

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17609-2251/2022

Zadavatel znaleckého posudku:

Insolvenční agentura v.o.s., insolvenční správce
dlužníka CMC Servis AZ s.r.o., Děkánská vinice I
828/14, Nusle (Praha 4), 140 00
Západní 1448/16, 360 01 Karlovy Vary

Číslo jednací:

MSPH 60 INS 7898/2022

Účel znaleckého posudku:

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace:

Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění:

Štikov č.p. 117, Nová Paka, okres Jičín

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:

03.11.2022

Zpracováno ke dni:

03.11.2022

Zhotovitel:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 36 stran textu včetně titulního listu a 25 stran příloh. Objednateli se předává
ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:

V Praze, dne 18.11.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny Domova se zvláštním režimem (Domova pro seniory) č.p. 117 a pozemku parc. č. st. 175, st. 176, p.p.č. 358, 362 a 683 na LV 2446 v obci Nová Paka, okres Jičín, katastrální území Štikov.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku. Byly poskytnuty informace o stavbě , stavebních úpravách v r. 2019-2020 od p. Jana Bouchnera, společníka CMC Servis AZ s.r.o., poskytnuta částečná projektová dokumentace spol. Spiral s.r.o. ze 7/2019.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, částečná stavební dokumentace, nabyvací titul, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Domov pro seniory č.p. 117
Adresa předmětu ocenění:	Štikov č.p. 117, Nová Paka, okres Jičín
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Jičín
Obec:	Nová Paka
Ulice:	
Katastrální území:	Štikov

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 03.11.2022. Byla provedena pouze částečná prohlídka - některé prostory domu byly uzamčené, bez možnosti prohlídky. Přítomná osoba prohlídce - Jan Bouchner, Mgr. Rudolf Vinš.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

CMC Servis AZ s.r.o., Děkanská vinice I 828/14, Nusle, 14000 Praha 4

Nemovitosti:

Nebytová jednotka č. , k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. na společných částech budovy č.p. 117 a pozemku parc. č. st. 175, st. 176, p.p.č. 358, 362 a 683 na LV 2446 v obci Nová Paka, okres Jičín, katastrální území Štikov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - nemovitost je zapsaná v KN jako objekt rodinné rekreace.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby

Stavba má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Stavba je zděné konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou keramickobetonové, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle kolaudačního rozhodnutí v roce 1989.

V roce 2007 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - částečná, dále v roce 2015: střecha – celková. V roce 2019 – 2020 byly provedeny stavební úpravy pro změnu užívání budovy na domov pro seniory a poté byla stavba takto užívána až do r. 2022. Stavba je v KN vedena jako stavba rod. rekr., jedná se však o stavbu pro hromadné ubytování a stravování, v minulosti takto léta užívané bez závad jako hotel Štikov, v posledním období užívána jako zdr. zařízení - Domov pro seniory. Dosud nebyla zapsána v KN změna užívání.

Níže uvedený popis provozu je převzat z posudku 1663/02/2019 ing. M. Danielise

Dle sdělení a předložené dokumentace je plánováno nové využití nemovitosti, a to jako domov pro seniory zajišťující specifické služby vč. ubytování. Tento domov se zvláštním režimem dle §50 zákona č. 108/2006 Sb. bude poskytovat služby osobám, které mají sníženou soběstačnost a jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby. Maximální počet uživatelů sociální služby odpovídá maximální lůžkové kapacitě pokojů zřízených pro uživatele, která činí 36 lůžek. V 1. NP je to celkem 16 pokojů (8 jednolůžkových a 8 dvoulůžkových) a ve 2. NP je to celkem 8 pokojů (4 jednolůžkové a 4 dvoulůžkové). Všechny pokoje mají vlastní hygienické zázemí zahrnující WC, umyvadlo a bezbariérový sprchový kout opatřený madly. Pro dočasný přesun klienta např. z důvodu izolace v důsledku výskytu infekčního onemocnění, údržbových prací v jeho pokoji, havárie apod. je vyčleněna jednotka místností č. 1.57 a 1.58 v 1. NP. Přestavba stávající budovy zahrnuje nutné malé stavební úpravy ve všech podlažích, běžné opravy omítek, obkladů a dlažeb, výměnu podlahových krytin a zařizovacích předmětů ZTI a opravy elektroinstalací. Cílem přestavby je zároveň přístavba nové rampy ve vnější části budovy za účelem zajištění bezbariérového vstupu do objektu. Výškový rozdíl dvou schodů při vstupu do pokojové části ve vstupní hale bude zajištěn vnitřní rampou. Pro bezbariérový vjezd klientů na invalidních vozících z asfaltové plochy na úrovni terénu do hlavního vchodu na úrovni 1. NP bude sloužit šikmá schodišťová plošina.

Práce nezbytné k dokončení změn nutných ke změně užívání nebudou děleny na etapy. Výtah zajišťující bezbariérový přístup do 2. NP bude realizován v rámci nové projektové dokumentace.

Vnější výraz objektu nebude, s výjimkou přístavby vstupní rampy, stavebními úpravami výrazně rozšiřován či navyšován. V rámci stavby bude zachováno stávající napojení přípojkou na veřejný vodovod i el. energii. Ve stavebně upravovaných částech v 1. a 2. NP budou nové rozvody vodovodu, splaškové kanalizace a elektro budou napojeny na stávající. Odpadní splaškové vody jsou svedeny do vlastní stávající ČOV. Likvidace srážkové vody bude zachována rovněž stávajícím způsobem – vsakováním.

Provozy v objektu budou nově administrativní, kuchyně, THP, zdravotní péče a sociální péče. Poslední dva provozy budou nepřetržité, ostatní jednosměnné. Celkový počet zaměstnanců je plánován na 30 osob, v nejpočetnější směně bude 15 pracovníků. Kromě sanitárních zařízení vznikajících touto změnou budou mít zaměstnanci k dispozici ještě stávající záchody (v každém podlaží) a u kuchyně i šatnu.

Navrženými stavebními úpravami dojde v 1. PP k vytvoření šaten pro ženy a pro muže z původních garsoniér zaměstnanců. Jejich kapacita je navržena pro 12 osob, vybaveny budou šatními skříňkami, sedacími lavicemi a věšáky na svrchní oděv. Na šatnu pro ženy navazuje umývárna se dvěma

umývadly, sprchovým koutem a záchodem, na šatnu pro muže navazuje umývárna s jedním umývadlem a jednou sprchou. Dále v 1. PP z prostor pro léčbu a vodoléčbu vznikne prádelna s místností pro špinavé prádlo, sušení a sklad a místnost pro žehlení a drobné opravy prádla. Pro pracovníky prádelny bude realizována šatna v dosavadním pokoji sestry, na kterou navazuje záchod s umývadlem. Změnami v tomto podlaží nevznikne dle PD trvalé pracovní místo.

V 1. NP vzniknou dvě kanceláře z šatny a telefonní ústředny. Dále je zde navržena změna užívání jednoho pokoje na denní místnost zaměstnanců s koupelnou vybavenou sprchovým koutem, záchodem a umývadlem. V denní místnosti není počítáno s konzumací stravy, stravování zaměstnanců bude zajištěno v jídelně. Dále bude z pokoje pro pokojské pokoj sester s umývadlem, stejná změna je navržena i ve 2. NP.

Větrání všech prostor zůstane stávající, tj. přirozené okny. Odvod vzduchu je řešen pouze v prostoru sušení prádla, jedná se o odtah ze sušičky do venkovního prostoru. Větrání stávajících sanitárních zařízení pro zaměstnance zůstává beze změny.

Vytápění bude zachováno stávající centrální s otopnými tělesy, zdrojem tepla jsou tři kotle na tuhá paliva. Stavebně neoddělené sprchové kouty v místnostech č. 1.77 v 1. NP a č. 2.67 v 2. NP nebudou využívány k původnímu účelu sprchování či provádění osobní hygieny. Přívod vody a odtokové výpustě budou zaslepeny a prostor bude účelně využit jako sklad pro uložení např. dokumentů, literatury apod., příp. v budoucnu pro umístění nápojového automatu. Žádný z předpokládaných účelů využití neovlivní mikroklimatické podmínky v dotčených místnostech. Místnosti jsou přirozeně větratelné okny.

Pro shromažďování nebezpečného odpadu z hlediska infekce před jeho konečným odstraněním je vyhrazena označená, uživatelům nepřístupná, uzamykatelná, suchá místnost, která se nachází v 1. PP pod schodištěm vedle vstupu do kotelny a je vyčleněna pouze pro tento účel.

Stravovací provoz bude zajišťovat celodenní stravu klientům i personálu včetně zajištění pitného režimu klientů. Mobilní klienti se budou stravovat v jídelně. Klientům, kteří jsou trvale upoutáni na lůžko, bude strava dovážena z centrální kuchyně tabletovým systémem. Mytí nádobí bude zajištěno v části kuchyně v samostatném prostoru pro mytí stolního nádobí vybaveného dvojitým dřezem, myčkou a dřezem s odkapávací plochou. Pro příjem špinavého nádobí od klientů je k dispozici podávací okénko.

Stravovací provoz je umístěn v I. podzemním a I. nadzemním podlažích. Doprava surovin i pokrmů bude realizována dvěma výtahy propojujícími všechna podlaží. V I. podzemním podlaží jsou k dispozici sklady potravin, sklad obalů, sklad odpadu, místnost se vzduchotechnikou, úklidová místnost i zázemí zaměstnanců členěné na šatnu s umývadlem na ruce, sprchu a WC personálu. Kuchyně se zázemím a jídelnou je umístěna v I. nadzemním podlaží objektu. K dispozici je šatna, kancelář, WC personálu se šatnou, sprchou a úklidovou místností. Dále jsou navrženy skladové prostory, kávová kuchyně, přípravná, kuchyně, prostor odděleného mytí stolního a provozního nádobí a office. Přípravná bude vybavena středovým pracovním stolem, úsekem s dřezem pro manipulaci se syrovým masem, pracovní plochou s dřezem a umývadlem pro manipulaci se syrovými vejci a pracovní plochou s dřezem pro manipulaci s očištěnou zeleninou. Kuchyně bude vybavena středovým varným blokem s konvektomatem, pracovní plochou pro manipulaci s těstem, pracovní plochou pro manipulaci s hotovými výrobky, dřezem, umývadlem a výdejní částí. Na prostor kuchyně navazuje denní místnost personálu vytvořená z původního prostoru výčepu a příručního skladu.

