní lokalitě Dřevěnice-Dolánky. Na pozemku o rozloze 2720 m2 se nachází roubený dům s navazující zděnou hospodářskou částí a pěknou velkou stodolou. Dispozice: 4 místnosti, koupelna a toaleta. Dům je určený k rekonstrukci a je vhodný jak k rekreaci, tak i k trvalému bydlení. Případně lze tento krásný rozlehlý pozemek využít k výstavbě nového domu. V okolí je krásná příroda, možnost výletů a procházek po okolí. Jičín je vzdálený 8 km, Nová Paka 7 km.			
Pozemek:	2 720,00 m ²			
Užitná plocha:	100,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95			
K2 Velikosti objektu - větší	0,96			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení - neupřesněný stav rekonstrukce	0,70			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku - větší	1,02			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - -	1,00			
				Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 100 000	100,00	41 000	0,65	26 650



Zdroj: www.sreality.cz

2.	Prodej rodinného domu 140 m2, pozemek 2971 m2			
Lokalita:	Vidochoh - Stupná			
Popis:	Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Vidochoh, konkrétně v části obce Stupná, okres Jičín. Tento samostatný, patrový cihlový objekt se nachází na klidném místě a je obklopen prostornou parcelou o výměře 2971 m2 a užitnou plochou 140 m2 + 2x sklep (6 m2 a 8 m2). Dům je po rekonstrukci: krytina střechy (plech), rozvody el., vody, odpady, topení, nová plastová okna, částečně nové podlahy. Dům je částečně podsklepen (6 m2) a na pozemku se nachází další venkovní sklep (8 m2). Na nemovitost			

navazuje dílna (sklad nářadí s kotelnou). Dále se na pozemku nachází dřevostavba, kterou lze využít jako sklad, dílnu, garáž. Vytápění : ústřední, kotel na tuhá paliva, voda je rozvedena z vrtané studny, odpady: septik. Dispozice: 1.PP: částečně podsklepeno 1.NP: zádveří, chodba, koupelna (sprchový kout + WC, dlažba), technická místnost, kuchyň s jídelnou, 2x pokoj 2.NP:2x pokoj, koupelna (sprchový kout + WC), místnost s možností kuchyň. koutu, schodišťová hala. Parkování na pozemku.

Pozemek: 2 971,00 m²

Užitná plocha: 140,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	0,96
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - neupřesněný stav rekonstrukce	0,70
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Váha: 1				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 490 000	140,00	39 214	0,65	25 489

3. Prodej rodinného domu 163 m², pozemek 53000 m²

Lokalita: Úbislavice - Stav

Popis: Nabízíme dvě nemovitosti, jedna zděná a druhá dřevěná. Jsou zde ještě dvě malé parcely. Pozemek má 53000m². Nemovitost se nachází v obci Úbislavice, část obce Stav na LV č. 24. Jedná se o nemovitost s velkým potenciálem k podnikání (zemědělství, rekreační středisko vzhledem k vodní nádrži, mobilheim ap. Ustájení pro koně. Rekreační, krásná příroda, houbaření, koupání a rybaření. Zde lze vytvořit rozlehlý rezidenční areál, podnikatelský projekt, rekreační zázemí či jiné ambiciózní plány, které vyžadují velkorysý prostor. Dále je možné dokoupit 19000m² navazujícího pozemku.

Pozemek: 53 000,00 m²

Užitná plocha: 163,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	0,97
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - neupřesněný stav rekonstrukce	0,70
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Váha: 1				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]

7 000 000

163,00

42 945

0,66

28 344

4. Prodej rodinného domu 149 m², pozemek 1036 m²**Lokalita:** Kacákova Lhota

Popis: Jen 7 km od Jičína, v klidné obci Kacákova Lhota, se nachází rodinný dům, který zaujme především svým prostorem, poctivou konstrukcí a příjemnou atmosférou venkovského bydlení. Dům s dispozicí 4+1 stojí na pozemku o velikosti 1 036 m² s užitnou plochu 149 m². Na první pohled vás zaujmou zachovalé původní prvky, jako jsou masivní obložkové dveře a špaletová okna, které domu dodávají jedinečný charakter. Významnou předností je také masivní obvodové zdivo o tloušťce 66 cm. To vytváří příjemné klima po celý rok. Během léta udržuje interiér přirozeně chladný a v zimě naopak pomáhá dlouhodobě držet teplo. Součástí domu je i klenutý sklep o velikosti 9 m² a na pozemku se nachází také garáž (15 m²), dílna (13 m²), dřevník (13 m²) a další praktické úložné prostory. Zahrada poskytuje dostatek místa pro odpočinek, pěstování i rodinné aktivity. Její kouzlo podtrhují vzrostlé okrasné keře a ovocné stromy. Dům má vlastní studnu a odpad je řešen tříkomorovým septikem. O vytápění se stará kotel na tuhá paliva, elektrokotel a lokální krbová kamna. Elektroinstalace je provedena v mědi, vodovodní rozvody jsou v plastu. Dále máte možnost se napojit na obecní vodovod. Nemovitost prošla v průběhu let řadou promyšlených úprav. V letech 1997 až 2000 byly postupně sníženy stropy v obytných místnostech, vybudovány nové podlahy a zajištěno odvětrání obvodového zdiva pomocí šachet vyústěných do komína. V roce 2005 byl instalován nový tříkomorový septik. V roce 2011 bylo vybudováno ústřední topení včetně elektrokotle a kotle na tuhá paliva. O rok později byla realizována nová střecha na stodole a v roce 2013 byly dokončeny nové podlahy v chodbách a sádkartonové úpravy boční chodby. Další potenciál domu je ve 2. podlaží, kde se nachází prostorná půda o velikosti 115 m² a může zde tak vzniknout další obytný prostor. Dům je ve slušném technickém stavu, do kterého je možné se ihned nastěhovat. Pokud hledáte dům s dostatkem prostoru, velkou zahradou a skvělou dostupností do Jičína (zastávka autobusu je cca 20 metrů od domu), může být právě tato nemovitost ideálním místem pro váš nový domov. Kombinuje poctivou stavbu, praktické zázemí a klid venkovského bydlení. Průkaz energetické náročnosti budovy se aktuálně vypracovává

Pozemek: 1 036,00 m²**Užitná plocha:** 149,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	0,97
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - neupřesněný stav rekonstrukce	0,70
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Váha: 1				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 490 000	149,00	36 846	0,66	24 318

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Prodej rodinného domu 100 m2, pozemek 2720 m2											26 650,-
4 100 000,-	100	41 000,-	0,95	0,96	1,00	0,70	1,00	1,02	1,00	0,65	
2. Prodej rodinného domu 140 m2, pozemek 2971 m2											25 489,-
5 490 000,-	140	39 214,-	0,95	0,96	1,00	0,70	1,00	1,02	1,00	0,65	
3. Prodej rodinného domu 163 m2, pozemek 53000 m2											28 344,-
7 000 000,-	163	42 945,-	0,95	0,97	1,00	0,70	1,00	1,02	1,00	0,66	
4. Prodej rodinného domu 149 m2, pozemek 1036 m2											24 318,-
5 490 000,-	149	36 846,-	0,95	0,97	1,00	0,70	1,00	1,03	1,00	0,66	

Minimální jednotková porovnávací cena	24 318 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	26 200 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	26 200 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 344 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	5,62 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	5,68 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	26 200 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	245,93 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 443 366 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Nemovitost - RD čp.48	507 831,30 Kč
1.2. Nemovitost - dílna na pozemku pč. st.123/2	3 939 431,90 Kč
1.3. Nemovitost - zemědělská stavba na pozemku pč. 1000 a 1001/1	527 423,90 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	4 974 687,10 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek	3 095 820,- Kč
--------------	----------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Porovnávací hodnota	6 443 366,- Kč
--------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	6 443 366 Kč
Věcná hodnota	8 070 507 Kč
z toho hodnota pozemku	3 095 820 Kč

Obvyklá cena	6 400 000 Kč
slovy: Šest milionů čtyři sta tisíc Kč	

Silné stránky

Hezká krajinná oblast

Okrajová zástavbová část obce

Dobré napojení na hlavní silniční síť

Napojení na inženýrské sítě z rozvodu v obci

Slabé stránky

Rodinný dům pro ocenění nebyl řádně ohledán, proto je ocenění stanoveno odborným odhadem

Přístup a příjezd je přes pozemek, který není předmětem souboru oceňovaných pozemků (LV č. 85)

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V současné době se na trhu srovnatelné nemovitosti vyskytují omezeně a z hlediska poptávky by byl o obdobnou nemovitost asi i zájem a záleží pouze na vyvážené prodejní ceně k charakteru nemovitosti. Mezi výhody nemovitosti patří hezká krajinná oblast v okrajové zástavbové části obce s napojením na inženýrské sítě z rozvodu v obci. Dále investoři vyhledávají především nemovitosti univerzálně využitelné v dobrém technickém stavu, aby se nemusely zbytečně zatěžovat vyššími náklady a komplikacemi při případných rozsáhlejších rekonstrukcích. Nezanedbatelnou stránkou je rovněž pohled, zda je či není nemovitost ekologicky zatížena, včetně zajištění přístupů a příjezdů po veřejných komunikacích. I přes občasnou určitou stagnaci na trhu nemovitostí dochází k převodům a mezi základní kritéria rozhodování patří možnost konkrétního účelového využívání nemovitosti v dané lokalitě a výše prodejní ceny. Jako hlavní ukazatele pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byly vzaty výsledky jednotlivých metod výpočtu spolu se získanými informacemi na trhu nemovitostí v dané lokalitě. Použita byla metoda věcné hodnoty, tato však pouze podpůrně, jelikož spíše vyjadřuje cenu, za kterou by se tato nemovitost znovu pořídila. Dále byla použita porovnávací metoda, protože nemovitost je možno porovnat na obdobné nemovitosti v dané lokalitě s obdobným charakterem využití. Pro návrh obecné ceny nemovitosti byly rovněž vzaty v úvahu údaje a informace získané z trhu nemovitostí v této lokalitě ve srovnatelném časovém období. Proto po zvážení veškerých skutečností byla obvyklá cena nemovitosti stanovena podle porovnávací hodnoty, protože případný kupující by objekt kupoval s porovnáním na obdobné - srovnatelné nemovitosti. V územním plánu zástavbové části obce je nemovitost vedena pro plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední, a takto je i nemovitost oceněna.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání porovnatelných objektů, které byly srovnatelně podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených nabídkových cen, včetně následného upravení korekčními faktory a zaokrouhlení. Dále byly zohledněny slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenění nemovitosti, rodinného domu na pozemku pč. st.123/1, včetně sounáležících staveb a pozemků v katastrálním území Vrchovina, obec Nová Paka, okres Jičín. Nemovitosti jsou zapsané na LV č.417 v kú Vrchovina obec Nová Paka, okres Jičín.

Místního šetření se majitelé neúčastnili a nemovitost nebyla pro místní šetření zpřístupněn. Z důvodu neumožnění řádného ohledání nemovitosti je ocenění zpracováno v souladu se zákonem č. 26/2000 Sb.

Obvyklá cena

6 400 000 Kč

slovy: Šest milionů čtyři sta tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce a konzultace a podkladech na místněpříslušném stavebním úřadě, včetně informací u místních realitních kancelářích. Závěr je tudíž stanoven s předpokládanou pravděpodobností.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Praze ze dne 20.6.1988 pod č.j. Spr. 738/87 z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6675/12/2026.

Ve Vlašimi 15.6.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ladislav Toula
Jana Masaryka 1779
258 01 Vlašim

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6675/12/2026

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.417 pro kú Vrchovina	3
Snímek katastrální mapy pořízené dálkovým přístupem	2
Územní plán zástavbové části obce	2
Stavební dokumentace - RD, garáž	16
Stavební dokumentace - zemědělská stavba	9
Srovnatelné nemovitosti - pozemky	5
Srovnatelné nemovitosti - RD	7
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	2

prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2026 09:35:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573248 Nová Paka

Kat.území: 786519 Vrchovina

List vlastnictví: 417

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

B Nemovitosti

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

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

Typ vztahu

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1.750.000,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 123/1, Parcela: St. 123/2, Parcela: 1000, Parcela: 1001/1, Parcela: 1001/3, Parcela: 1136, Parcela: 998/2, Parcela: 999

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.08.2011.

V-3284/2011-604

Pořadí k datu podle právní úprav účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

a zařízení distribuční soustavy dle čl. III. smlouvy v rozsahu dle geometrického plánu
č. 509-89/2016

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

strana 1

Okres: CZ0522 Jičín **Obec:** 573248 Nová Paka

Kat.území: 786519 Vrchovina **List vlastnictví:** 417

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

Okres: CZ0522 Jičín Obec: 573248 Nová Paka
Kat.území: 786519 Vrchovina List vlastnictví: 417

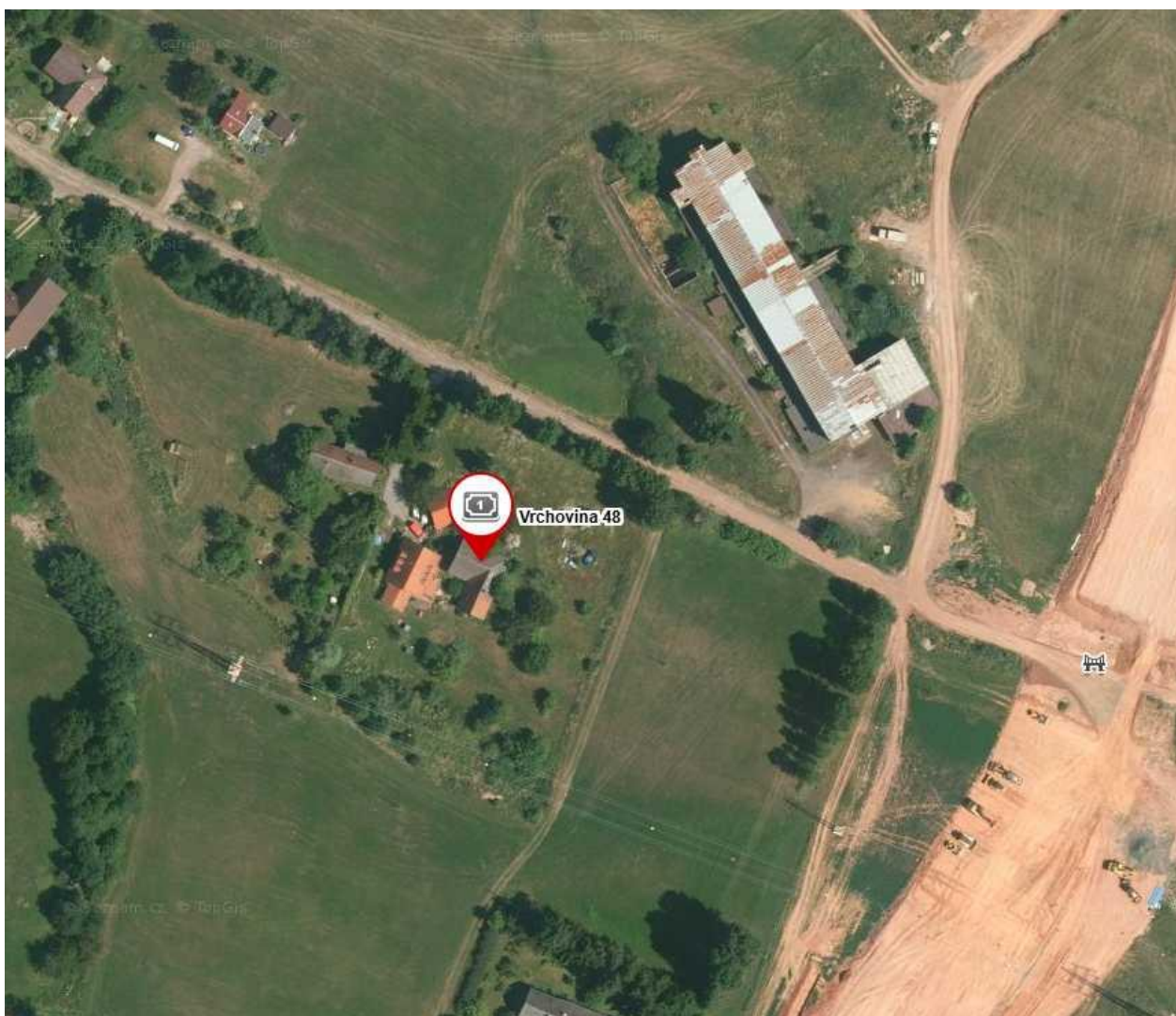
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

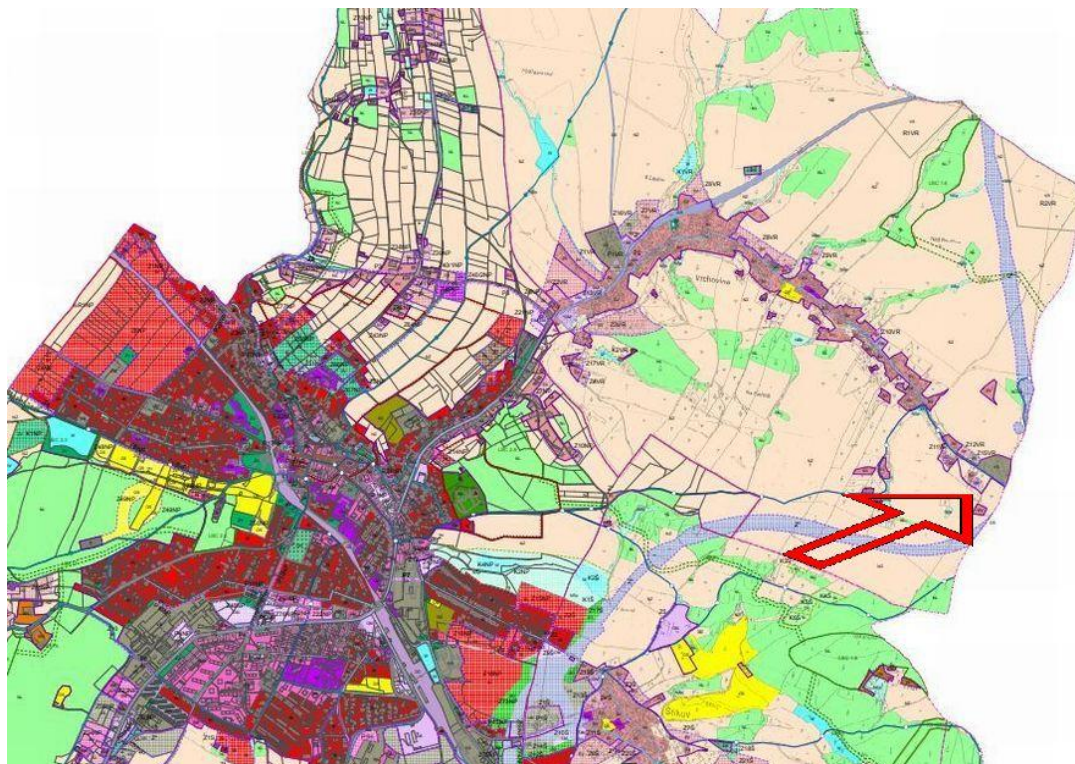
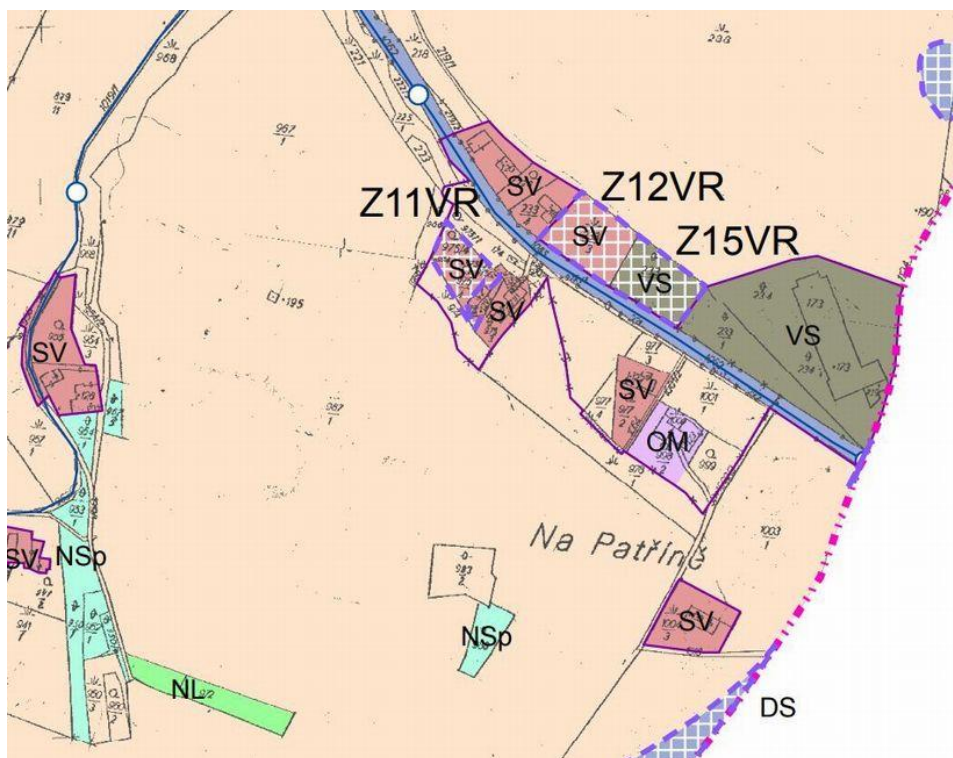
Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 27.04.2026 09:44:33

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.
strana 3







Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)

Hlavní využití:

- občanské vybavení komerčního charakteru pro maloobchodní prodej, ubytování, stravování, služby.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury,
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- bydlení správce nebo vlastníka,
- zeleň,
- veřejná prostranství.

26

Územní plán Nová Paka

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- míra využití (zastavění) – max. 80 %,
- při východním okraji plochy P19NP bude ponechán nezastavěný pás šířky min. 8 m pro zajištění přístupu k ploše Z65NP.



rodinný dům



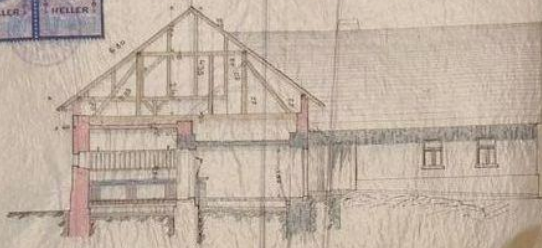
rodinný dům

NÁVRH

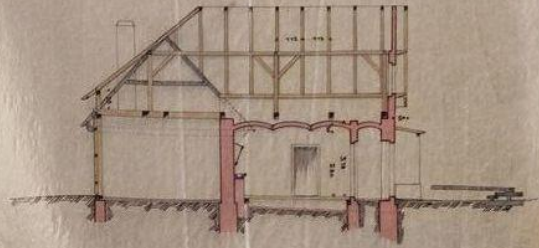
KU PŘÍSTAVBĚ KONIŘNY A KOLNY PŘI HOSPODÁŘSKÉM STAVNÍ ČP. 48. PANA FRANT. KŘÍŽKA ve VŘCHOVINĚ.



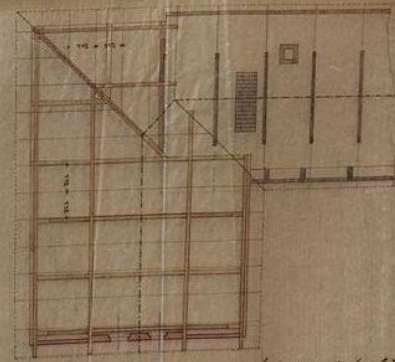
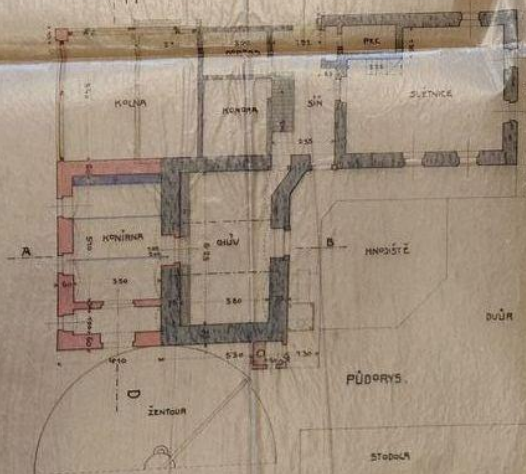
ŘEZ A-B



ŘEZ C-D



PŮDORYS VÁZBY



NOVÁ PAKA, VOŘEŽNÁ 1912.

MĚŘÍTKO 1:100

Frant. Křížka

*Stavba je pod příslušnou státní kontrolou
Plán stavebního úřadu v Praze 1912*



Městský úřad Nová Paka

Stavební odbor

Dukelské nám. 39, 509 24 Nová Paka, tel. 493 760 111, fax 493 760 120
Výzvěje: Flajšrová, tel. 493 760 131 e-mail: flajstrova@munovapaka.cz

Městský úřad NOVÁ PAKA	
Vypracoval	11.03.2006
Dne	
Č.j.	

Nová Paka, dne 23.3.2006

Účastníci řízení

dle ustanovení § 27 odst. 1 správního řádu

Miroslav Hloucal, Ruská 1104, 509 01 Nová Paka

USNESENÍ

Stavební úřad Městského úřadu v Nové Pace, jako stavební úřad příslušný podle § 117 odst. 1 písm. a/ zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), rozhodl podle § 64 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, že stavební řízení zahájeno podáním žádosti dne 20.3.2006 o vydání stavebního povolení na stavbu:

**stavební úpravy rodinného domu a garáž
Nová Paka, Vrchovina č.p. 48**

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 123 v k.ú. Vrchovina; garáž: p.p.k. 998/2, p.p.k. 1000 v k.ú. Vrchovina; kanalizace do ČOV: parc.č. p.p.k. 998/2, st.p. 123 v k.ú. Vrchovina, kterou podal

Miroslav Hloucal, nar. 17.7.1977, bytem Ruská 1104, 509 01 Nová Paka
(dále jen "stavebník")

p ř e r u š u j e d o

31.8.2006

současné s výzvou č.j. SÚ/275/06/31/2 ze dne 23.3.2006.

Účastníci řízení (§ 27 odst. 1 správního řádu):

Miroslav Hloucal, Ruská 1104, 509 01 Nová Paka.

Odůvodnění:

Dnem podání žádosti bylo zahájeno sloučené územní a stavební řízení. Žádost spolu s přílohami však neobsahuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby. Stavebník byl proto vyzván výzvou ze dne 23.3.2006 č.j. SÚ/275/06/31/2, aby žádost doplnil a odstranil její nedostatky. Termín k doložení podkladů byl stanoven do 31.8.2006, a proto bylo rozhodnuto o přerušení řízení.