Povrchy podlah a stěn odpovídající pracovním operacím budou omyvatelné.

Poznámka:

nutno konstatovat, že nebyly dokončeny některé stavební úprav dle projektové dokumentace.

Vady stavby:

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: bez vad, částečně poškozený prvek,

střecha: bez vad po položení nové krytiny

zdivo: bez vad

okna: vyměněná bez vad, původní zastaralý prvek

rozvody: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Okna jsou nová plastová s dvojsklem a původní dřevěná s dvojsklem. Místnosti jsou orientované na východ, západ. Kuchyňské vybavení tvoří velkokapacitní kuchyně typu pro hotely, penziony. Většina spotřebičů byla ke dni ocenění demontována. V koupelnách pokojů se nachází sprchový kout, umyvadlo a toaleta. Dále jsou v každém podlaží vybudovány velké koupelny ke koupání méně soběstačných klientů. Interiérové dveře jsou plastové plné, dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou u nově instalovaných dveří obložkové, u původních jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: lino

chodba: lino, keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

místnosti: lino

Další vybavení budovy tvoří anténní rozvody, digestoře, síťové rozvody, vzduchotechnika společných prostor, kuchyně a koupelen, požární vodovod.

Plochy místností jednotlivých podlaží

Tabulka místností 1.PP/1.NP - nový stav			
Č.	Nové využití místnosti	Stávající plocha (m2)	Úpravy povrchů
0.01	Chodba	30,10	Oprava povrchu - dlažba
0.02	Předsíň	6,13	Oprava povrchu - dlažba
0.04	Sklad hygienického materiálu	14,56	Oprava povrchu - dlažba
0.04a	WC + sprcha	6,15	Oprava povrchu - dlažba
0.05	EL. rozvodna	18,20	Oprava povrchu - dlažba
0.06	Denní míst. pro uklízečky a prádleny	9,50	Oprava povrchu - dlažba
0.07	WC personál	2,02	Oprava povrchu - dlažba
0.08	Výdej čistého <u>prádla - úprava</u> prádla	12,35	Oprava povrchu - dlažba
0.09	Úklidová místnost	1,38	Oprava povrchu - dlažba
0.10	WC	1,29	Oprava povrchu - dlažba
0.11a	Sušení + sklad	32,09	Oprava povrchu - dlažba
0.11b	Prádelna	16,83	Oprava povrchu - dlažba
0.11c	Místnost špinavé prádlo	7,20	Oprava povrchu - dlažba
0.12	Gar. zaměst.	11,25	Oprava povrchu - dlažba
0.13	Koupelna	2,17	Oprava povrchu - dlažba
0.14	Šatna muži	10,73	Oprava povrchu - dlažba
0.15	Koupelna	2,17	Oprava povrchu - dlažba
0.16	Komora	8,33	Oprava povrchu - dlažba
0.17	Ložnice	11,84	Oprava povrchu - dlažba
0.18	Ob. pokoj + kuchyň	34,00	Oprava povrchu - dlažba
0.19	Koupelna	3,90	Oprava povrchu - dlažba
0.20	Předsíň	3,90	Oprava povrchu - dlažba
0.21	Chodba	8,59	Oprava povrchu - dlažba
0.22	Zádvěří	3,86	Oprava povrchu - dlažba
0.23	Koupelna	5,38	Oprava povrchu - dlažba
0.24	Šatna ženy	14,60	Oprava povrchu - dlažba
0.25	Tech. <u>místnost - kotelna</u>	95,96	Oprava povrchu - dlažba
0.26	Sklad na biologický odpad	4,96	Oprava povrchu - dlažba
0.27	Pietní místo	7,71	Oprava povrchu - dlažba
0.29	Chodba	11,94	Oprava povrchu - dlažba
0.30	Tech. místnost	6,88	Oprava povrchu - dlažba
0.31	Sklad odpadu	5,34	Oprava povrchu - dlažba
0.32	Sklad potravin	12,27	Oprava povrchu - dlažba
0.33	Vzduchotechnika	19,22	Oprava povrchu - dlažba
0.34	Chodba + sklad	14,08	Oprava povrchu - dlažba
0.35	Sklad , DKP	35,80	Oprava povrchu - dlažba
0.36	Chodba	11,92	Oprava povrchu - dlažba
0.37	Chodba	62,93	Oprava povrchu - dlažba
0.38	Sklad potravin	6,27	Oprava povrchu - dlažba
0.39	Šatna <u>zaměstnanci - muži</u>	6,09	Oprava povrchu - dlažba
0.40	Úklidová místnost	1,26	Oprava povrchu - dlažba
0.41	WC zaměstnanci	1,68	Oprava povrchu - dlažba
0.42	Umyvárna zaměstnanci	2,11	Oprava povrchu - dlažba
0.43	Sklad potravin	6,27	Oprava povrchu - dlažba
0.44	Sklad potravin	7,61	Oprava povrchu - dlažba
0.45	Přípravná	7,11	Oprava povrchu - dlažba
0.46	Sklep	5,30	Oprava povrchu - dlažba
0.47	Sklep Garáž	16,85	Oprava povrchu - dlažba
0.48	Chodba	58,92	Oprava povrchu - dlažba
0.49	Chodba	22,94	Oprava povrchu - dlažba
0.50	Rehabilitace	31,14	Oprava povrchu - dlažba
0.51	Chodba	110,75	Oprava povrchu - dlažba
0.52		3,81	

Celková podlahová plocha 1.PP /1.NP: 855,64 m2

Tabulka místností 1.NP/2.NP - nový stav

Č.	Nové využití místnosti	Stávající plocha (m2)	Úprava povrchů
1.01	Zádveří	8,64	Pozn. 02
1.02	Hala	42,92	Pozn. 02
1.03	Recepce	10,11	Pozn. 02
1.04	Kancelář	19,58	Pozn. 02
1.05	Kancelář	7,94	Pozn. 02
1.06	Sklad kan. pomůcek	2,30	Pozn. 02
1.07	Kancelář	16,92	Pozn. 02
1.08	Salonek	28,21	Pozn. 02
1.09	Hala	26,40	Pozn. 02
1.10	Jídelna	184,49	Oprava povrchu - PVC
1.11	Office	14,06	Oprava povrchu - dlažba
1.12	Denní místnost personálu	14,09	Oprava povrchu - dlažba
1.13	Denní místnost personálu	5,39	Oprava povrchu - dlažba
1.14	Mytí kuch. nádobí	7,11	Oprava povrchu - dlažba
1.15	Mytí stolního n.	7,07	Oprava povrchu - dlažba
1.16	Kuchyň	41,56	Oprava povrchu - dlažba
1.17	Připravna	32,38	Oprava povrchu - dlažba
1.18	Kávoová kuchyň	5,64	Oprava povrchu - dlažba
1.19	Sklad chladný	7,76	Oprava povrchu - dlažba
1.20	Chodba	15,92	Oprava povrchu - dlažba
1.21	Kancelář	6,80	Oprava povrchu - dlažba
1.22	Šatna zaměstnanci - ženy	6,66	Oprava povrchu - dlažba
1.22a	Umyvárna zaměstnanci	1,43	Oprava povrchu - dlažba
1.23	Úklidová m.	1,26	Oprava povrchu - dlažba
1.24	WC zaměstnanci	1,26	Oprava povrchu - dlažba
1.25	Denní sklad	6,65	Oprava povrchu - dlažba
1.26	WC ženy	6,45	Oprava povrchu - dlažba
1.27	WC	2,16	Oprava povrchu - dlažba
1.28	Kancelář	13,21	Oprava povrchu - PVC
1.29	Šatna	5,20	Oprava povrchu - PVC
1.30	Hala	22,38	Oprava povrchu - dlažba
1.31	Zádveří	3,98	Oprava povrchu - dlažba
1.33	Chodba	26,37	Oprava povrchu - litá stěrka
1.39	Pokoj 10	10,31	pozn. 03
1.40	Koupelna P10	3,09	pozn. 01
1.41	Pokoj 11	10,31	pozn. 03
1.42	Koupelna P11	3,09	pozn. 01
1.43	Pokoj 12	10,31	pozn. 03
1.44	Koupelna 12	3,09	pozn. 01
1.45	Pokoj 13	10,31	pozn. 03
1.46	Koupelna P13	3,09	pozn. 01
1.47	Pokoj 14	10,31	pozn. 03
1.48	Koupelna P14	3,09	pozn. 01
1.49	Pokoj 15	10,31	pozn. 03
1.50	Koupelna P15	3,09	pozn. 01
1.51	Pokoj 16	10,31	pozn. 03
1.52	Koupelna K16	3,09	pozn. 01
1.53	Pokoj 17	10,31	pozn. 03
1.54	Koupelna K17	3,09	pozn. 01
1.55	Úklid - šatna	10,21	pozn. 03
1.56	Koupelna P18	3,09	pozn. 01
1.57	Pokoj 9 - izolace	16,41	pozn. 03
1.58	Koupelna P9	3,17	pozn. 01

1.59	Pokoj 8	16,00_pozn_03
1.60	Koupelna P8	3,17_pozn_01
1.61	Pokoj 7	16,00_pozn_03
1.62	Koupelna P7	3,17_pozn_01
1.63	Pokoj 6	16,00_pozn_03
1.64	Koupelna P6	3,17_pozn_01
1.65	Pokoj 5	16,00_pozn_03
1.66	Koupelna P5	3,17_pozn_01
1.67	Pokoj 4	16,00_pozn_03
1.68	Koupelna P4	3,17_pozn_01
1.69	Pokoj 3	16,00_pozn_03
1.70	Koupelna P3	3,17_pozn_01
1.71	Pokoj 2	16,00_pozn_03
1.72	Koupelna P2	3,17_pozn_01
1.73	Pokoj 1	16,00 Rezerva-přesun pacienta, pozn. 03
1.74	Koupelna P1	3,17 Rezerva-přesun pacienta, pozn. 01
1.75	Úklid. místnost	2,20_pozn_01
1.76	Špin. prádlo	1,31_pozn_03
1.77	Pokoj sester	14,83_pozn_03
1.78	Chodba	48,34_pozn_02
1.101	Lázeň	19,84_pozn_03
1.102	WC muži	5,51_pozn_03
1.103	WC ženy + ZTP	4,83_pozn_01