Poučení účastníků:

Proti tomuto usnesení se lze podle § 76 odst. 5 správního řádu odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Královéhradeckého kraje, 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. Podle § 76 odst. 5 správního řádu odvolání nemá odkladný účinek.



Jana Pajrová
vedoucí stavebního úřadu

Obdrží:

Účastníci řízení

Miroslav Hloucal, Ruská 1104, 509 01 Nová Paka

Na vědomí

Městský úřad



Městský úřad Nová Paka

Stavební odbor

Dukelské nám. 39, 509 24 Nová Paka, tel. 493 760 111, fax 493 760 120

Č.j. SU/275/06/31/2

Vyřizuje: Flajšrová, tel. 493 760 131 e-mail: flajšrova@munovapaka.cz

Miroslav Hloucal, Ruská 1104, 509 01 Nová Paka

Městský úřad NOVÁ PAKA

Vypracováno dne 27. 03. 2006

Č.j.:

Nová Paka, dne 23.3.2006

VÝZVA

Miroslav Hloucal, Ruská 1104, 509 01 Nová Paka (dále jen "stavebník") dne 20.3.2006 podal žádost o vydání stavebního povolení na stavbu:

stavební úpravy rodinného domu a garáž
Nová Paka, Vrchovina č.p. 48

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 123 v k.ú. Vrchovina; garáž: p.p.k. 998/2, p.p.k. 1000 v k.ú. Vrchovina; kanalizace do ČOV: parc.č. p.p.k. 998/2, st.p. 123 v k.ú. Vrchovina. Uvedeným dnem bylo zahájeno stavební řízení.

Stavební úřad Městského úřadu v Nové Pace, jako stavební úřad příslušný podle § 117 odst. 1 písm. a/ zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), shledal, že předložená žádost neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, a proto podle § 60 odst. 1 stavebního zákona v souladu s § 45 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

v y z ý v á

stavebníka, aby nejpozději do

31.8.2006

doplnil žádost o tyto údaje a podklady:

1. dorešit zásobování objektu pitnou vodou:

a) pokud bude realizována vodovodní přípojka a umístěna v pozemku silnice parc.č. 1062 v k.ú. Vrchovina je třeba doložit rozhodnutí odboru dopravy MěÚ v Nové Pace o povolení umístění podzemního vedení v pozemku silnice

nebo

b) povolení odboru ŽP MěÚ v Nové Pace ke stavbě vodního díla - studny a předložení přepracované situace stavby s nově navrženou studnou

2. povolení odboru ŽP MěÚ v Nové Pace ke stavbě vodního díla - povolení ČOV

3. vyjádření VOS, a.s. Jičín k jejich podzemním zařízením.

Upozornění:

- Pokud nebudou nedostatky žádosti ve stanovené lhůtě odstraněny, bude řízení podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastaveno.

MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÁ PAKA
stavební odbor

509 24 Nová Paka

Jana Pajrová

vedoucí stavebního úřadu

Obdrží:

Miroslav Hloucal, Ruská 1104, 509 01 Nová Paka

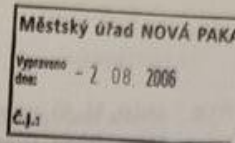
Městský úřad stavební odbor, Dukelské nám. 39, 509 24 Nová Paka



Městský úřad Nová Paka

Stavební odbor

Dukelské nám. 39, 509 24 Nová Paka, tel. 493 760 111, fax 493 760 120



č.j.: SÚ/275/06/31/6

Nová Paka, dne 27.7.2006

ROZHODNUTÍ

Stavební úřad Městského úřadu v Nové Pace, jako stavební úřad příslušný podle § 117 odst. 1 písm. a/ zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve sloučeném územním a stavebním řízení přezkoumal podle § 37 a 62 stavebního zákona žádost o stavební povolení, kterou dne 20.3.2006 podal

Miroslav Hloucal, nar. 17.7.1977, bytem Ruská 1104, 509 01 Nová Paka

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání rozhodl dne 27.7.2006 takto:

I. podle § 39 stavebního zákona a § 4 vyhlášky č. 132/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů

rozhodnutí o umístění stavby

II. podle § 66 stavebního zákona a § 19 a 20 vyhlášky č. 132/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů

stavební povolení

na stavbu:

**stavební úpravy rodinného domu
kanalizace do ČOV, vodovodní přípojka ze studny, garáž s přístřeškem
Nová Paka, Vrchovina č.p. 48**

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 123 v k.ú. Vrchovina; garáž: p.p.k. 998/2, p.p.k. 1000 a st.p. 123 v k.ú. Vrchovina; kanalizace do ČOV: p.p.k. 998/2, st.p. 123 v k.ú. Vrchovina; vodovodní přípojka: st.p. 123, p.p.k. 999 a 998/2 v k.ú. Vrchovina.

Stavba obsahuje:

- stavební úpravy rodinného domu spočívají ve vnitřních úpravách a ve vestavbě sociálního zázemí, omítka bude štuková bílá hladká, sedlová střecha s dřevěným hambálkovým krovem se střešní krytinou z bet. tašek (barva tm. hnědá atl. červenohnědá)
- demolice stávající dřevěné stodoly
- zpevněné plochy
- u garáže bude okapový chodník a nájezd bude proveden z betonové zámkové dlažby do pískovcového a šterkového lože
- u rodinného domu – terasa a okapový chodník bude proveden z betonové zámkové dlažby do pískovcového a šterkového lože
- přístupová komunikace bude z vápencové drti
- kanalizace do ČOV
- vodovodní přípojka ze studny
- garáž - se sedlovou střechou s krytinou z betonových tašek BRAMAC, venkovní omítky budou vápencocementové hladké štukové, část fasády bude opatřena obkladem imitujícím pískovec. Dřevěné konstrukce budou lazurovány.

Pro umístění a provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude umístěna na pozemku st. p. 123 v k.ú. Vrchovina; garáž: p.p.k. 998/2, p.p.k. 1000 a st.p. 123 v k.ú. Vrchovina; kanalizace do ČOV: p.p.k. 998/2, st.p. 123 v k.ú. Vrchovina; vodovodní přípojka: st.p. 123, p.p.k. 999 a 998/2 v k.ú. Vrchovina, jak je zakresleno v situačním výkresu v měřítku 1:250, který je součástí projektové dokumentace.

2. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, kterou vypracoval Jaroslav Niš (autorizovaný technik pro pozemní stavby), projektovou dokumentaci elektroinženýrské (autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, spec. elektrotechnika), projektovou dokumentaci ústředního vytápění vypracoval Ing. Petr Křivský (autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, spec. vytápění a vzduchotechnika, zdravotní technika), projektovou dokumentaci zdravotní techniky vypracoval Vladimír Šádek (autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, spec. zdravotní technika), požární bezpečnostní řešení stavby vypracoval Karel Dvořák (aut. inženýr pro požární bezpečnost staveb); případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
3. Stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby subjektem k tomu oprávněným.
4. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhlášky č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích.
5. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 137/1998 Sb., která upravuje požadavky na provedení staveb, a příslušné technické normy.
6. Stavba bude dokončena nejpozději do **31.12.2009**. Po dokončení stavby požádá stavebník o její kolaudaci.
7. Stavba bude prováděna svépomocí. Odborné vedení prováděné stavby bude vykonávat: **Milan Birtus Heřmanice 104, 509 01 Nová Paka**.
8. Zhotovitel (dodavatel) stavby musí podle § 47 stavebního zákona pro stavbu použít jen takové výrobky, které odpovídají požadavkům, daným v citovaném ustanovení.
9. Zařízení staveniště bude organizováno podle § 14 vyhlášky č. 137/1998 Sb. a v rozsahu schváleném stavebním řízením. Před zahájením stavby bude na viditelném místě instalována tabulka "Stavba povolená". Tento štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do kolaudace stavby.
10. Provádění překopů, skladování materiálů a stavebního materiálu na veřejných prostranstvích a komunikacích předchozího povolení příslušného městského úřadu není dovoleno.
11. Před zahájením zemních prací požádá investor o vytyčení podzemních sítí a zařízení u jejich správních orgánů s nimi podmínky jejich ochrany.
12. Na stavbě musí být k dispozici projektová dokumentace stavby ověřená ve stavebním řízení, včetně dokladů týkajících se stavby a musí být veden stavební deník - u staveb prováděných svépomocí bude stačit jednoduchý záznam o stavbě.
13. Investor zajistí zaměření stavby (u podzemních staveb před záhozem) organizací k tomu oprávněnou, která poskytne formě převeditelné do digitální podoby zaměřeného stavu. Doklad o zaměření bude předložen ke kolaudaci stavby.
14. Český Telecom, a.s., Hradec Králové požaduje ve svém vyjádření ze dne 18.12.2008 č.j. 0009049/06/CHK/M00 splnění následujících podmínek:
 - Při činnostech v blízkosti vedení VKS je investor povinen respektovat pravidla stanovená právními předpisy pro ochranná pásma podzemního vedení tel. sítě (dále PVKS) a nadzemního vedení tel. sítě (dále NVKS), tak, aby nedošlo k poškození nebo zamezení přístupu k vedení. Při křížení nebo souběhu zemních sítí s PVKS dodrží ČSN 73 6005 „Prostorová úprava vedení technického vybavení“ v platném znění a na související, ČSN 33 21 60 „Předpisy pro ochranu sdělovacích vedení a zařízení před nebezpečným proudem trojfázových vedení VN, VVN a ZVN“ a dále ČSN 33 2000-5-54 „Uzemnění a ochranné vodiče“.
 - Před započítím zemních prací zajistit vyznačení trasy PKTS na terénu podle obdržené polohové dokumentace. S vyznačenou trasou PVKS prokazatelně seznámit pracovníky, kteří budou stavební práce provádět (§ 18 vyhl. č. 324/1990 Sb.).
 - Pracovníky, kteří budou provádět zemní práce na staveništi upozornit, aby v případě potřeby hloubkové uložení PVKS přičinili sondami. Upozornit je také na možnou odchylku +/- 30 cm skutečným uložení PVKS a polohovými údaji ve výkresové dokumentaci. Dále je upozornit, aby v vzdálenosti nejméně 1,5 m od krajních vedení vyznačení trasy PVKS nepoužívali žádných mechanických prostředků nebo nevhodného nářadí a aby při provádění prací v těchto místech dbali nejvyšší opatrnosti.
 - Při zjištění zásadního rozporu mezi údaji v projektové dokumentaci a skutečností zastavit práce a oznámit zaměstnanci Českého Telecomu, a.s.. V pracích je možno pokračovat až po projednání a schválení dalšího postupu.
 - Při provádění zemních prací v blízkosti PVKS postupovat, tak aby nedošlo ke změně hloubky uložení prostorového uspořádání PVKS. Odkryté vedení zabezpečit proti poškození, odcizení a prověšení.
 - Zemní práce v místech, kde uložný kabel vystupuje ze země do budovy, rozvaděče, na sloup, vykonávat velmi opatrně kvůli ubývajícímu krytí nad PVTS. Výkopové práce v blízkosti sloupů

- povinen provádět v takové vzdálenosti, aby nedošlo k narušení jejich stability (§ 19 odst. 5 vyhl. č. 324/1990 Sb.; čl. 56, ČSN 743050).
- Dojde-li při provádění zemních prací k odkrytí PVKS, vyzvat pracovníka POS ke kontrole vedení před zakrytím. Teprve pak je možno provést zához.
- Pomocná zařízení (patníky, kontrolní měřicí objekty, označníky, nadložní lano, uzemňovací soustavy, podpěry, stožáry, střechy, konzoly apod.), které jsou součástí vedení, nesmí ani dočasně využívat k jiným účelům a nesmí být dotčena ani přemístěna.
- Mimo vozovku není dovoleno trasu PVKS přejíždět vozidly nebo stavební mechanizací, dokud nebude vedení zabezpečeno proti mechanickému poškození. Způsob mechanické ochrany trasy PVKS projednat s pracovníkem POS. Při přepravě vysokého nákladu nebo mechanizace pod trasou NVKS je povinnost respektovat výšku vedení nad zemí. Případné změny projednat předem s pracovníkem POS.
- Na trase PVKS (včetně ochranného pásma) se nesmí měnit niveleta terénu, vysazovat trvalé porosty ani měnit rozsah zpevněných ploch (např. komunikací, parkovišť, vjezdů aj.). Nutnou změnu předem projednat s pracovníkem POS.
- Manipulační a skladové plochy je nutno zřizovat v takové vzdálenosti od NVKS, aby při vykonávání prací v těchto prostorách se k vedení nemohly osoby ani mechanizace přiblížit na vzdálenost menší než 1 m (čl. 275 ČSN 34 2100).
- Každé zjištění nebo způsobené poškození nebo odcizení vedení VKS neprodleně oznámte Poruchové službě Českého Telecomu, a.s..
15. Při provádění stavby musí být dodržen § 6 vyhl. č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření ve znění pozdějších předpisů. Součástí dokladů ke kolaudaci bude i protokol o měření ekvivalentní objemové aktivity radonu v obytných místnostech.
16. Stavba bude napojena na:
- voda: novou vodovodní přípojkou ze studny (povolení MěÚ Nová Paka odboru ŽP č.j. ŽP/66/06/2/2 ze dne 15.6.2006)
 - el. energie: objekt je napojen stávající zemní kabelovou přípojkou ze sloupu el. vedení NN
 - kanalizace: splaškové odpadní vody budou svedeny do nové ČOV (povolení MěÚ Nová Paka odboru ŽP č.j. ŽP/66/06/2/2 ze dne 15.6.2006)
 - dešťové vody budou vedeny na terén
 - garáž nebude napojena na žádné sítě.
17. Budou dodrženy podmínky požární bezpečnostního řešení stavby.