Celková podlahová plocha 1.NP /2.NP: 992,50 m2

Tabulka místností 2.NP/3.NP - nový stav

Č.	Nové využití místnosti	Stávající plocha (m2)	Úprava povrchů
2.01	Chodba	33,14	Oprava <u>povrchu - dlažba</u>
2.02	Hala	14,63	Oprava povrchu - dlažba
2.03	Kabinet	8,58	Oprava <u>povrchu - PVC</u> / koberec
2.04	Posluchárna	159,08	Oprava povrchu - PVC / koberec
2.05	Společenská místnost	93,50	Oprava povrchu - PVC / koberec
2.06	Čiště	17,17	Oprava <u>povrchu - dlažba</u>
2.08	Předsálí	25,48	Oprava <u>povrchu - PVC</u>
2.10	Vzduchotechnika	6,80	Oprava <u>povrchu - dlažba</u>
2.11	Šatna <u>zaměstnanci - ženy</u>	6,66	Oprava povrchu - dlažba
2.11a	Umyvárna zaměstnanci	1,68	Oprava povrchu - dlažba
2.12	Úklidová m.	1,26	Oprava povrchu - dlažba
2.13	WC zaměstnanci	1,26	Oprava povrchu - dlažba
2.14	Chodba	15,59	Oprava povrchu - dlažba
2.15	Sklad	6,45	Oprava povrchu - dlažba
2.16	WC muži	6,45	Oprava povrchu - dlažba
2.17	WC předsíň	3,23	Oprava povrchu - dlažba
2.18	Úklidová místnost	2,60	Oprava povrchu - dlažba
2.19	WC ženy	8,95	Oprava <u>povrchu - dlažba</u>
2.24	Služební vstup	18,46	Pozn.02
2.25	Chodba	39,58	Pozn.02
2.29	Špin. prádlo	1,31	Pozn.03
2.31	Pokoj 10	10,31	Pozn.03
2.32	Koupelna P10	3,09	Pozn.01
2.33	Pokoj 11	10,31	Pozn.03
2.34	Koupelna P11	3,09	Pozn.01
2.35	Pokoj 12	10,31	Pozn.03
2.36	Koupelna 12	3,09	Pozn.01

2.37	Pokoj 13	10,31	Pozn.03
2.38	Koupelna P13	3,09	Pozn.01
2.39	Sklad kom. pomůcek	10,31	Pozn.03
2.40	Koupelna P14	3,09	Pozn.01
2.41	Pokoj 15	10,31	Pozn.03
2.42	Koupelna P15	3,09	Pozn.01
2.43	Pokoj 16	10,31	Pozn.03
2.44	Koupelna K16	3,09	Pozn.01
2.45	Pokoj 17	10,31	Pozn.03
2.46	Koupelna K17	3,09	Pozn.01
2.47	Pokoj 18	10,21	Pozn.03
2.48	Koupelna P18	3,09	Pozn.01
2.49	Pokoj 9	15,86	Pozn.03
2.50	Koupelna P9	3,17	Pozn.01
2.51	Pokoj 8	16,00	Pozn.03
2.52	Koupelna P8	3,17	Pozn.01
2.53	Pokoj 7	16,00	Pozn.03
2.54	Koupelna P7	3,17	Pozn.01
2.55	Pokoj 6	16,00	Pozn.03
2.56	Koupelna P6	3,17	Pozn.01
2.57	Izolace	16,00	Rezerva-přesun pacienta, Pozn.03
2.58	Koupelna P5	3,17	Pozn.01
2.59	Pokoj 4	16,00	Pozn.03
2.60	Koupelna P4	3,17	Pozn.01
2.61	Pokoj 3	16,00	Pozn.03
2.62	Koupelna P3	3,17	Pozn.01
2.63	Pokoj 2	16,00	Pozn.03
2.64	Koupelna P2	3,17	Pozn.01
2.65	Pokoj 1	16,00	Pozn.03
2.66	Koupelna P1	3,17	Pozn.01
2.67	Pokoj sester	14,93	Pozn.01
2.68	Úklidová míst.	2,20	Pozn.01
2.69	Chodba	22,35	Pozn.02
2.69a	Chodba	26,23	Pozn.02
2.102	Lázeň	19,57	Pozn.01

Celková podlahová plocha 2.NP /3.NP: 850,03 m²

Celková podlahová plocha budovy: 2 698,17 m²

Podlahová plocha	2 698,17 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	2 900,00 m ²

Do budovy je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci přes vlastní čističku odpadních vod, postavenou na st.p.č. 175. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje vlastní kotel na tuhá paliva v kombinaci s elektrokotlem. Topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťují dva velkokapacitní ležaté bojler.

Popis pozemku a lokality

Pozemek je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Vjezd je uzavřen kovovými vraty. Na pozemku se nacházejí okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní komunikaci. Objekt je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá řídce obydlené oblasti.

V Nové Pace je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního a kulturního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou k oceňované nemovitosti zapsána zástavní práva, rozhodnutí o úpadku a jiné záznamy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.11.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Štikov 117
509 01 Nová Paka
LV: 2446
Kraj: Královéhradecký
Okres: Jičín
Obec: Nová Paka
Katastrální území: Nová Paka
Počet obyvatel: 9 044
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 411,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 019,00 Kč/m²**

Obsah

1. Budova č.p. 117
2. Zděný sklad
3. Přípojka vody DN 50 mm
4. Přípojka kanalizace DN 250 mm
5. Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - stavební část
6. Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - technologie
7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel
8. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm
9. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
10. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
11. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

12. Bazén venkovní
13. Letní grilovací přístřešek
14. Pozemky
15. Porosty

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,07
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,660}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,693}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,660}$$

1. Budova č.p. 117

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	I. budovy bytové ostatní (sociální péče)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	12,60*41,00+19,80*24,40	=	999,72
Vrchní stavba	12,60*41,0	=	516,60
Vrchní stavba	14,85*16,95	=	251,71
Vechní stavba	19,80*24,40	=	483,12

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	999,72 m ²	2,90 m	2 899,19
Vrchní stavba	516,60 m ²	6,30 m	3 254,58
Vrchní stavba	251,71 m ²	4,15 m	1 044,60
Vechní stavba	483,12 m ²	8,60 m	4 154,83
Součet	2 251,15 m²		11 353,20

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $11\,353,20 / 2\,251,15 = 5,04\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $2\,251,15 / 4 = 562,79\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(12,60*41,00+19,80*24,40)*(2,90)$	=	2 899,19 m ³
Vrchní stavba	$(12,60*41,0)*(6,30)$	=	3 254,58 m ³
Vrchní stavba	$(14,85*16,95)*(4,15)$	=	1 044,59 m ³
Vechní stavba	$(19,80*24,40)*(8,60)$	=	4 154,83 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	2 899,19 m ³
Vrchní stavba	NP	3 254,58 m ³
Vrchní stavba	NP	1 044,59 m ³
Vechní stavba	NP	4 154,83 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		11 353,19 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	beton s kamenivem	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné, smíšené zdivo	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá, hydroizol. folie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, mramor. obklad, keram. dlažba	S	100
11. Dveře	dřevěné s kovovými i obložkovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná s dvojsklem	S	50
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	50
14. Povrchy podlah	beton, PVC, krytiny, dlažby	S	100
15. Vytápění	ústřední, elektrokotel + kotel na pevná	S	100

	paliva		
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové i ocel. trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	el. bojler, zásobník v okruhu UT	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah na jídlo	S	100
25. Ostatní	požární hydranty	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	6,20	100	1,00	6,20
2. Svislé konstrukce	S	15,40	100	1,00	15,40
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,60	100	1,00	3,60
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,10	50	1,00	2,55
13. Okna	S	5,10	50	1,00	2,55
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,60	100	1,00	5,60
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,10	100	1,00	3,10
19. Vnitřní kanalizace	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,70	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,50	100	1,00	5,50
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9800

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 239,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9317

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,7167
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9800
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 299,20
Plná cena: 11 353,19 m ³ * 3 299,20 Kč/m ³	=	37 456 444,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 67 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 33 / 100 = 33,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 33,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,670
=	25 095 817,78 Kč
*	0,660
=	16 563 239,73 Kč

Budova č.p. 117 - zjištěná cena

= 16 563 239,73 Kč

2. Zděný sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	171,00 m ²	3,30 m	564,30
Součet	171,00 m²		564,30

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

564,30 / 171,00

= 3,30 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

171,00 / 1

= 171,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(171)*(3,30)	=	564,30 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	564,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		564,30 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	Část
------------	-----------	-----------	------

		standardu	[%]
1. Základy vč. zemních prací	beton s kamenivem	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné bloky	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	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	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00

20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,93
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7893

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9586
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9364
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7893
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 618,59
Plná cena: 564,30 m ³ * 3 618,59 Kč/m ³	=	2 041 970,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 33 / 80 = 41,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 41,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,587
=	1 198 636,59 Kč
*	0,660
=	791 100,15 Kč

Zděný sklad - zjištěná cena

= **791 100,15 Kč**

3. Přípojka vody DN 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

55,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 465,-

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

* 1,0000

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

* 2,7650

Základní cena upravená [Kč/m]

= **1 285,73**

Plná cena: 55,00 m * 1 285,73 Kč/m

= **70 715,15 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 60 = 55,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 55,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,450
=	31 821,82 Kč
*	0,660
=	21 002,40 Kč

Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena

= **21 002,40 Kč**

4. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

2223

Délka:

80,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 80,00 m * 4 934,06 Kč/m

=	1 810,-
*	1,0000
*	2,7260
=	4 934,06
=	394 724,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 67 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 100 = 33,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,670
=	264 465,62 Kč
*	0,660
=	174 547,31 Kč

Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena

= **174 547,31 Kč**

5. Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - stavební část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.5.8 Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - stavební část

2223

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	246 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	671 250,24
Plná cena: 1,00 ks * 671 250,24 Kč/ks	=	671 250,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 70 = 47,1 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 47,1 \% / 100)$	*	0,529
Nákladová cena stavby CS_N	=	355 091,38 Kč
Koeficient pp	*	0,660
Cena stavby CS	=	234 360,31 Kč

Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - stavební část - zjištěná cena = **234 360,31 Kč**

6. Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - technologie

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.5.8 Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - technologie
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	65 460,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	178 443,96
Plná cena: 1,00 ks * 178 443,96 Kč/ks	=	178 443,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 40 = 82,5 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 82,5 \% / 100)$	*	0,175
Nákladová cena stavby CS_N	=	31 227,69 Kč
Koeficient pp	*	0,660
Cena stavby CS	=	20 610,28 Kč

Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - technologie - zjištěná cena = **20 610,28 Kč**

7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 35,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	558,14
Plná cena: 35,00 m * 558,14 Kč/m	=	19 534,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 33 / 60 = 55,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 55,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,450
=	8 790,71 Kč
*	0,660
=	5 801,87 Kč

Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel - zjištěná cena = **5 801,87 Kč**

8. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 3 490,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	475,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 260,18
Plná cena: 3 490,00 m ² * 1 260,18 Kč/m ²	=	4 398 028,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 33 / 60 = 55,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 55,0 % / 100)	*	0,450
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 979 112,69 Kč
Koeficient pp	*	0,660
Cena stavby CS	=	1 306 214,38 Kč

Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm - zjištěná cena = **1 306 214,38 Kč**

9. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 113

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 620,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3980
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	575,52
Plná cena: 620,00 m ² * 575,52 Kč/m ²	=	356 822,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 33 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 33 / 33 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	53 523,36 Kč
Koeficient pp	*	0,660
Cena stavby CS	=	35 325,42 Kč

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = **35 325,42 Kč**

10. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 113

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 3,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3980
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 477,10
Plná cena: 3,00 ks * 3 477,10 Kč/ks	=	10 431,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 30 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 564,70 Kč
*	0,660
=	1 032,70 Kč

Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena = 1 032,70 Kč

11. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

113

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

Plná cena: 1,00 ks * 8 201,16 Kč/ks

=	3 420,-
*	1,0000
*	2,3980
=	8 201,16
=	8 201,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 30 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 230,17 Kč
*	0,660
=	811,91 Kč

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena = 811,91 Kč

12. Bazén venkovní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$6,0 \cdot 12,0 \cdot 1,80 = 129,60 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 825,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 148,33
Plná cena: 129,60 m ³ * 5 148,33 Kč/m ³	=	667 223,57 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 50 = 14,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 14,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,860
=	573 812,27 Kč
*	0,660
=	378 716,10 Kč

Bazén venkovní - zjištěná cena

= **378 716,10 Kč**

13. Letní grilovací přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ G
Svislá nosná konstrukce: přístřešky
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 6,0*12,0 =	72,00	3,40 m
	72,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (6,0*12,0)*(3,40) =	244,80
	Obestavěný prostor - celkem:	244,80 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	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	smíšené zdivo	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný vázaný, sedlový	S	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	oplechování krajů střechy z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,4590</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 844,25
Plná cena: 244,80 m ³ * 1 844,25 Kč/m ³	=	451 472,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 7 / 40 = 17,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 17,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

***** 0,825

= **372 464,73 Kč**

***** 0,660

= **245 826,72 Kč**

Letní grilovací přístřešek - zjištěná cena

= **245 826,72 Kč**

14. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **$I_T = 1,000$**

Index polohy pozemku **$I_P = 0,660$**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,660 = 0,660$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		1 019,-	0,660		672,54
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	175	81	672,54	54 475,74
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	176	1 303	672,54	876 319,62

	nádvoří				
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	358	86	672,54	57 838,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	362	18 661	672,54	12 550 268,94
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	683	171	672,54	115 004,34
Stavební pozemky - celkem			20 302	13 653 907,08	

Pozemky - zjištěná cena celkem = 13 653 907,08 Kč

15. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Intenzivní typ ovocnářství

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen nebo polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 362						
	60	2,00 m ²	1,-		1,-	2,-
třešeň - vysokokmen nebo polokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 362						
	25	6,00 m ²	12,08		12,08	72,48
Součet:					=	74,48 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	74,48 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
živý plot na pozemku p.č.: 362				
Živé ploty z jehl. dřevin (smrk ztepilý, douglaska)	5 040,-	- 50 %	30 roků 2 520,-	165,00 m 415 800,-
modřín opadavý na pozemku p.č.: 362				
Jehličnaté stromy I	25 760,-	- 50 %	50 roků 12 880,-	9,00 ks 115 920,-
bříza bělokorá na pozemku p.č.: 362				
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	40 roků 9 825,-	8,00 ks 78 600,-
Součet:			610 320,-	
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	457 740,- Kč

Porosty - zjištěná cena celkem = 457 814,48 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Budova č.p. 117	16 563 239,70 Kč
2. Zděný sklad	791 100,20 Kč
3. Přípojka vody DN 50 mm	21 002,40 Kč
4. Přípojka kanalizace DN 250 mm	174 547,30 Kč
5. Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - stavební část	234 360,30 Kč
6. Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - technologie	20 610,30 Kč
7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm ² zemní kabel	5 801,90 Kč
8. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm	1 306 214,40 Kč
9. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	35 325,40 Kč
10. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	1 032,70 Kč
11. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	811,90 Kč
12. Bazén venkovní	378 716,10 Kč
13. Letní grilovací přístřešek	245 826,70 Kč
14. Pozemky	13 653 907,10 Kč
15. Porosty	457 814,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

33 890 310,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

33 890 310,- Kč

slovy: Třicettřímilionůosmsetdevadesátisíctřístadeset Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Domov pro seniory

Štikov č.p. 117, Nová Paka, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - Pozemek
Oceňovaný objekt	Štikov č.p. 117, Nová Paka, okres Jičín	2698.17 m ²	cihlová	dobrý		20 302 m ²
1	Vrchovina, Nová Paka, okres Jičín	640 m ²	smíšená	velmi dobrý		1 223 m ²
2	Lázně Bělohrad, okres Jičín	2196 m ²	cihlová	dobrý		1 828 m ²
3	Nový Svět č.p. 105, Harrachov, okres Jablonec nad Nisou	1626 m ²	smíšená	dobrý		3 801 m ²
4	Skalka č.p. 2, Blíževedly, okres Česká Lípa	759 m ²	cihlová	před rekonstrukcí		3 076 m ²
5	Náměstí č.p. 164, Chrast, okres Chrudim	1073 m ²	cihlová	po rekonstrukci		1 439 m ²
6	Křinec, okres Nymburk	515 m ²	smíšená	velmi dobrý	Možnost omezené výstavby	2 336 m ²

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 Pozemek	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	11 250,00 Kč	1	11 250,00 Kč	1.05	1.3	0.95	1.1	0.95	0.7	0.948572625	11 859,92 Kč
2	13 547,36 Kč	0.9	12 192,62 Kč	1.25	1.1	1	1.15	0.9	0.7	0.9961875	12 239,28 Kč
3	18 142,68 Kč	1	18 142,68 Kč	1.15	1.2	1	1.1	0.95	0.83	1.196943	15 157,51 Kč
4	8 827,40 Kč	1	8 827,40 Kč	1	1.3	1	0.95	0.95	0.8	0.9386	9 404,86 Kč
5	13 970,18 Kč	1	13 970,18 Kč	1.1	1.3	1	1.1	0.9	0.7	0.99099	14 097,20 Kč
6	9 300,97 Kč	1	9 300,97 Kč	1.15	1.3	1	0.95	0.95	0.75	1.011928125	9 191,33 Kč
Celkem průměr											11 991,68 Kč
Minimum											9 191,33 Kč
Maximum											15 157,51 Kč
Směrodatná odchylka - s											2 411,14 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											9 580,55 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											14 402,82 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: Pozemek											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Porovnávány vzorky se odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), konstrukci stavby (zohledněno koef. K3), technickém stavu (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi, možností další výstavby na pozemku atd. (zohledněno koef. K5) a velikostí pozemku (koef K6).

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

11 991,68 Kč/m²

* 2698 m²

= 32 353 566 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

32 354 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Štikov č.p. 117, Nová Paka, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - Pozemek
Oceňovaný objekt	Štikov č.p. 117, Nová Paka, okres Jičín	2698.17 m ²	cihlová	dobrý		20 302 m ²
1	Vrchovina, Nová Paka, okres Jičín	640 m ²	smíšená	velmi dobrý		1 223 m ²
2	Lázně Bělohrad, okres Jičín	2196 m ²	cihlová	dobrý		1 828 m ²
3	Nový Svět č.p. 105, Harrachov, okres Jablonec nad Nisou	1626 m ²	smíšená	dobrý		3 801 m ²
4	Skalka č.p. 2, Blíževedly, okres Česká Lípa	759 m ²	cihlová	před rekonstrukcí		3 076 m ²
5	Náměstí č.p. 164, Chrast, okres Chrudim	1073 m ²	cihlová	po rekonstrukci		1 439 m ²
6	Křinec, okres Nymburk	515 m ²	smíšená	velmi dobrý	Možnost omezené výstavby	2 336 m ²

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	11 250,00 Kč	1	11 250,00 Kč
2	13 547,36 Kč	0.9	12 192,62 Kč
3	18 142,68 Kč	1	18 142,68 Kč
4	8 827,40 Kč	1	8 827,40 Kč
5	13 970,18 Kč	1	13 970,18 Kč
6	9 300,97 Kč	1	9 300,97 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	8 827,40 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	18 142,68 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.06
Střední hodnota			12 280,64 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			5 862,04 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			3 453,24 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.3)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	11 250,00 Kč	1	11 250,00 Kč
2	13 547,36 Kč	0.9	12 192,62 Kč
4	8 827,40 Kč	1	8 827,40 Kč
5	13 970,18 Kč	1	13 970,18 Kč
6	9 300,97 Kč	1	9 300,97 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	8 827,40 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	13 970,18 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.58
Střední hodnota			11 108,23 Kč
Medián			12 192,62 Kč
Rozdíl max-min			5 142,78 Kč

Základní cena: 11 108,23 Kč/m²

Úprava ceny: 11 108,23 Kč * 1,1000 = 12 219,05 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

12 219,05 Kč/m²

* 2698 m²

= 32 966 997 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

32 967 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

33 890 310,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

32 354 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

32 967 000 Kč

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny Domova se zvláštním režimem (Domova pro seniory) č.p. 117 a pozemku parc. č. st. 175, st. 176, p.p.č. 358, 362 a 683 na LV 2446 v obci Nová Paka, okres Jičín, katastrální území Štikov.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

32 354 000,- Kč

Slovy: třicetdvamilionůtřistapadesátčtyřtisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.11.2022

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



.....
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17609-2251/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, rozhodnutí stavebního úřadu, výřez z územního plánu, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti,

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.11.2022 10:55:02

Okres: CZ0522 Jičín Obec: 573248 Nová Paka
 Kat.území: 763764 Štikov List vlastnictví: 2446
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CMC Servis AZ s.r.o., Děkanská vinice I 828/14, Nusle, 14000 Praha 4	04282043	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 175		81	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 175					
St. 176		1303	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Štikov, č.p. 117, rod.rekr					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 176					
	358	86	ostatní plocha	neplodná půda	
	362	18661	ostatní plocha	jiná plocha	
	683	171	ostatní plocha	jiná plocha	

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

- dluh ve výši 15.000.000,- Kč
- budoucí dluhy do celkové výše 30.000.000,- Kč do 31.12.2042

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 175, Parcela: St. 176, Parcela: 358, Parcela: 362, Parcela: 683

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
 reg.č.ZN/0464260169/LCD ze dne 24.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
 31.07.2017 11:15:02. Zápis proveden dne 22.08.2017.