Odůvodnění:

Dne 20.3.2006 podal stavebník žádost o vydání stavebního povolení na stavbu. Uvedeným dnem bylo zahájeno sloučené územní a stavební řízení podle § 32 odst. 3 stavebního zákona.

Městský úřad Nová Paka je podle přílohy č. 2 zákona č. 314/2002 Sb. úřadem obce s rozšířenou působností. Prováděcí vyhláškou č. 388/2002 Sb., § 17 byl stanoven správní obvod úřadu obce s rozšířenou působností Nová Paka. Protože se předmětné nemovitosti nacházejí v takto vymezeném správním obvodu, je stavební úřad Městského úřadu Nová Paka podle § 117 odst. 1 stavebního zákona příslušným stavebním úřadem.

Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl stavebník vyzván výzvou ze dne 23.3.2006 č.j. SÚ/275/06/31/2 k doplnění žádosti a odstranění nedostatků projektové dokumentace a řízení bylo usnesením ze dne 23.3.2006 č.j. SÚ/275/06/31/1 přerušeno. Termín na doložení podkladů byl stanoven do 31.8.2006. Žádost byla doplněna dne 21.6.2006.

Stavební úřad oznámil opatřením ze dne 28.6.2006 č.j. SÚ/275/06/31/4 zahájení sloučeného územního a stavebního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. K projednání žádosti současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na 25.7.2006, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení předloženou žádost projednal s účastníky řízení a s dotčenými orgány státní správy, dále přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v ustanovení § 62 stavebního zákona a dále dle ustanovení § 3 vyhl.č. 132/1998 Sb., a zjistil, že navrhovaná stavba a stavební úpravy splňují současné požadavky na bydlení a respektují ráz krajiny a okolní zástavby, zejména architektonické a urbanistické požadavky. Užívání a ani provoz stavby nebudou mít žádný negativní vliv na životní prostředí. Odpadní látky ze sociálního zařízení budou svedeny do ČOV (povolení MěÚ Nová Paka odbor ŽP ze dne 15.6.2006 č.j. ŽP/66/06/2/2). Obytné prostory budou dostatečně osvětleny denním světlem kombinovaným s umělým osvětlením. Větrání je přirozené otvory, částečně nucené ventilátory nebo průvětrníky. Vytápění objektu bude ústřední teplovodní s teplovodním krbem na pevná paliva. Otopný systém bude v přízemí podlahový a v podkroví s topnými tělesy.

Komunální odpad bude shromažďován v popelnici, která bude umístěna pod přístřeškem v prostoru. Likvidace bude zajištěna pravidelným svozem. Při stavbě budou provedena protiradonová opatření k omezení průniku radonu z podloží středního rizika.

Odstupové vzdálenosti rodinného domku od společných hranic stavebního pozemku se sousedními pozemky budou zachovány a tudíž lze konstatovat, že budou splněny požadavky pohody bydlení. Parkování automobilu bude zajištěno v garáži, která je součástí tohoto stavebního povolení. Požárně nebezpečnost staveb nebude zasahovat za hranice stavebního pozemku (viz. požární bezpečnostní řešení stavby vypracoval autorizovaných technik pro požární bezpečnost staveb - Karel Dvořák).

Jako zařízení staveniště bude využit stavební pozemek st.p. 123 v k.ú. Vrchovina. Staveniště bude oploceno. Ke skladování a přípravě materiálu a k umístění zázemí dodavatele bude vyčleněn prostor čp. 48 ve Vrchovině. Součástí zázemí dodavatele bude chemická WC-buňka. Voda a el. energie budou z provizorních přípojek. Odpady vznikající v průběhu stavby budou tříděny a odvázeny k likvidaci na skládku dle dispozic obce. Dopravně je staveniště přístupné z přílehlé komunikace parc.č. 1001/Vrchovina.

Na základě tohoto lze konstatovat, že projektová dokumentace pro stavební řízení splňuje požadavky na životního prostředí, ochrany zdraví a života, odpovídá obecným technickým požadavkům na vyhl.č. 137/1998 Sb.).

Podklady rozhodnutí:

- projektová dokumentace stavby (dílní části vypracovali Milan Birtus, Jaroslav Nič, Ing. Petr R. Vladimír Šádek)
- požárně bezpečnostní řešení stavby (vypracoval Karel Dvořák)
- doklad o vlastnictví pozemku – výpis z KN č. LV 85, informace o parcelách ze dne 18.1.2006
- prohlášení autorizované osoby, která bude vykonávat odborné vedení stavby – Milan Birtus
- rozhodnutí MěÚ Nová Paka odboru ŽP č.j. ŽP/66/06/2/2 ze dne 15.6.2006 (stavební povolení na povolení k vypouštění odpadních vod, domovní studnu a povolení k nakládání s podzemními vodami jejich odběr)
- vyjádření o existenci inž. sítí (ČEZ Distribuce, a.s., Praha, Český Telecom, a.s., Hradec Králové).

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stanoviska sdělili:

- Miroslav Hloucal.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy, zabezpečil plnění požadavků vlastníků sítí technického vybavení k napojení na ně a tato stanoviska požadavky zahrnul do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby (§ 27 odst. 2 a 3 správního řádu):

Český Telecom, a.s., DLSS Hradec Králové, Marta Vitvarová, Ing. Dalibor Bubeníček, Město, Nová Paka, Milan Birtus.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námítky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Upozornění:

- Stavební úřad po právní moci rozhodnutí zašle ověřenou projektovou dokumentaci stavebníkovi, případně dalším osobám podle § 21 odst. 1 vyhlášky č. 132/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a předloží ji k povolení stavby. Stavebník je povinen štítek umístit před zahájením stavby na viditelném místě u staveniště.
- Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci. Stavební povolení podle § 67 stavebního zákona platnost, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Poučení účastníků:

proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru regionálního rozvoje, zemního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Královéhradeckého kraje, podáním u zdejšího stavebního úřadu. Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyřízení.

abylo právní moci

ze 29. 8. 06

odpis: 5



Jana Pajrová
vedoucí stavebního úřadu

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. f/ ve výši 300,- Kč byl zaplacen dne 3.7.2006.

Obdrží:

Účastníci řízení

dle ustanovení § 27 odst. 1 správního řádu

Miroslav Hloucal, Ruská 1104, 509 01 Nová Paka

dle ustanovení § 27 odst. 2 a 3 správního řádu

Český Telecom, a.s. DLSS Hradec Králové, Masarykovo nám. 2655, 530 02 Pardubice

Marta Vitvarová, Dr. Kramáře 1960, 544 01 Dvůr Králové nad Labem

Ing. Dalibor Bubeníček, Veletržní 528, 170 00 Praha

Milan Birtus, Heřmanice 104, 509 01 Nová Paka

Město Nová Paka, Dukelské nám. 39, 509 24 Nová Paka

Dotčené orgány

MeÚ Nová Paka odbor životního prostředí, Dukelské nám. 39, 509 24 Nová Paka

Na vědomí

MeÚ Nová Paka majetkový odbor, Dukelské nám. 39, 509 24 Nová Paka

ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 49 Děčín 2

Město Nová Paka, Dukelské nám. 39, 509 24 Nová Paka

hlášení doručovatele:

zastižen
tato zásilka byla uložena a připravena

vyzvednutí od:
ne k vyzvednutí uložené poštovní zásilky
pučením o právních důsledcích nevyzvednutí
o odmítnutí převzetí zásilky adresátem
odhlášení ☐ byla ☐ nebyla z důvodu:

na příjmu a podpis doručovatele

3. 8. 06
Podpis vydávajícího pracovníka
P. LEPOVÁ
na příjmu a podpis doručovatele

Odesílatel

Městský úřad Nová Paka
Dukelské náměstí 39
509 24 Nová Paka

DORUČENKA

Číslo jednací

SU/275/06/31

Adresát

Miroslav Hloucal
Ruská 1104
509 01 Nová Paka

Potvrzuji přijetí této zásilky:

Datum 3. 8. 06

Podpis

Jméno a příjmení příjemce (naniž adresátem)

vztah příjemce k adresátem

Odesílatel

Městský úřad Nová Paka
Dukelské náměstí 39
509 24 Nová Paka

C. jedn. SU/275/06/31

Adresát

Český Telecom, a.s.
DLSS Hradec Králové
Masarykovo nám. 2655
530 02 Pardubice

Poučení adresáta

Tato zásilka je doručována dle zák. č. 50/1963 Sb. o svobodě projevu. Vzhledem k tomu, že se jedná o veřejný zájem, není možno zasílání této zásilky odepřít. Pokud adresát nevyzvedne zásilku do 15 dnů ode dne doručení, bude zásilka uložena a připravena k vyzvednutí. Pokud adresát nevyzvedne zásilku do 15 dnů ode dne doručení, bude zásilka uložena a připravena k vyzvednutí. Pokud adresát nevyzvedne zásilku do 15 dnů ode dne doručení, bude zásilka uložena a připravena k vyzvednutí. Pokud adresát nevyzvedne zásilku do 15 dnů ode dne doručení, bude zásilka uložena a připravena k vyzvednutí.

Datum

Podpis doručovatele



Městský úřad Nová Paka

Stavební odbor

Dukelské nám. 39, 509 24 Nová Paka, tel. 493 760 111, fax 493 760 120

Městský úřad NOVÁ PAKA

Vypraveno
dne: 13. 05. 2011

Č.j.:

Č.j.: MUNP/2011/8261/SÚ/ZP

Spis 2011/6699/SÚ/ZP



MUNPX000NV7Y

Nová Paka, dne 10.5.2011

ROZHODNUTÍ

Stavební úřad Městského úřadu v Nové Pace, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal žádost o změnu stavby před jejím dokončením, kterou dne 12.4.2011 podal

Miroslav Hloucal, nar. 17.7.1977, Ruská 1104, 509 01 Nová Paka

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

Změna stavby

**stavební úpravy rodinného domu
kanalizace do ČOV, garáž,
Nová Paka, Vrchovina č.p. 48**

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 123, parc. č. 998/2, p. p. k. 998/2 v katastrálním území Vrchovina se podle § 118 a 115 stavebního zákona

p o v o l u j e

v tomto rozsahu:

- změna stavby garáže na samostatný rodinný dům s jedním bytem.

Podmínky pro provedení změny stavby:

1. Změna stavby bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Milan Birtus, autorizovaný technik pro pozemní stavby, ověřené v řízení o této změně; jakékoliv jiné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Lhůta k dokončení celé stavby, včetně povolené změny se stanoví do **30.4.2012**. Dokončenou stavbu lze užívat pouze na základě souhlasu s užíváním podle § 120 stavebního zákona.
3. Výkop u jihozápadního rohu objektu garáže bude zahrnut zeminou a pozemek uveden do původního stavu. Termín pro zahrnutí výkopu a uvedení pozemku do původního stavu stanovuje stavební úřad do 30.6.2011.
4. Zhotovitel (dodavatel) stavby musí podle § 156 stavebního zákona pro stavbu použít jen takové výrobky, které odpovídají požadavkům, daným v citovaném ustanovení.
5. Zařízení staveniště bude organizováno podle § 24e vyhlášky č. 269/2009 Sb., kterou se mění vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a v rozsahu schváleném ve stavebním řízení.
6. Provádění překopů, skladování materiálů a stavební suti na veřejných prostranstvích a komunikacích bez předchozího povolení příslušného městského úřadu není dovoleno.
7. Před zahájením zemních prací požádá investor o vytyčení podzemních sítí a zařízení u jejich správců a dohodne s nimi podmínky jejich ochrany.
8. Na stavbě musí být k dispozici projektová dokumentace stavby ověřená ve stavebním řízení, všechny doklady týkající se stavby a musí být veden stavební deník.
9. Investor zajistí zaměření stavby (u podzemních staveb před záhozem) organizací k tomu oprávněnou ve formě převeditelné do digitální podoby zaměřeného stavu. Doklad o zaměření bude předložen při závěrečné prohlídce stavby.

Č.j. MUNP/2011/8261/SÚ/ZP

10. Stavba bude napojena na:
 - voda: vodovodní přípojkou z vrtané studny na pozemku p.č. 999 v k.ú. Vrchovina
 - el. energie: zemní kabelovou přípojkou ze sloupu distribuční sítě NN na pozemku p.č. 998/2 v k.ú. Vrchovina
 - kanalizace: splaškové vody budou svedeny do septiku s biofiltrem na pozemku p.č. 998/2 v k.ú. Vrchovina
11. Dopravní připojení stavby na veřejnou dopravní infrastrukturu bude stávající přístupovou komunikací na pozemku p.č. 1001/2, 1064 a 998/2 v k.ú. Vrchovina jako společná přístupová komunikace pro obě pozemky.
12. Budou dodrženy podmínky požární bezpečnostního řešení stavby.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Miroslav Hloucal, nar. 17.7.1977, Ruská 1104, 509 01 Nová Paka

Odůvodnění:

Dne podal stavebník žádost o změnu stavby před jejím dokončením, na kterou vydal stavební úřad Městského úřadu v Nové Pace stavební povolení dne 27.7.2006 pod č.j. SÚ/275/06/31/6.