V-5197/2017-604

Pořadí k 31.07.2017 11:15

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 175, Parcela: St. 176, Parcela: 358, Parcela: 362, Parcela: 683

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
 reg.č.ZN/0464260169/LCD ze dne 24.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
 31.07.2017 11:15:02. Zápis proveden dne 22.08.2017.

V-5197/2017-604

Pořadí k 31.07.2017 11:15

o Zástavní právo smluvní

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.11.2022 10:55:02

Okres: CZ0522 Jičín Obec: 573248 Nová Paka
Kat.území: 763764 Štikov List vlastnictví: 2446
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

pro veškeré peněžitě existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky na zaplacení jistiny úvěru do celkové výše 7.500.000,- Kč včetně příslušenství a dalších pohledávek do celkové výše 15.000.000,- Kč, které budou vznikat v době do 28.6.2031

Oprávnění pro

Národní rozvojová banka, a.s., Jeruzalémská 964/4, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 44848943

Povinnost k

Parcela: St. 175, Parcela: St. 176, Parcela: 358, Parcela: 362, Parcela: 683

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2017-4131-N1 ze dne 20.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2017 12:42:48. Zápis proveden dne 28.12.2017; uloženo na prac. Jičín

V-8301/2017-604

Pořadí k 06.12.2017 12:42

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2017-4131-N1 ze dne 20.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2017 12:42:48. Zápis proveden dne 28.12.2017; uloženo na prac. Jičín

V-8301/2017-604

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2017-4131-N1 ze dne 20.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2017 12:42:48. Zápis proveden dne 28.12.2017; uloženo na prac. Jičín

V-8301/2017-604

o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 3.000.000 Kč
- budoucí dluhy do celkové výše 6.000.000 Kč do 20.1.2031

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 175, Parcela: St. 176, Parcela: 358, Parcela: 362, Parcela: 683

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení reg. č. ZN/0446603439 ze dne 27.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2018 13:29:09. Zápis proveden dne 21.03.2018; uloženo na prac. Jičín

V-1257/2018-604

Pořadí k 27.02.2018 13:29

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení reg. č. ZN/0446603439 ze dne 27.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2018 13:29:09. Zápis proveden dne 21.03.2018; uloženo na prac. Jičín

V-1257/2018-604

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení reg. č.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.11.2022 10:55:02

Okres: CZ0522 Jičín Obec: 573248 Nová Paka
Kat.území: 763764 Štikov List vlastnictví: 2446
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

ZN/0446603439 ze dne 27.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2018
13:29:09. Zápis proveden dne 21.03.2018; uloženo na prac. Jičín
V-1257/2018-604

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 175, Parcela: St. 176, Parcela: 358, Parcela: 362, Parcela: 683

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení reg. č.
ZN/0446603439 ze dne 27.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2018
13:29:09. Zápis proveden dne 21.03.2018; uloženo na prac. Jičín
V-1257/2018-604

Pořadí k 27.02.2018 13:29

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

CMC Servis AZ s.r.o., Děkanská vinice I 828/14, Nusle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 04282043

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku MSPH 60 INS 7898/2022-A-8 ze dne
25.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2022 11:19:57. Zápis proveden
dne 15.06.2022; uloženo na prac. Praha
Z-23717/2022-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 24.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2017 11:16:34.
Zápis proveden dne 22.08.2017.

V-5198/2017-604

Pro: CMC Servis AZ s.r.o., Děkanská vinice I 828/14, Nusle, 14000 RČ/IČO: 04282043
Praha 4

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.11.2022 10:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573248 Nová Paka

Kat.území: 763764 Štikov

List vlastnictví: 2446

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.11.2022 11:10:22

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

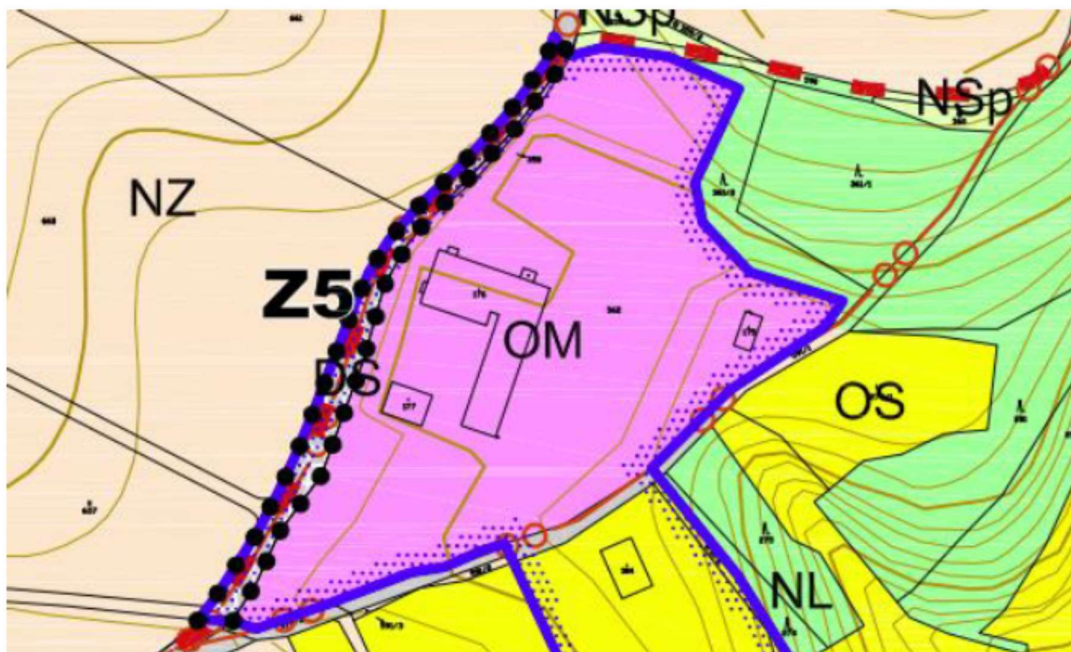
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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 <http://www.cuzk.cz/>.



Územní plán



OM	OM	(OM)	komerční zařízení malá a střední
NZ	NZ		plochy zemědělské
OS	OS		tělovýchovná a sportovní zařízení
NL	NL		plochy lesní

Rozhodnutí stavebního úřadu

Městský úřad Nová Paka

stavební odbor

Dukelské nám. 39, 509 24 Nová Paka, tel. 493 760 111, IDDS: y73bsrg, e-podatelna@munovapaka.cz

Č.j.: MUNP/2020/5617/SÚ/PJ

Spis: 2019/6579/SÚ/ZP

Nová Paka dne 02.04.2020



MUNPX005BJVX

ROZHODNUTÍ

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"), v kolaudačním řízení přezkoumal podle § 122a stavebního zákona žádost o vydání kolaudačního souhlasu, kterou dne 07.05.2019 podal stavebník

CMC Servis AZ s.r.o., Děkanská vinice I 828, 140 00 Praha

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání dne 02.04.2020 rozhodl takto:

Užívání stavby

stavební úpravy a přístavba

změna účelu užívání

Nová Paka, Štikov č.p. 117

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 176, 177, parc. č. 362 v katastrálním území Štikov, se podle § 122a stavebního zákona a § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

p o v o l u j e.

Stavba byla dodatečně povolena rozhodnutím č.j. MUNP/2019/5319/SÚ/ZP ze dne 16.04.2019, spis č. 2018/17440/SÚ/ZP.

Vymezení účelu užívání stavby:

I. etapa užívání stavby - vnitřní stavební úpravy objektu za účelem změny užívání - původní účel užívání „stavba pro rodinnou rekreaci“, nový účel užívání „stavba občanské vybavenosti - domov se zvláštním režimem podle § 50 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách“. Stavba obsahuje:

- 1.NP/1.PP: chodba, stáv. soc. zařízení, dílna, el. rozvodna, nově kancelář, sklad, sušení+sklad, prádelna, místnost na špin. prádlo, šatna muži, šatna ženy, stávající gars. zaměst., stávající bytová jednotka, tech. místnost – kotelna, nově chodba do stávající části, pietní místo a další stávající zázemí (garáž, sklady, šatny, apod.)
- 2. NP/1.NP: nová rampa, zádveří, recepce, hala, 3x kancelář, sklad, 17 x pokoj s koupelnou, chodba, lázeň, WC muži, WC ženy, 2x úklidová místnost, pokoj sester, denní místnost a dále stávající: jídelna, salonek, office, kuchyň a další zázemí.
- 3.NP/2.NP: chodba, pokoj sester, úklidová místnost, místnost na špin. prádlo, lázeň, 8x pokoj s koupelnou, služební vstup do stávající části (předsálí, spol. místnost, posluchárna a další zázemí)
- samostatná stavba skladu paliva (ocelová kůlna o půdorysných rozměrech 2,8 x 5,0 m, výška stavby 2,2 m) na pozemku st. p. 177 v katastrálním území Štikov.