Stavební úřad oznámením č.j. MUNP/2011/7328/SÚ/ZP ze dne 21.4.2011 oznámil zahájení řízení o změně stavby před jejím dokončením známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. K projednání žádosti současně nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě na 6.5.2011, o jehož výsledku byl sepsán protokol č.j. MUNP/2011/8054/SÚ/ZP. Dne 5.5.2011 poslala elektronickou poštou Ing. Marta Kunartová, Pod Zámečkem č.p. 1052/44, Nový Hradec Králové, 500 06 Hradec Králové 6 námítky týkající se jímky na jímání spodní vody a změny hydrogeologických poměrů, které mohou ovlivnit kvalitu a množství vody ve studni na pozemku 977/2 v k.ú. Vrchovina. K textu bylo připojeno 11 fotografií, zachycujících objekt garáže, včetně výše uvedené jímky. Text zprávy elektronické pošty byl podkladem pro ústní jednání dne 6.5.2011 na místě stavby. Při ústním jednání dne 6.5.2011 podala Ing. Marta Kunartová, jako účastník řízení námítku, aby u objektu neparkovaly vraky aut a garáž byla využívána jako domácí dílna, ne jako autodílna. Městský úřad Nová Paka, odbor životního prostředí při ústním jednání uvedl: vraky aut musí být zajištěny proti úniku ropných látek do podzemních vod, před vydáním souhlasu s užíváním stavby bude požádáno o kolaudaci studny a septiku s biofiltrem. Výkop u jihozápadního rohu objektu garáže, který Ing. Marta Kunartová označuje jako jímku na jímání spodní vody, byl stavebníkem označen jako otevřená jáma na čerpání vody v průběhu realizace stavby. Tato jáma bude zahrnuta zeminou a pozemek uveden do původního stavu. Hloubka výkopové jámy v době ústního jednání byla asi 120 cm, průměr asi 200 cm. Ve výkopu nebyla v době ústního jednání žádná voda.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji v rozsahu, v jakém se změna týká práv, právem chráněných zájmů nebo povinností účastníků řízení, jakož i zájmů chráněných dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Projektová dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na stavby. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stanoviska sdělili:

- Městský úřad Nová Paka, odbor životního prostředí, Dukelské nám. č.p. 39, 509 24 Nová Paka

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

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Město Nová Paka, Ing. Marta Kunartová

Vypořádání s návrhy a námítkami účastníků:

- Námítky týkající se jímky na jímání spodní vody a změny hydrogeologických poměrů posoudil stavební úřad jako neodůvodněné. Výkop byl stavebníkem označen jako otevřená jáma na čerpání vody v průběhu

realizace stavby, která bude zahrnuta zeminou a pozemek uveden do původního stavu. Termín pro zahrnutí výkopu a uvedení pozemku do původního stavu stanovil stavební úřad v podmínce č. 3 pro provedení změny stavby do 30.6.2011.

Námítku týkající se užívání garáže jako domácí dílny posoudil stavební úřad jako neodůvodněnou. Garáž, která byla stavebním povolením dne 27.7.2006 pod č.j. SÚ/275/06/31/6 povolena k rodinnému domu Vrchovina č.p. 48, je projektovou dokumentací změny stavby před jejím dokončením navržena jako domácí dílna. Její užívání je možné po dokončení stavby podle § 126 stavebního zákona jen k účelu vymezenému v kolaudačním rozhodnutí, v ohlášení stavby, ve veřejnoprávní smlouvě, v certifikátu autorizovaného inspektora, ve stavebním povolení, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu.

Podklady rozhodnutí:

- projektová dokumentace, kterou vypracoval Milan Birtus, autorizovaný technik pro pozemní stavby
- požárně bezpečnostní řešení stavby, které vypracoval Karel Dvořák, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb
- stanovení objemové aktivity radonu v objektu, které vypracoval In. Jiří Šura, Hrochův Týnec
- průkaz energetické náročnosti budovy, které vypracoval Ing. Ondřej Snopek
- doklad o zaplacení správního poplatku č. 003451 ze dne 27.4.2011
- výtisk elektronické pošty ze dne 5.5.2011, kterou stavebnímu úřadu poslala Ing. Marta Kunartová
- protokol o ústním jednání č.j. MUNP/2011/8054/SÚ/ZP ze dne 6.5.2011

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Královéhradeckého kraje podáním u zdejšího správního orgánu. Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícím po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.

Nabylo právní moci

dne 18. 5. 2011

Podpis:



Petra Nádvoříková, DiS.
vedoucí stavebního odboru

Poplatek:

Správní poplatek podle položky 17 odst. 2 ve výši 300,- Kč byl zaplacen dne 27.4.2011.

Obdrželi:

Účastníci řízení

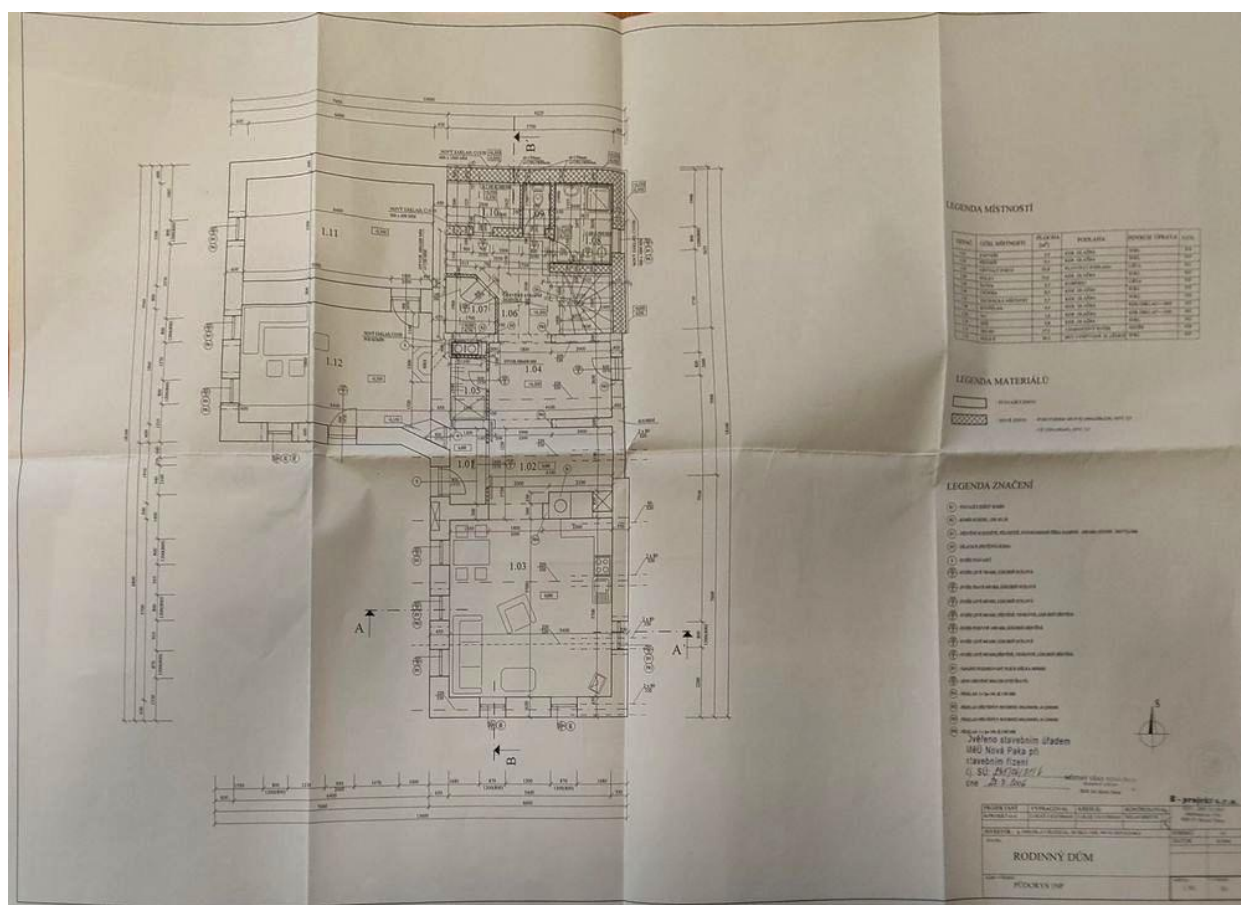
Miroslav Hloucal, Ruská č.p. 1104, 509 01 Nová Paka

Město Nová Paka, Dukelské náměstí č.p. 39, 509 24 Nová Paka

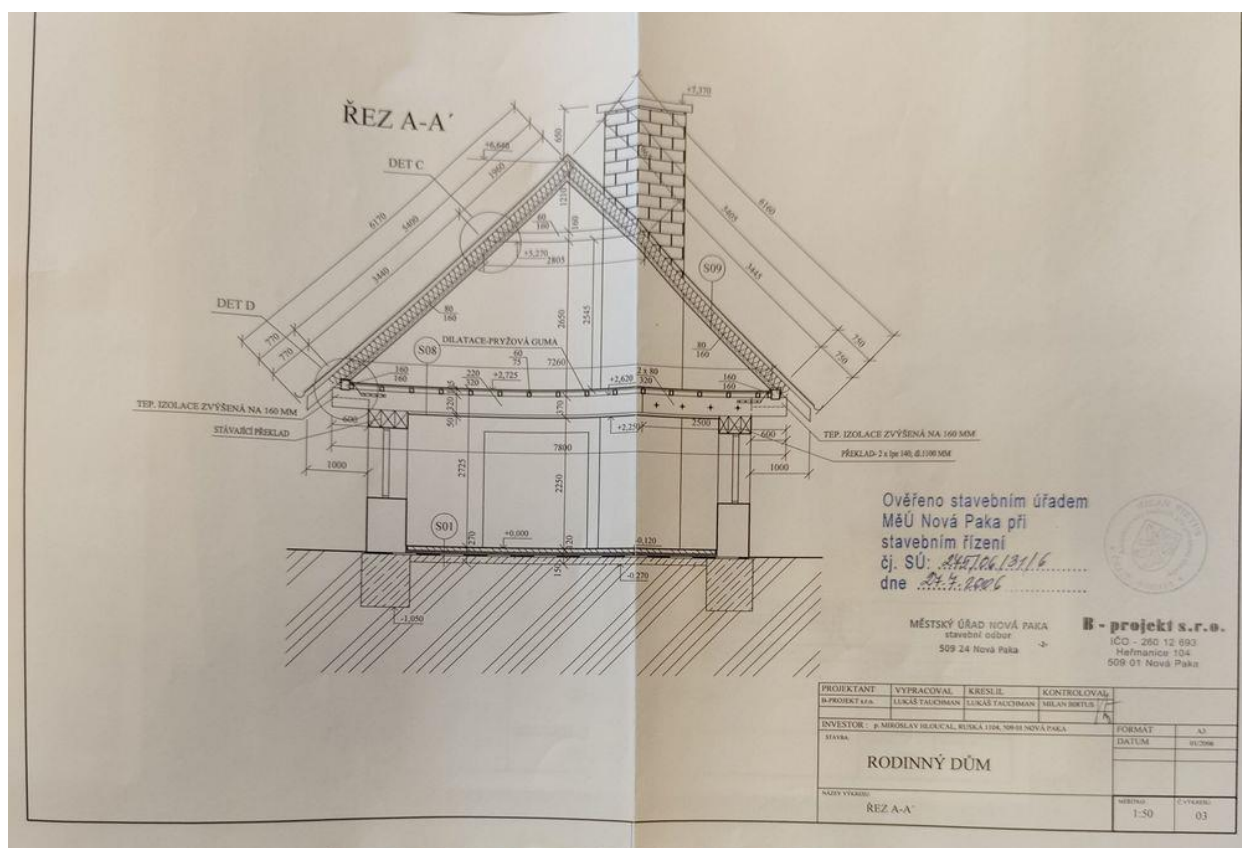
Ing. Marta Kunartová, Pod Zámečkem č.p. 1052/44, Nový Hradec Králové, 500 06 Hradec Králové 6

Dotčené správní orgány

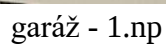
Městský úřad Nová Paka, odbor životního prostředí, Dukelské nám. č.p. 39, 509 24 Nová Paka 12.5.2011

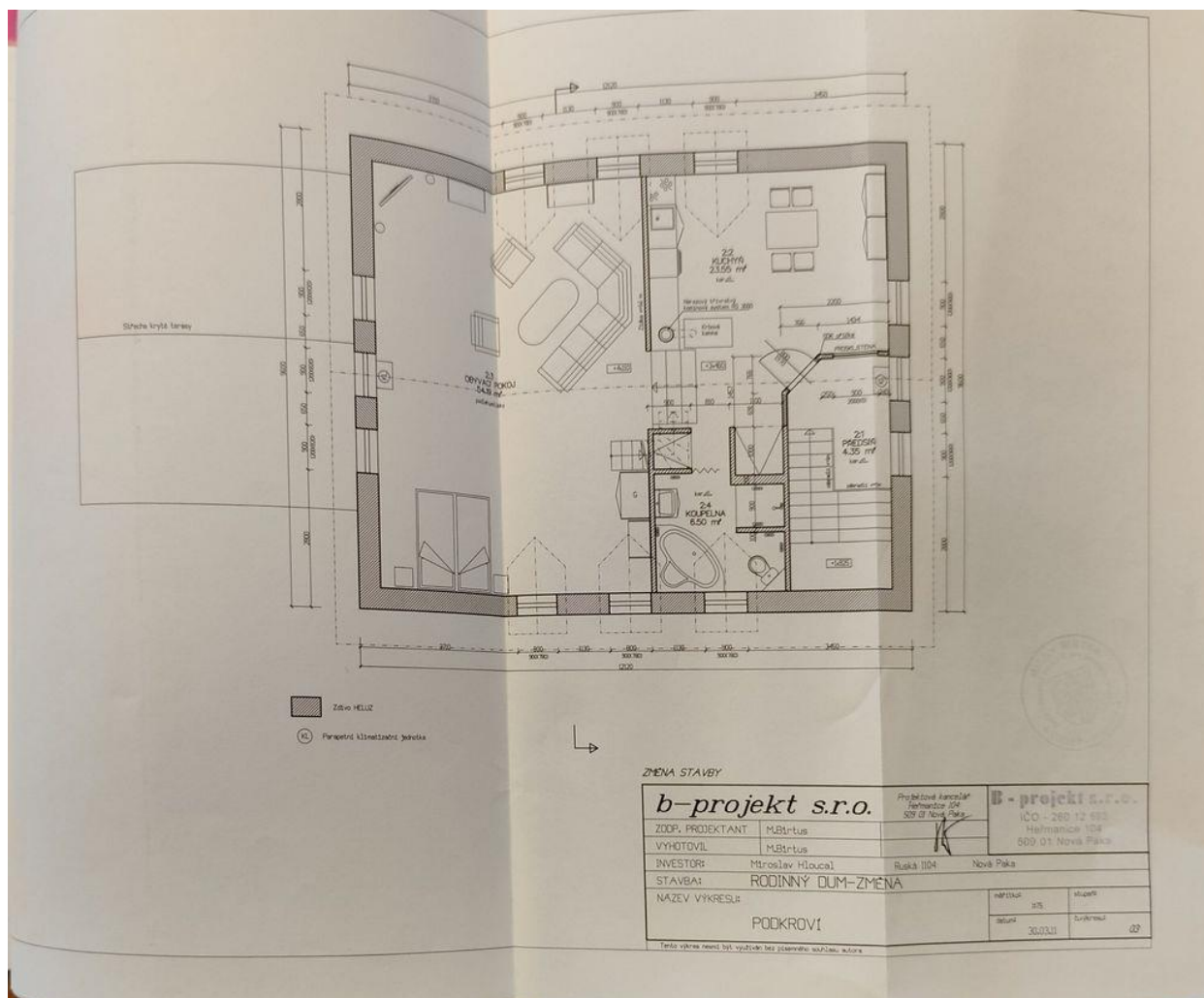


RD (asi budoucí stav)



rodinný dům





garáž - 2.np (asi budoucí stav)



Zemědělská stavba

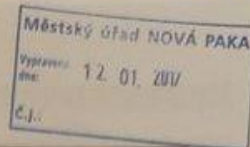


Zemědělská stavba

Městský úřad Nová Paka

stavební odbor

Dukelské nám. 39, 509 24 Nová Paka, tel. 493 760 111, fax 493 760 120



Č.j.: MUNP/2017/566/SÚ/KŠ

Spis: 2017/559/SÚ/KŠ

Vyřizuje: Štěpová, tel. 493 760 132 e-mail: stepova@munovapaka.cz

Nová Paka dne 11.01.2017



MUNPX003IF96

OZNÁMENÍ

O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ O NAŘÍZENÍ ODSTRANĚNÍ STAVBY

Stavební úřad Městského úřadu v Nové Pace, 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"), podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona zahajuje řízení o nařízení odstranění nepovolené stavby

**zemědělská stavba
Nová Paka, Vrchovina**

na pozemcích parc. č. 1000 a 1001/1 v katastrálním území Vrchovina, jejímž vlastníkem je

Miroslav Hloucal, Ruská 1104, 509 01 Nová Paka,

kterého na základě plné moci zastupuje

STAVBYZOR s.r.o., Bulharská 985, 509 01 Nová Paka

(dále jen "vlastník").

Popis stavby:

- zemědělský objekt
- půdorysné rozměry 7520 x 8000 mm, se sedlovou střechou o výšce hřebene 6,3 m

Stavební úřad oznamuje podle § 129 odst. 2 stavebního zákona zahájení řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Žádost o dodatečné povolení stavby byla podána.

Účastníci řízení mohou nahlížet do podkladů řízení (stavební úřad Městského úřadu v Nové Pace, úřední dny: Po a St 8 - 11 a 12 - 17, po telefonické dohodě i jindy).

Stavební úřad stanovil okruh účastníků řízení takto:

(povinný), podle § 129 odst. 10 stavebního zákona, (tj. osoby, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku, na kterém je odstraňovaná stavba umístěna)

Miroslav Hloucal, Ruská č.p. 1104, 509 01 Nová Paka

podle § 129 odst. 10 stavebního zákona, (tj. osoby, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku, na kterém je odstraňovaná stavba umístěna nebo ke stavbám na nich)

Olga Navrátilová, Vrchovina č.p. 48, 509 01 Nová Paka

Hypoteční banka, a.s., IČO: 549695

ostatní účastníci řízení podle § 129 odst. 10 stavebního zákona (tj. osoby, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům a stavbám na nich a tato práva mohou být odstraňováním stavby přímo dotčena)

Ing. Dalibor Bubeníček, Veletržní č.p. 528/19, 170 00 Praha 7-Holešovice

Žádný zvláštní předpis nepřiznává postavení účastníka řízení žádným dalším osobám.

Poučení

Podle § 129 odst. 2 stavebního zákona byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; ohledání na místě je povinné. Stavební úřad podle § 112 odst. 1 stavebního zákona oznámí účastníkům řízení, kteří jsou mu známi, dotčeným orgánům zahájení stavebního řízení o dodatečném povolení stavby nejméně 10 dnů před jednáním.

Podle ustanovení § 46 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů, řízení o odstranění stavby je zahájeno dnem, kdy správní orgán oznámil zahájení řízení účastníkovi uvedenému v § 27 odst. 1 písm. a) zákona, doručením oznámení nebo ústním prohlášením, a není-li správnímu orgánu tento účastník znám, kterémukoliv jinému účastníkovi.

Stavební úřad usnesením podle ustanovení § 64 odst. 1, písm. c) správního řádu přeruší řízení o odstranění stavby do doby vyřešení předběžné otázky. Předběžnou otázkou je vydání pravomocného rozhodnutí v řízení o dodatečném povolení stavby.

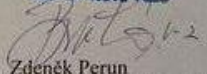
Účastníci jsou oprávněni navrhopvat důkazy a činit jiné návrhy po celou dobu řízení až do vydání rozhodnutí. Účastníci mají právo vyjádřit v řízení své stanovisko. Účastníci se mohou dle ustanovení § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, před vydáním rozhodnutí vyjádřit k podkladům rozhodnutí, popřípadě navrhnout jejich doplnění.

Pověřený zaměstnanec stavebního úřadu je podle § 172 odst. 1 stavebního zákona oprávněn při plnění povinností vstupovat na cizí pozemky, stavby a do staveb s vědomím jejich vlastníků při zjišťování stavu stavby a při zjišťování nebo opatřování důkazů a dalších podkladů pro vydání správního rozhodnutí nebo opatření.

Účastník nebo jeho zástupce je povinen předložit na výzvu oprávněné úřední osoby průkaz totožnosti. Průkaz totožnosti se rozumí doklad, který je veřejnou listinou, v němž je uvedeno jméno a příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, popřípadě bydliště mimo území České republiky a z něhož je patrná i podoba, popřípadě jiný údaj umožňující správnímu orgánu identifikovat osobu, která doklad předkládá, jako jeho oprávněného držitele. Každý, kdo činí úkony jménem právnické osoby, musí prokázat své oprávnění. V téže věci může právnickou osobu současně činit úkony jen jedna osoba. Nechá-li se některý z účastníků zastupovat, přizná jeho zástupce písemnou plnou moc.

MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÁ PAKA
stavební odbor

509 24 Nová Paka


Zdeněk Perun

pověřený vedením stavebního odboru

Obdrží

Účastníci řízení

STAVBYZOR s.r.o., IDDS: zm4xg8m, která na základě plné moci zastupuje

Miroslava Hloučala, Ruská č.p. 1104, 509 01 Nová Paka

Olga Navrátilová, Vrchovina č.p. 48, 509 01 Nová Paka

Hypoteční banka, a.s., IDDS: 5azegu5

Ing. Dalibor Bubeníček, Veletržní č.p. 528/19, 170 00 Praha 7-Holešovice

Městský úřad Nová Paka

stavební odbor

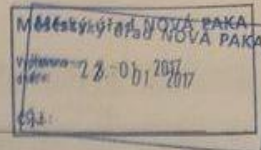
Dukelské nám. 39, 509 24 Nová Paka, tel. 493 760 111, fax 493 760 120

Č.j.: MUNP/2017/1019/SÚ/KŠ

Spis: 2017/559/SÚ/KŠ



MUNPX003IVKJ



Nová Paka dne 19.01.2017

USNESENÍ

Stavební úřad Městského úřadu v Nové Pace, 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"), rozhodl dne 19.01.2017 takto:

Řízení o nařízení odstranění stavby

zemědělská stavba

Nová Paka, Vrchovina č.p. 48

na pozemcích parc. č. 1000 a 1001/1 v katastrálním území Vrchovina, jejímž vlastníkem je

Miroslav Hloucal, IČ 72912111, Ruská 1104, 509 01 Nová Paka,

kterého na základě plné moci zastupuje společnost

STAVBYZOR s.r.o., IČ 28812671, Bulharská 985, 509 01 Nová Paka

(dále jen "vlastník"), se podle § 129 odst. 2 stavebního zákona

p ř e r u š u j e

na dobu do vydání pravomocného rozhodnutí v řízení o žádosti o dodatečné povolení stavby vedeném stavebním úřadem pod spisovou značkou 2016/19128/SÚ/KŠ.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Miroslav Hloucal, IČ 72912111, Ruská 1104, 509 01 Nová Paka,

Odůvodnění

Vlastník stavby podal dne 28.12.2016 v souladu s ustanovením § 129 odst. 2 stavebního zákona žádost o dodatečné povolení stavby. Stavební úřad oznámil opatřením č.j. MUNP/2017/566/SÚ/KŠ ze dne 11.01.2017 zahájení řízení o odstranění stavby známým účastníkům řízení. Podle ustanovení § 46 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů, řízení z moci úřední je zahájeno dnem, kdy správní orgán oznámil zahájení řízení účastníkovi uvedenému v § 27 odst. 1 doručením oznámení nebo ústním prohlášením, a není-li správnímu orgánu tento účastník znám, pak kterémukoliv jinému účastníkovi. Podle dokladu o doručení záslky bylo oznámení o zahájení řízení z moci úřední o odstranění stavby č.j. MUNP/2017/566/SÚ/KŠ doručeno účastníkům řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu dne 11.01.2017.

V souladu s ustanovením § 129 odst. 2 stavebního zákona se má za to, že žádost o dodatečné povolení stavby byla podána dne 11.01.2017. Stavební úřad proto podle § 129 odst. 2 stavebního zákona přerušil řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Upozornění

Stavební úřad bude v řízení o odstranění stavby pokračovat po ukončení řízení o dodatečném povolení.
Bude-li stavba dodatečně povolena, řízení zastaví.

Poučení účastníků

Proti tomuto usnesení se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Královéhradeckého kraje podáním u zdejšího správního orgánu. Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícím po doručení písemného vyhotovení usnesení nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené usnesení připraveno k vyzvednutí. Podle § 76 odst. 5 správního řádu odvolání nemá odkladný účinek.



Zdeněk Perun
pověřený vedením stavebního odboru

Obdrželi

Účastníci řízení

Miroslav Hloucal, Ruská č.p. 1104, 509 01 Nová Paka, *kterého na základě plné moci zastupuje společnost*

STAVBYZOR s.r.o., IDDS: zm4xg8m

Olga Navrátilová, Vrchovina č.p. 48, 509 01 Nová Paka

Hypoteční banka, a.s., IDDS: 5azegu5

Ing. Dalibor Bubeníček, Veletržní č.p. 528/19, 170 00 Praha 7-Holešovice

Městský úřad Nová Paka

stavební odbor

Dukelské nám. 39, 509 24 Nová Paka, tel. 493 760 111, fax 493 760 120

Městský úřad NOVÁ PAKA
Vypraveno dne: 14. 03. 2017
Č.j.:

Č.j.: MUNP/2017/3913/SÚ/KŠ

Spis: 2017/559/SÚ/KŠ

Nová Paka dne 14.03.2017



MUNPX003LOCX

USNESENÍ

Stavební úřad Městského úřadu v Nové Pace, 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"), rozhodl dne 14.03.2017 takto:

Řízení zahájené z moci úřední dne 28.12.2016 ve věci nařízení odstranění nepovolené stavby

zemědělská stavba

Nová Paka, Vrchovina č.p. 48

na pozemcích parc. č. 1000 a 1001/1 v katastrálním území Vrchovina, jejímž vlastníkem je

Miroslav Hloucal, IČ 72912111, Ruská 1104, 509 01 Nová Paka,

kterého na základě plné moci zastupuje společnost

STAVBYZOR s.r.o., IČ 28812671, Bulharská 985, 509 01 Nová Paka

(dále jen "vlastník") se podle § 129 odst. 3 stavebního zákona usnesením podle § 66 odst. 1, písm. h) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád")

z a s t a v u j e .