Součástí I. etapy užívání stavby není přístavba vnějšího schodiště a výtahu na jižní straně objektu a stavební úpravy místností č. 2.69a (chodba) a č. 2.39 – 2.58 (8x pokoj s koupelnou, izolace a sklad) ve 3.NP.

Podmínky pro užívání stavby podle § 122a odst. 4 stavebního zákona a § 18i odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu:

1. Nepodstatné odchylky skutečného provedení stavby od projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení jsou v projektové dokumentaci vyznačeny (změna požárně bezpečnostního řešení č. I.2020 a č. II.2020). Tyto odchylky nevyžadují řízení o změně stavby.
2. Vlastník stavby je povinen po celou dobu trvání stavby uchovávat dokumentaci jejího skutečného provedení, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy, ověřenou projektovou dokumentaci, popřípadě jiné důležité doklady týkající se stavby.
3. Vlastník stavby je povinen udržovat stavbu v dobrém stavebním stavu tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

CMC Servis AZ s.r.o., IČ 04282043, Děkanská vinice I 828, 140 00 Praha

Odůvodnění:

Dne 07.05.2019 podal stavebník žádost o vydání kolaudačního souhlasu na výše uvedenou stavbu. Stavba byla dodatečně povolena rozhodnutím č.j. MUNP/2019/5319/SÚ/ZP ze dne 16.04.2019, spis č. 2018/17440/SÚ/ZP. Stavební úřad došel k závěru, že nejsou splněny podmínky pro vydání kolaudačního souhlasu a podle § 122 odst. 5 stavebního zákona, proto rozhodl usnesením č.j. MUNP/2019/7544/SÚ/ZP ze dne 24.05.2019 o provedení kolaudačního řízení. Současně výrokem II. uvedeného usnesení rozhodl podle § 64 odst. 1 písm. a) správního řádu o přerušení řízení do 31.08.2019. Lhůta byla stanovena s ohledem na povinnost stavebníka splnit požadavky podle výzvy č.j. MUNP/2019/6903/SÚ/ZP ze dne 13.05.2019. Právní mocí usnesení je zahájeno kolaudační řízení. Žádost o kolaudační souhlas se považuje za žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí.

Dne 03.02.2020 podal stavebník žádost o prodloužení lhůty k doložení podkladů pro vydání kolaudačního rozhodnutí z důvodu nutnosti stavebních změn a opravy nefunkčních a špatných řešení po předchozím majiteli. Stavební úřad usnesením č.j. MUNP/2020/2363/SÚ/PJ ze dne 17.02.2020 prodloužil lhůtu pro doložení podkladů do 30.06.2020. Podklady byly doloženy dne 01.03.2020.

Stavební úřad oznámil pokračování kolaudačního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům a současně nařídil kontrolní prohlídku na 27.03.2020, o jejímž výsledku byl sepsán protokol.

Stavební úřad v provedeném kolaudačním řízení přezkoumal předloženou žádost na kolaudaci, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že stavba je provedena v souladu s § 122a odst. 4 stavebního zákona a jejím užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Při provádění stavby došlo ke změnám oproti projektové dokumentaci ověřené ve stavebním řízení. Tyto změny byly zakresleny v projektové dokumentaci, která byla předložena při kolaudačním řízení (změna požárně bezpečnostního řešení č. I.2020 a č. II.2020) a nevyžadují řízení o změně stavby.

Podklady rozhodnutí:

- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice KHK k užívání stavby č.j. KHSK 38406/2019/EPI.JC/UI ze dne 27.11.2019
- Závazné stanovisko Hasičského záchr. sboru KHK k užívání stavby (PBŘ II.2020) č.j. HSK-884-2/2020 ze dne 25.02.2020
- Závazné stanovisko Hasičského záchr. sboru KHK ke změně stavby před dokončením (PBŘ I.2020) č.j. HSK-6511-2/2019 ze dne 22.01.2020
- Požárně bezpečnostní řešení (změna stavby před dokončením) I.2020 vypracovala Jitka Moravcová
- Požárně bezpečnostní řešení (změna stavby před dokončením) II.2020 vypracovala Jitka Moravcová
- Protokol o předání a převzetí stavby ze dne 13.03.2020 (zhotovitel BEMAT s.r.o., IČ 05899486)
- Zpráva o revizi elektrické instalace č. 19/136 ze dne 18.12.2019
- Zpráva o revizi elektrické instalace nouzového osvětlení č. 19/137 ze dne 18.12.2019
- Zpráva o provedení čistění a kontroly spalinové cesty č. 390, 391, 392 vše ze dne 27.11.2019
- Zpráva o revizi LPS (systém ochr. před bleskem) č. EG2020H1-ŠTIKOV ze dne 10.01.2020
- Prohlášení o provedení SDK prací (Kluger Daniel, Nový Bydžov)
- Certifikát č. B-30300226-05 Kotle teplovodní automatické na pevná paliva (BENEKOV ling 50 U, BENEKOV ling 50 P)

- Certifikát č. E-31-00488-04 a E-31-00489-04 Kotle teplovodní na tuhá paliva (V-Ling 25, V-Ling 50)
- Další doklady na použité výrobky
- Doklad o kontrole a provozuschopnosti PBZ č. 19168/2 ze dne 06.12.2019 + příloha (J.Seidl a spol, s.r.o., Dvůr Králové n.L.)
- Zpráva o kontrole provozuschopnosti hasicích přístrojů č. HP 19 436 ze dne 05.12.2019 (J.Seidl a spol, s.r.o., Dvůr Králové n.L.)
- Zpráva o kontrole provozuschopnosti hasicích přístrojů č. HP 19 188 ze dne 23.05.2019 (J.Seidl a spol, s.r.o., Dvůr Králové n.L.)
- Prohlášení o shodě – přenosný hasicí přístroj práškový P6Te (Hastex & Haspr s.r.o.)
- Kontrolní list hydrantových systémů č. HY19240 ze dne 30.12.2020 (J.Seidl a spol, s.r.o., Dvůr Králové n.L.)
- Doklad o funkční zkoušce a kontrole provozuschopnosti PBZ – elektricky ovládaného samočinného zařízení pro větrání CHÚC ze dne 13.01.2020 (PK Otvírače oken s.r.o., Praha)
- doklad o kontrole provozuschopnosti požárního vodovodu č. RZ 286/2016
- Revize technického stavu ČOV ze dne 11.01.2018 (Aquatech spol. s r.o.)
- Stanovisko NIPI Bezbariérové prostředí, o.p.s. zn. 123190019 ze dne 11.11.2019

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení užívání stavby, a proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Upozornění:

Stavba nesmí být užívána, dokud kolaudační rozhodnutí nenabude právní moci.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru 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.

Petra Ježová, DiS.
vedoucí stavebního odboru

Obdrží:

Účastníci řízení
CMC Servis AZ s.r.o., IDDS: bcp7ayg

Dotčené správní orgány
Hasičský záchranný sbor Královéhradeckého kraje, IDDS: yvfab6e
Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje se sídlem v Hradci Králové, IDDS: dm5ai4r

Fotodokumentace předmětu ocenění



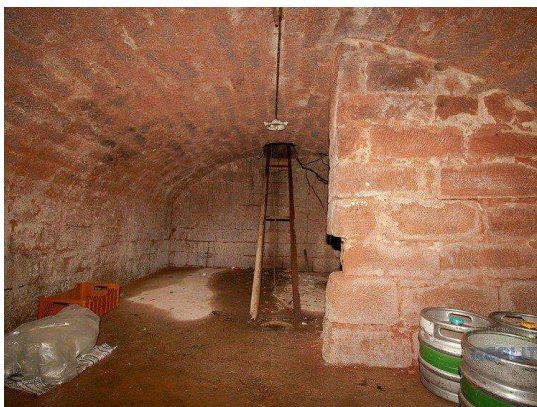




Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

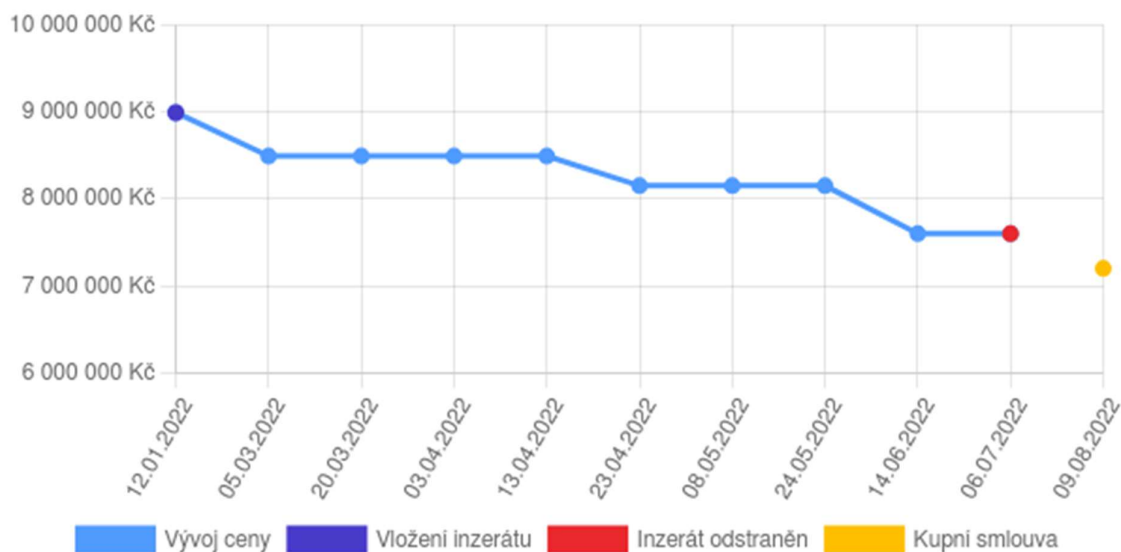


Nebytový prostor / kancelář, 640 m², Vrchovina, Nová Paka, okres Jičín

Celková cena: 7 200 000 Kč

Lokalita: Vrchovina, Nová Paka, okres Jičín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