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Miroslav Hloucal, nar. 17.7.1977, Ruská 1104, 509 01 Nová Paka

Odůvodnění

Vlastník stavby podal dne 28.12.2016 žádost o dodatečné povolení stavby. Stavební úřad oznámil opatřením č.j. MUNP/2017/566/SÚ/KŠ ze dne 11.01.2017 zahájení řízení o odstranění stavby známým účastníkům řízení. Podle ustanovení § 46 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů, řízení z moci úřední je zahájeno dnem, kdy správní orgán oznámil zahájení řízení účastníkovi uvedenému v § 27 odst. 1 doručením oznámení nebo ústním prohlášením, a není-li správnímu orgánu tento účastník znám, pak kterémukoliv jinému účastníkovi. Podle dokladu o doručení zásilky bylo oznámení o zahájení řízení z moci úřední o odstranění stavby č.j. MUNP/2017/566/SÚ/KŠ doručeno účastníkovi řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu dne 11.01.2017. Vlastník podle § 129 odst. 2 stavebního zákona podal dne 28.12.2016 žádost o dodatečné povolení stavby, stavební úřad proto podle § 129 odst. 2 stavebního zákona přerušil řízení o nařízení odstranění nepovolené stavby a vedl řízení o podané žádosti. Řízení o nařízení odstranění nepovolené stavby stavební úřad usnesením č.j. MUNP/2017/1019/SÚ/KŠ ze dne 19.01.2017 přerušil na dobu do vydání pravomocného rozhodnutí v řízení o žádosti o dodatečné povolení stavby vedeném stavebním úřadem pod spisovou značkou 2016/19128/SÚ/KŠ. V řízení o dodatečném povolení stavby vydal stavební úřad dne 16.02.2017 rozhodnutí č.j. MUNP/2017/1609/SÚ/KŠ, kterým byla stavba dodatečně povolena. Rozhodnutí stavebního úřadu o dodatečném povolení stavby č.j. MUNP/2017/1609/SÚ/KŠ nabylo právní moci dne 14.03.2017.

V souladu s ustanovením § 129 odst. 3 stavebního zákona usnesením stavební úřad řízení o nařízení odstranění nepovolené stavby usnesením zastavil.

Poučení účastníků

Proti tomuto usnesení se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Královéhradeckého kraje podáním u zdejšího správního orgánu. Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení usnesení nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené usnesení připraveno k vyzvednutí. Podle § 76 odst. 5 správního řádu odvolání nemá odkladný účinek.

Nabylo právní moci

dne 4. 3. 2017

POODIS



Zdeněk Perun
pověřený vedením stavebního odboru

Obdrželi

Účastníci řízení

Miroslav Hloucal, Ruská č.p. 1104, 509 01 Nová Paka, kterého na základě plné moci zastupuje společnost STAVBYZOR s.r.o., IDDS: zm4xg8m

Olga Navrátilová, Vrchovina č.p. 48, 509 01 Nová Paka

Hypoteční banka, a.s., IDDS: 5azegu5

Ing. Dalibor Bubeníček, Veletržní č.p. 528/19, 170 00 Praha 7-Holešovice

DOPORUČENÉ, ULOŽIT JEN 10 DNÍ

Odesílatel

Městský úřad Nová Paka - Stavební odbor
Dukelské náměstí 39
509 24 Nová Paka

☒ Nevracet, vložit do schránky.
ULOŽIT JEN 10 DNÍ.

Prohlášení doručujícího orgánu:
Adresát nebyl zastižen, zásilka byla uložena a připravena k vyzvednutí od:
Výzva k vyzvednutí uložení zásilky s poučením o důsledcích nevyzvednutí nebo odmítnutí převzetí zásilky zanechána ☒ byla ☐ nebyla z důvodu:

Vladimíra Novotná

Jméno, příjmení a podpis doručovatele

Zásilka vložena do schránky dne: 14. 3. 2017

Vladimíra Novotná

Jméno, příjmení a podpis doručovatele

DORUČENKA

Č.j. MUNP/2017/3913/SÚ/KŠ

Adresát

Olga Navrátilová
Vrchovina č.p. 48
509 01 Nová Paka

Městský úřad NOVÁ PAKA
dne: 14. 03. 2017

Č.j.:

Potvrzují přijetí této zásilky:

Datum

Podpis

Jméno a příjmení vydávajícího pracovníka

Jméno a příjmení příjemce (není-li adresátem)

Vztah příjemce k adresátem

Srovnatelné nemovitosti

16.06.26 21:17

Prodej stavebního pozemku 6652 m², Nemojov • Sreality.cz



Prodej stavebního pozemku 6652 m²
Nemojov

4 157 500 Kč (625 Kč/m²)

Prodej Stavební pozemek 6652 m² – Horní Nemojov, stavebního pozemku o výměře 6652 m² v malebné obci Horní Nemojov (Trutnovsko).

Pozemek je slunný, rovinatý, s nádherným výhledem na Zvičinu a v docházkové vzdálenosti k přehradě Les Království.

Na pozemku je elektřina a vrtaná studna. Klidné místo, ideální pro výstavbu domu nebo rekreačního objektu.

- ✓ Elektřina na pozemku
- ✓ Vlastní voda – vrtaná studna
- ✓ Klid, příroda, výhled
- ✓ Přehrada a lesy v okolí
- ✓ Nutnost zpevnit obecní cestu

Skvělá investice i místo pro vysněné bydlení.

Více info.tel.

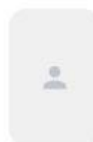
Reality nevolat, děkuji za pochopení

Celková cena: 4 157 500 Kč (625 Kč/m²)

Anuita: 625 Kč

Plocha:  Plocha pozemku 6 652 m²

Prodejce



Dominik Žaba

+420 720 678 398

ride5555@seznam.cz

Odkaz na inzerát:





Prodej stavebního pozemku 5384 m² Boháňka

3 499 600 Kč (650 Kč/m²)

Nabízím Vám 2 pozemky nacházející se v klidné obci Boháňka, které jsou dle územního plánu určeny k výstavbě rodinných domů. Podle informací z odboru výstavby a územního plánování v Hořicích je na pozemku možné realizovat stavbu domu výrazně obdélníkového tvaru se sedlovou střechou, přičemž maximální povolená výška stavby činí 10 metrů od paty domu ke štítu.

Co se týče inženýrských sítí, elektřinu je nutné přivést z protější strany komunikace, zatímco voda se nachází přímo na hranici pozemku. Odpadní voda bude řešena individuálně pomocí vlastní domácí čistírny odpadních vod.

Tento pozemek představuje zajímavou příležitost pro výstavbu rodinného domu v příjemném a klidném prostředí s dobrou dostupností. V obci se nachází letní kino a obchod, který funguje v režimu 24/7, což zajišťuje pohodlné nakupování po celý den i noc. Prodej zprostředkovává nezávislý realitní makléř s praxí v oboru od roku 2011, který je absolventem pokročilého vzdělávacího programu Master of Real Estate na Vysoké škole finanční a správní, s certifikátem číslo 0042.

Prodejce



Ladislav Hátle



Výhradní zastoupení



realityhatle.cz

+420 602 102 006

info@realityhatle.cz



Ladislav Hátle - Reality Hátle

★★★★★ 5/5 (55) i



realityhatle.cz

Odkaz na inzerát:



Celková cena: 3 499 600 Kč (650 Kč/m²)

Infrastruktura: Vodovod, Silnice, Autobus

Plocha: i Plocha pozemku 5 384 m²



Prodej stavebního pozemku 3868 m²
Chotěvice

2 900 000 Kč (750 Kč/m²)

Představte si svůj sen v objetí Krkonoš!

Už vás unavuje městský ruch a toužíte po oáze klidu a soukromí, kde se ráno probudíte do zpěvu ptáků a večer usnete pod hvězdnou oblohou? Máme pro vás jedinečnou příležitost – rozlehlý pozemek o rozloze 3.868 m² v obci Chotěvice.

Tento pozemek není jen tak ledajaký kus země. Je to plátno pro vaše sny, obklopené majestátními stromy, které zaručují absolutní soukromí. Představte si svůj nový domov, zasazený do mírně svažitého terénu, s výhledem na okolní přírodu. Zde, v srdci hor, najdete únik od každodenního shonu a objevíte skutečnou harmonii s přírodou.

Co dělá tento pozemek výjimečným?

* Připravený k výstavbě: Elektřina je v dosahu a pro budoucí zdroj vody je již povolen vrt, což vám ušetří čas i starosti.

* Soukromí a příroda.

* Možnost rozšíření: Potřebujete ještě více místa pro své vize? Máte jedinečnou šanci dokoupit sousední parcelu a získat tak impozantní pozemek o celkové rozloze až 6.617 m²!

Prodejce



Vlčková Denisa

www.mmreality.cz

+420 296 399 006

+420 731 404 040

info@mmreality.cz



M&M Reality

★★★★★ 4.1/5 (4758)

www.mmreality.cz

Odkaz na inzerát:





Prodej stavebního pozemku 4475 m²

1. máje, Vysoké Veselí

3 500 000 Kč (782 Kč/m²)

Prodej stavebního pozemku s projektem – Vysoké Veselí

V zastoupení majitele Vám nabízím ke koupi pozemek o celkové výměře 4.475 m², který se nachází v obci Vysoké Veselí. Tento pozemek nabízí zajímavé využití jak pro rezidenční výstavbu, tak i pro podnikatelské účely. Díky své poloze a velikosti je vhodný například pro výstavbu rodinných domů, drobnou výrobu, skladovací prostory nebo zázemí pro zemědělskou činnost – ideální například pro chov hospodářských zvířat.

Součástí nabídky je i rozpracovaný projekt na výstavbu 8 řadových rodinných domů, což může být zajímavá příležitost pro menší developerský projekt. Projektová dokumentace je k dispozici a v případě zájmu je možné jednat o její aktualizaci či dokončení až po fázi realizace.

Na pozemku se původně nacházela zemědělská stavba s přiděleným číslem popisným. Tato stavba byla z větší části odstraněna, aktuálně zde zůstává pouze zbytek jejího torza. Prodávající se zavazuje, že pozemek bude do podpisu kupní smlouvy kompletně vyklizen a připraven k předání novému majiteli.

Inženýrské sítě:

- plynová přípojka – přímo na pozemku
- vodovod a kanalizace – na hranici pozemku
- elektřina – dostupná na hranici pozemku, už

Prodejce



Lukáš Michálek



Výhradní zastoupení



lukasmichalek.cz

+420 730 137 282

makler@lukasmichalek.cz



Realitní makléř Lukáš Michálek

★★★★★ 5/5 (29) i



lukasmichalek.cz

Odkaz na inzerát:



pouze připojit k piliři na pozemku

Obec Vysoké Veselí nabízí základní občanskou vybavenost:

- základní a mateřskou školu
- praktického lékaře
- obchod s potravinami
- restauraci / hospodu
- autobusovou zastávku s pravidelným spojením

Dopravní dostupnost je velmi dobrá, obec leží v dojezdové vzdálenosti od měst jako jsou Nový Bydžov, Jičín nebo Hořice, což zvyšuje její atraktivitu jak pro rezidenční, tak investiční účely.

Pozemek je vhodný pro investora hledajícího projekt k realizaci, developera s menším rozvojovým záměrem nebo pro podnikatele, který hledá zázemí pro kombinaci bydlení a podnikání.

Pro více informací, nebo domluvení prohlídky mě neváhejte kontaktovat. Rád s Vámi vše detailně proberu.

Celková cena:	3 500 000 Kč (782 Kč/m ²)
Infrastruktura:	Vodovod, Plynovod, 230V, 380V, Veřejná kanalizace, Silnice, Autobus
Plocha: 	Plocha pozemku 4 475 m ²
Lokalita:	Klidná část obce
Ostatní:	Rybník, Kanalizace, Stavební povolení



Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 2720 m²

Dřevěnice - Dolánky

4 100 000 Kč

G Mimořádně nehospodárná

Prodej domu s velkou stodolou v atraktivní lokalitě Dřevěnice-Dolánky. Na pozemku o rozloze 2720 m² se nachází roubený dům s navazující zděnou hospodářskou částí a pěknou velkou stodolou. Dispozice: 4 místnosti, koupelna a toaleta. Dům je určený k rekonstrukci a je vhodný jak k rekreaci, tak i k trvalému bydlení. Případně lze tento krásný rozlehlý pozemek využít k výstavbě nového domu. V okolí je krásná příroda, možnost výletů a procházek po okolí. Jičín je vzdálený 8 km, Nová Paka 7 km. Pro více informací, fotografií a termín prohlídky neváhejte kontaktovat makléře.

Prodejce

Robert Goldmann



Výhradní zastoupení

www.jicinskarealitni.cz

+420 725 038 310

+420 725 038 310

goldmannrobert@seznam.cz



Jičínská realitní

www.jicinskarealitni.cz

Odkaz na inzerát:



Celková cena: **4 100 000 Kč**

Stavba: Smíšená, Před rekonstrukcí, 4 pokoje, Přízemní typ objektu

Plocha:  Plocha pozemku 2 720 m²
Užitná plocha 100 m²



Prodej rodinného domu 140 m², pozemek 2971 m²

Vidochov - Stupná

5 490 000 Kč

G Mimořádně nevhodná

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Vidochov, konkrétně v části obce Stupná, okres Jičín. Tento samostatný, patrový cihlový objekt se nachází na klidném místě a je obklopen prostornou parcelou o výměře 2971 m² a užitnou plochou 140 m² + 2x sklep (6 m² a 8 m²).

Dům je po rekonstrukci: krytina střechy (plech), rozvody el., vody, odpady, topení, nová plastová okna, částečně nové podlahy.

Dům je částečně podsklepen (6 m²) a na pozemku se nachází další venkovní sklep (8 m²). Na nemovitost navazuje dílna (sklad nářadí s kotelnou). Dále se na pozemku nachází dřevostavba, kterou lze využít jako sklad, dílnu, garáž.

Vytápění : ústřední, kotel na tuhá paliva, voda je rozvedena z vrtané studny, odpady: septik.

Dispozice:

1.PP: částečně podsklepeno

1.NP: zádveří, chodba, koupelna (sprchový kout + WC, dlažba), technická místnost, kuchyň s jídelnou, 2x pokoj

2.NP: 2x pokoj, koupelna (sprchový kout + WC), místnost s možností kuchyň. koutu, schodišťová hala.

Parkování na pozemku.

Náš hypoteční specialista Vám připraví nabídku

Prodejce



Janiš Jakub



Výhradní zastoupení



www.fortunae.cz

+420 495 516 162

+420 774 289 077

info@fortunae.cz



Fortunae, s.r.o.

★★★★★ 5/5 (2)



www.fortunae.cz

Odkaz na inzerát:



financování podle vašich představ.

Pokud Vás dům zaujal, neváhejte nám napsat nebo zavolat a rádi Vám vše ukážeme osobně. Prohlídky jsou možné po předchozí domluvě.

Celková cena: 5 490 000 Kč

Poznámka k ceně: Včetně právního servisu a realitní provize

Příslušenství: Bez výtahu Sklep o ploše 14 m²
Parkovací stání

Energetická náročnost: Mimořádně neehospodárná

Stavba: Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, 2 podlaží, 4 pokoje, Patrový typ objektu

Infrastruktura: Vodovod: Studna
Studna: Vrtaná studna
Elektřina: 230V, 400V
Zdroj vytápění: Ústřední dálkové, Kotel na tuhá paliva
Kanalizace: Septik
Doprava: Silnice, Autobus
Komunikace: Asfaltová

Plocha:  Plocha pozemku 2 971 m²
Užitná plocha 140 m²
Celková plocha 154 m²

Lokalita: Klidná část obce, Venkovská



Prodej rodinného domu 163 m², pozemek 53000 m²

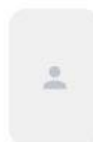
Úbislavice - Stav

7 000 000 Kč

G Mimořádně nehospodárná

Nabízíme dvě nemovitosti, jedna zděná a druhá dřevěná. Jsou zde ještě dvě malé parcely. Pozemek má 53000m². Nemovitost se nachází v obci Úbislavice, část obce Stav na LV č. 24. Jedná se o nemovitost s velkým potenciálem k podnikání (zemědělství, rekreační středisko vzhledem k vodní nádrži, mobilheim ap. Ustájení pro koně. Rekreační, krásná příroda, houbaření, koupání a rybaření. Zde lze vytvořit rozlehlý rezidenční areál, podnikatelský projekt, rekreační zázemí či jiné ambiciózní plány, které vyžadují velkorysý prostor. Dále je možné dokoupit 19000m² navazujícího pozemku.

Prodejce



Josef Ulrich

+420 777 909 079

vanekfeso@seznam.cz

Odkaz na inzerát:



Celková cena: 7 000 000 Kč

Příslušenství: **Zahrada**

Energetická náročnost: **Mimořádně ne hospodárná**

Stavba: **Cihlová, Před rekonstrukcí, 2 pokoje, Přízemní typ objektu**

Infrastruktura: **Vodovod: Studna**
Elektřina: 230V, 380V
Zdroj vytápění: Kamna, Krbová kamna
Vytápěcí těleso: Kamna, Krbová kamna
Kanalizace: Septik
Doprava: Autobus
Komunikace: Štěrková

Plocha:  **Plocha pozemku 53 000 m²**
Užitná plocha 163 m²
Zahrada o ploše 53 000 m²

Lokalita: **Polosamota, Rekreační**

Ostatní: **Polosamota**



Prodej rodinného domu 149 m², pozemek 1036 m² Kacákova Lhota

5 490 000 Kč

G Mimořádně nevhodná

Jen 7 km od Jičína, v klidné obci Kacákova Lhota, se nachází rodinný dům, který zaujme především svým prostorem, poctivou konstrukcí a příjemnou atmosférou venkovského bydlení. Dům s dispozicí 4+1 stojí na pozemku o velikosti 1 036 m² s užitnou plochu 149 m².

Na první pohled vás zaujmou zachovalé původní prvky, jako jsou masivní obložkové dveře a špaletová okna, které domu dodávají jedinečný charakter.

Významnou předností je také masivní obvodové zdivo o tloušťce 66 cm. To vytváří příjemné klima po celý rok. Během léta udržuje interiér přirozeně chladný a v zimě naopak pomáhá dlouhodobě držet teplo.

Součástí domu je i klenutý sklep o velikosti 9 m² a na pozemku se nachází také garáž (15 m²), dílna (13 m²), dřevník (13 m²) a další praktické úložné prostory.

Zahrada poskytuje dostatek místa pro odpočinek, pěstování i rodinné aktivity. Její kouzlo podtrhují vzrostlé okrasné keře a ovocné stromy.

Dům má vlastní studnu a odpad je řešen tříkomorovým septikem. O vytápění se stará kotel na tuhá paliva, elektrokotel a lokální krbová kamna. Elektroinstalace je provedena v mědi, vodovodní rozvody jsou v plastu. Dále máte možnost se napojit na obecní vodovod.

Nemovitost prošla v průběhu let řadou promyšlených úprav. V letech 1997 až 2000 byly postupně sníženy stropy v obytných místnostech, vybudovány nové podlahy a zajištěno odvětrání obvodového zdiva pomocí šachet vyústěných do komína. V roce 2005 byl instalován nový tříkomorový septik. V roce 2011 bylo vybudováno ústřední topení včetně elektrokotle a

Prodejce



Jaroslav Kraus

www.nemovitostisradosti.cz

+420 602 246 684

makler@jaroslavkraus.cz



Nemovitosti s radostí

www.nemovitostisradosti.cz

Odkaz na inzerát:



kotle na tuhá paliva. O rok později byla realizována nová střecha na stodole a v roce 2013 byly dokončeny nové podlahy v chodbách a sádkartonové úpravy boční chodby.

Další potenciál domu je ve 2. podlaží, kde se nachází prostorná půda o velikosti 115 m² a může zde tak vzniknout další obytný prostor.

Dům je ve slušném technickém stavu, do kterého je možné se ihned nastěhovat.

Pokud hledáte dům s dostatkem prostoru, velkou zahradou a skvělou dostupností do Jičína (zastávka autobusu je cca 20 metrů od domu), může být právě tato nemovitost ideálním místem pro váš nový domov. Kombinuje poctivou stavbu, praktické zázemí a klid venkovského bydlení.

Průkaz energetické náročnosti budovy se aktuálně vypracovává, proto prozatím uvádím energetickou třídu G.

Celková cena: 5 490 000 Kč

Příslušenství:

Sklep o ploše 9 m²

Garáž

Energetická náročnost:

Mimořádně neehospodárná

Stavba:

Směšená, V dobrém stavu, 4 pokoje, Přízemní typ objektu

Infrastruktura:

Vodovod: Studna

Elektřina: 230V, 400V

Zdroj vytápění: Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva, Krbová kamna

Vytápěcí těleso: Radiátory

Kanalizace: Septik

Doprava: Autobus

Komunikace: Asfaltová

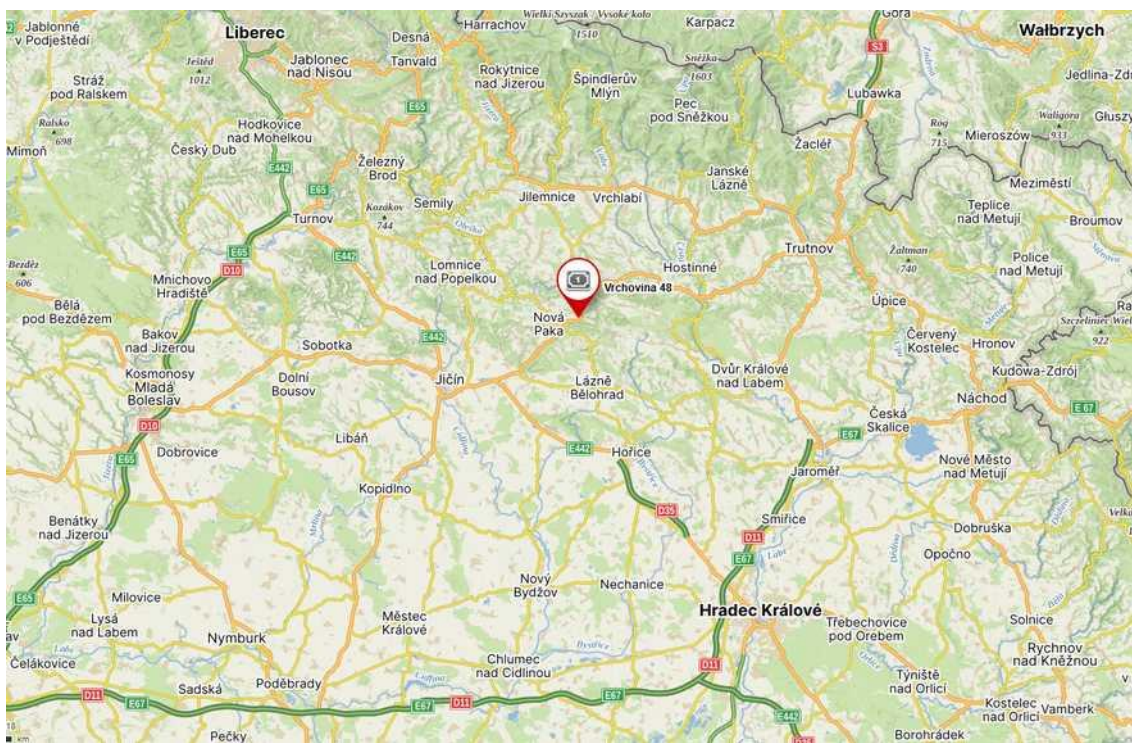
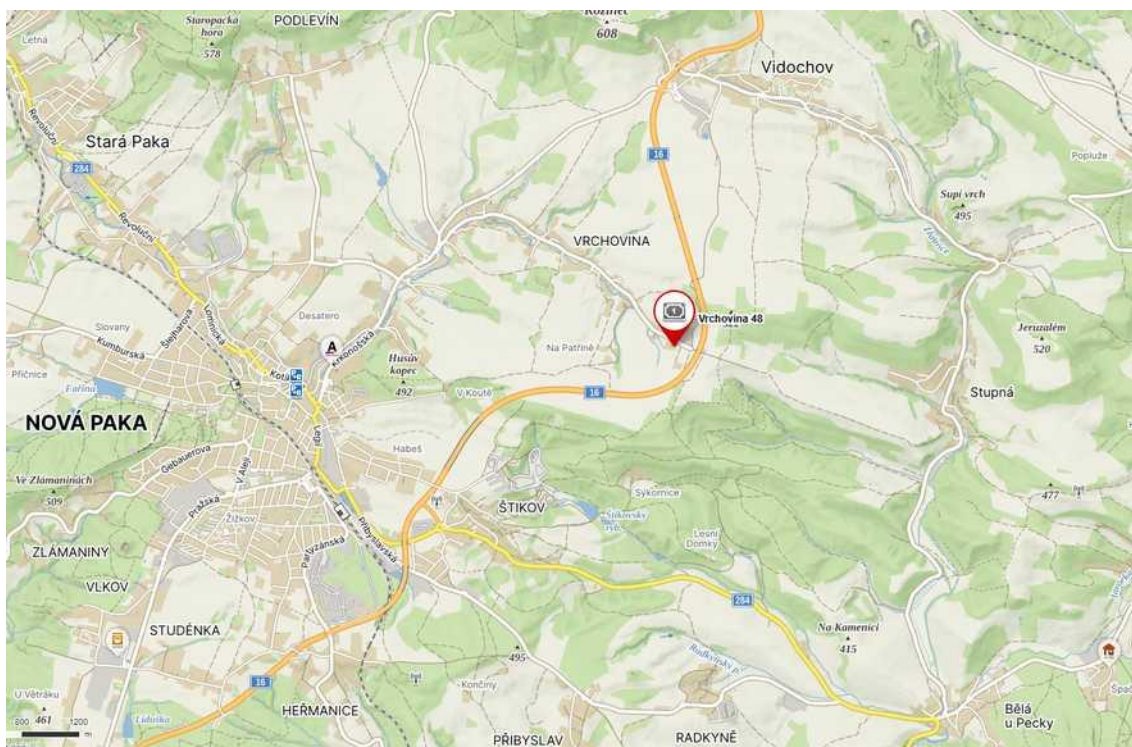
Plocha: 

Plocha pozemku 1 036 m²

Užitná plocha 149 m²

Lokalita:

Venkovská





příjezd k nemovitosti po hl.komunikaci



pohled na soubor nemovitostí



východní pohled