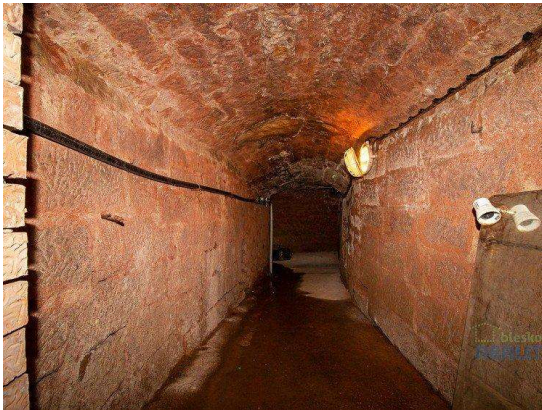
Lokalita	Vrchovina, Nová Paka, okres Jičín	Cena dle KS	7 200 000 Kč
Číslo řízení	V-4733/2022-604	Datum podpisu KS	09.08.2022
Konstrukce	Smíšená	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	3
Zastavěná plocha	356 m ²	Užitná plocha	640 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	3	Plyn	Plynovod

Podlahová plocha 640 m²

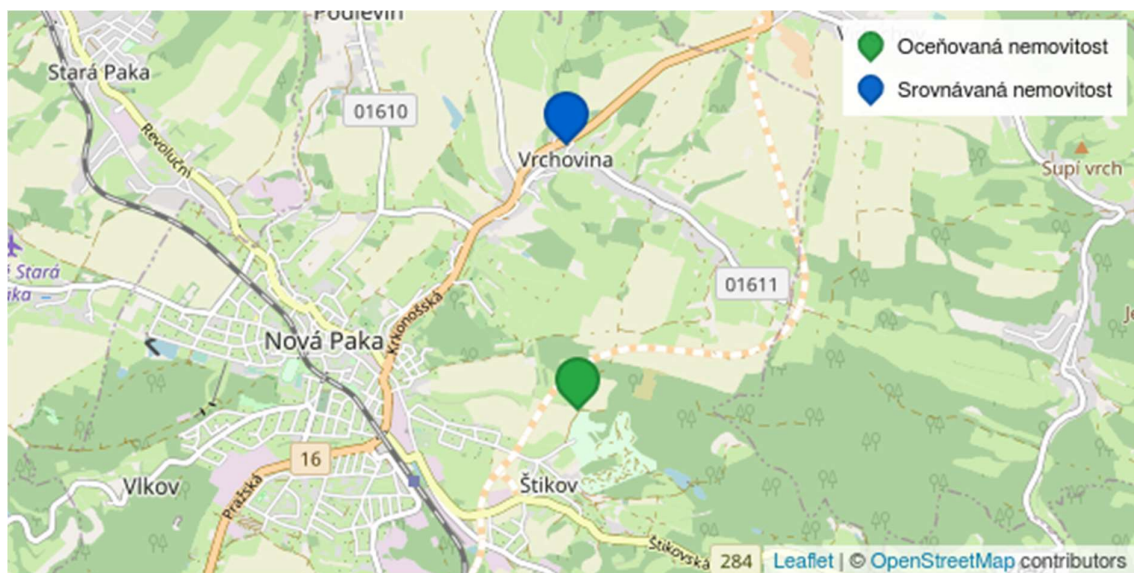
Prodej zařízeného a funkčního penzionu s restaurací o celkové velikosti 640 m², a pozemku 874 m². Celková plocha 1223 Zastavěná plocha 349 Restaurace je spojená s pizzerií s vnitřním posezením pro 100 hostů a předzahrádkou pro 20 hostů. Část s pizzerií byla zrekonstruována v roce 2020. Ve stejném roce byla nainstalovaná nová kamenná pec na pizzu dovezená z Itálie. V restauraci jsou dvě kuchyně první a hlavní je vybavená dvěma konvektomaty, prostorným plynovým sporákem. Dvěma myčkami na nádobí, prostornými dřezy, velkým hnětačem na těsto a krémy, několika lednicemi. Vedlejší kuchyně takzvaná “dezertní” nebo také “salátová” na přípravu krájených příloh nebo přípravu dezertů je vybavena pracovním pultem, prostorným dřezem a lednicemi. Pod domem je prostorný sklep na skladování sudového piva, ale dá se využít jako skladový prostor. Sklep má sjezd po kterém se sudy do sklepy dopravovaly. V patře budovy jsou čtyři ubytovací pokoje a velikosti 2+kk, 3+1, 3+kk, 4+kk s vlastním samostatným měřením vody a elektřiny, Pokoje jsou vybaveny vlastními lůžky, skříněmi, gaučem s křesly, televizory, lednicemi a kuchyňským pultem s dřezem. Pokoje se dají předělat na samostatné byty. Budova má vlastní čističku na odpad, vlastní parkoviště před budovou pro návštěvníky a za budovou pro zaměstnance o celkové velikosti 87č m². Penzion se nachází na frekventované silnici směrem z Nové Paky na Trutnov. Novopacko v Podkrkonoší leží mezi významnými turistickými oblastmi českého ráje a Krkonoš. Tato zajímavá oblast je zhruba vymezena prostorem jehož vrcholy tvoří hradby Kumburk, Pecka, zaniklý Levín a lokalita Na Zámkách. V tomto prostoru, členěnému údolím a táhlými hřbety, leží město Nová Paka. V Podkrkonoší, v lesích západně od Nové Paky najdete zříceninu hradu Kumburk, z jehož zdí a dřevěné vyhlídky je pěkný výhled do okolí. Dalším významným místem Novopacka je známé letoviště městečko Pecka, které je městečkem jmenováno od roku 1382. Vzniklo pod stejnojmenným hradem v roce 1322. Hrad Pecka má velice zajímavou a poutavou expozici, rozhodně stojí za návštěvu stejně jako nedaleké Lázně Běláhrad. Špindlerův mlýn vzdálený 32 km od Nové Paky je ideální výchozí bod jak pro zimní tak pro letní sportovní vyžití. Kromě klasického sjezdového lyžování nabízí celou řadu dalších sportovních a kulturních aktivit. V těsné blízkosti centra leží letní i zimní turistické stezky, lyžařské centrum s lanovkami a vleky, sáňkařská a bobová dráha, je zde přes 200 km běžeckých tratí. Milovníci lyžování, snowboardu si přijdou na své ve snowparcích. Bobování, paragliding, cyklistický freeride & downhill, Nordic Walking i rybaření se staly oblíbenými letními aktivitami. Špindlerův Mlýn je místem konání kulturních i sportovních akcí pro děti, mládež i dospělé. V případě jakýchkoliv dotazů jsem Vám k dispozici a těším se na Vás na prohlídce:-).

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

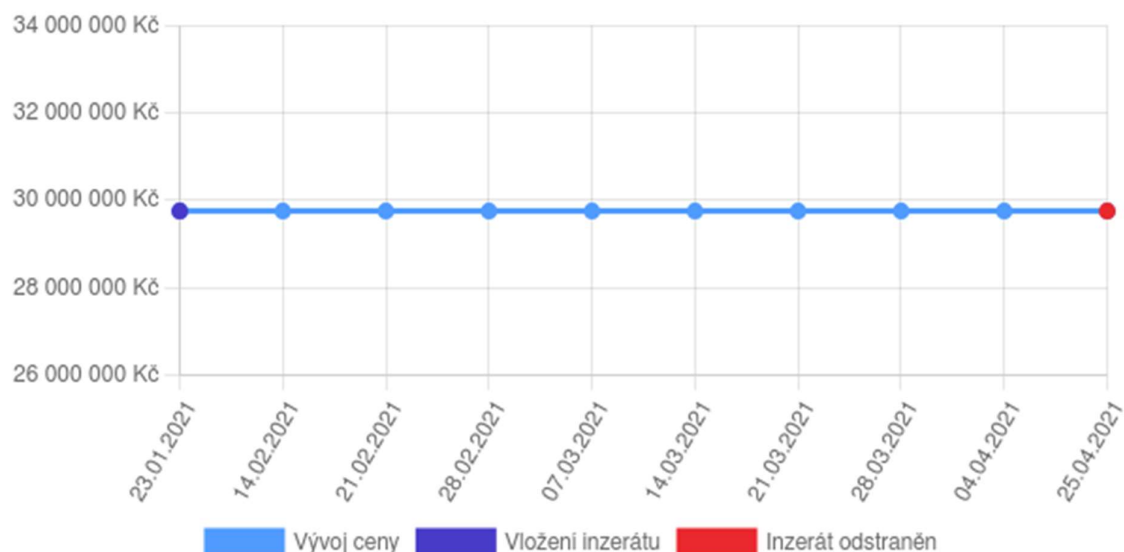


Nebytový prostor / kancelář, 2196 m², Lázně
Bělohrad, okres Jičín

Celková cena: 29 750 000 Kč

Lokalita: Lázně Bělohrad, okres Jičín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

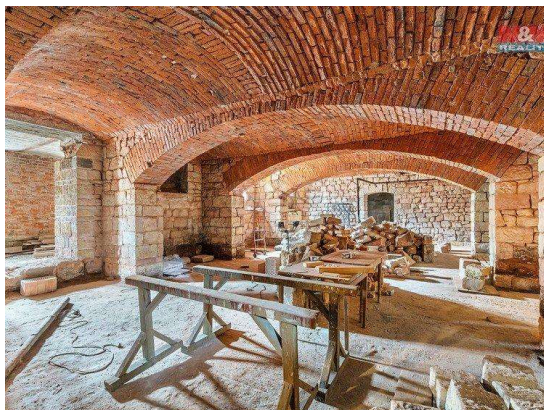


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Lázně Bělohrad, okres Jičín	Cena	29 750 000 Kč
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Zastavěná plocha	1828 m ²	Podlahová plocha	2196 m ²
Užitná plocha	2739 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce

Nabízíme k prodeji historický hotel o užitné ploše 2739 m² situovaný na náměstí K. V. Raise ve městě Lázně Bělohrad. Objekt má dvě nadzemní podlaží a jedno podkrovní. Suterén má plochu 543 m² a nachází se v něm vinárna, sklady, kotelna. V přízemí je restaurace, jídelna, taneční sál s jevištěm, vstupní hala s recepcí a sociálním zázemím. Na patře je galerie tanečního sálu, pokoje pro hosty, učebna a terasa. V podkroví jsou pokoje pro hosty, sklady a půda. Příslušenství k hotelu tvoří zpevněné plochy v rozsahu 484 m². Na objektu jsou nová dubová okna a dveře, instalované lucerny a renovovaná terasa. Hotel je napojen na všechny inženýrské sítě. Doporučuji prohlídku této ikony Lázní Bělohrad.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

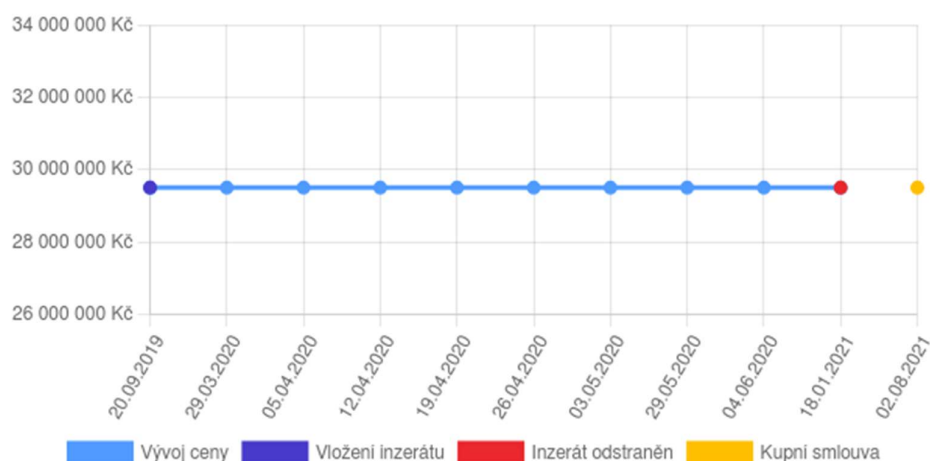


Nebytový prostor / kancelář, 1626 m², Nový Svět č.p. 105, Harrachov, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 29 500 000 Kč

Lokalita: Nový Svět č.p. 105, Harrachov, okres Jablonec nad Nisou

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Nový Svět č.p. 105, Harrachov, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	29 500 000 Kč
Číslo řízení	V-5656/2021-504	Datum podpisu KS	02.08.2021
Konstrukce	Smíšená	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Podlaží bytu	2	Zastavěná plocha	663 m ²
Užitná plocha	1626 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod
Podlahová plocha	1626 m ²		

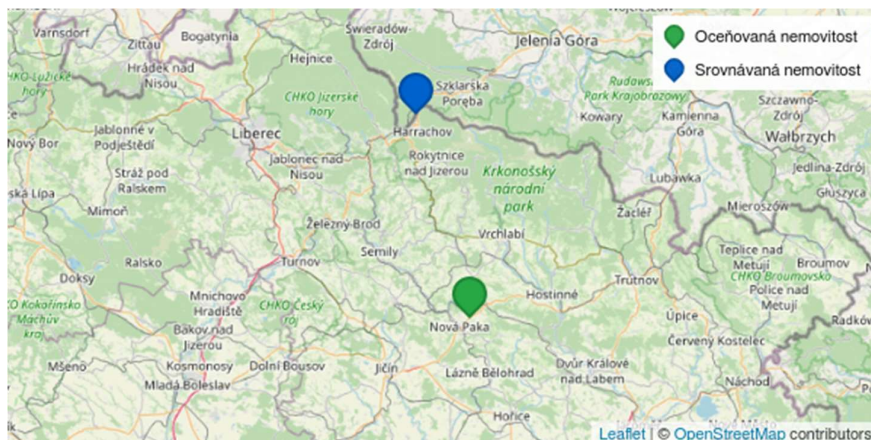
Zprostředkujeme Vám prodej zavedeného hotelu s restaurací a se stálou klientelou v blízkosti lyžařského areálu v Harrachově. Celková kapacita ve 25 pokojích je 58 lůžek s možností až 10 přistýlek a bytem pro majitele 75m² se samostatným vchodem. Celková podlahová plocha je 1626m². V suterénu hotelu se nachází bazén s protiproudem, sauna, fitness a solná jeskyně. Dále pak lyžarna a technické zázemí hotelu. V přízemí domu se nachází recepce, stylová klimatizovaná restaurace s kapacitou až 60 míst. Za restaurací je venkovní terasa která má dalších 20 - 30 míst k příjemnému posezení u venkovního krbu. V přízemí se dále nachází plně a moderně

vybavená kuchyň, skladové zázemí, sklep a pokoje pro hosty. V prvním patře se nachází jednotlivé pokoje a velká společenská místnost s kulečnickem. Tato místnost se využívá jako školící středisko. Další ubytovací kapacity se nalézají v podkroví domu. Dům je vytápěn plynovým kotlem. Objekt je napojen na místní vodovod a disponuje i vlastní vrtanou studní s parametry kojenecké vody. K domu náleží upravovaný a udržovaný prostor pro odpočinkové aktivity. Celé okolí domu lemuje krásná zahrada které tvoří moc pěkný dojem z okolí. K hotelu patří dále garáž pro 2 auta. Parkování u objektu je bezproblémové na vlastním parkovišti. V místě je veškerá občanská vybavenost v dostupné vzdálenosti. Autobusová zastávka 100m. Objekt je ideální pro rodinnou firmu. Nemovitost se prodává s veškerým movitým vybavením. Na dostatečně velkém pozemku je možnost dostavět rodinný dům či další menší objekt k hotelu. Tuto nemovitost je oprávněna nabízet kooperující RK Raeling.cz s.r.o. pan. Ing. Pavel Ouhřabka Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N83014.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

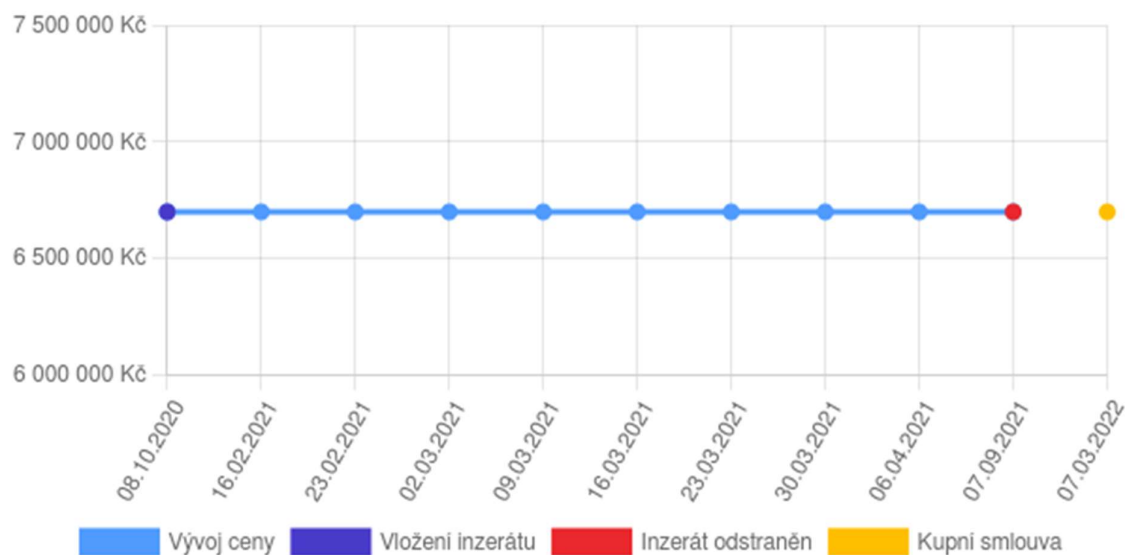


Nebytový prostor / kancelář, 759 m², Skalka č.p. 2, Blíževedly, okres Česká Lípa

Celková cena: 6 700 000 Kč

Lokalita: Skalka č.p. 2, Blíževedly, okres Česká Lípa

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

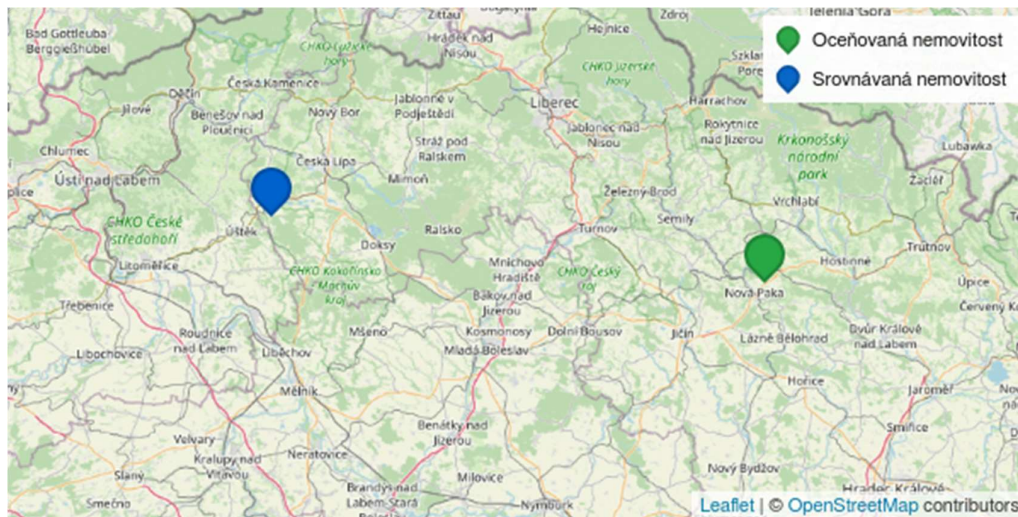
Lokalita	Skalka č.p. 2, Blíževedly, okres Česká Lípa	Cena dle KS	6 700 000 Kč
Číslo řízení	V-1625/2022-501	Datum podpisu KS	07.03.2022
Konstrukce	Cihlová	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	660 m ²
Podlahová plocha	759 m ²	Užitná plocha	759 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Prodej penzionu, který se nachází v malebné obci Skalka. Jedná se o velmi lukrativní oblast se silným turistickým ruchem. Penzion je ideální pro komerční účely. Budova má po rekonstrukci střechu, okna a rozvody, tudíž v tomto směru není nutná další investice. K budově náleží krásný pozemek, který je kompletně oplocen. Pro více informací kontaktujte realitní kancelář nebo makléře. Budeme se těšit na prohlídkovém dni.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

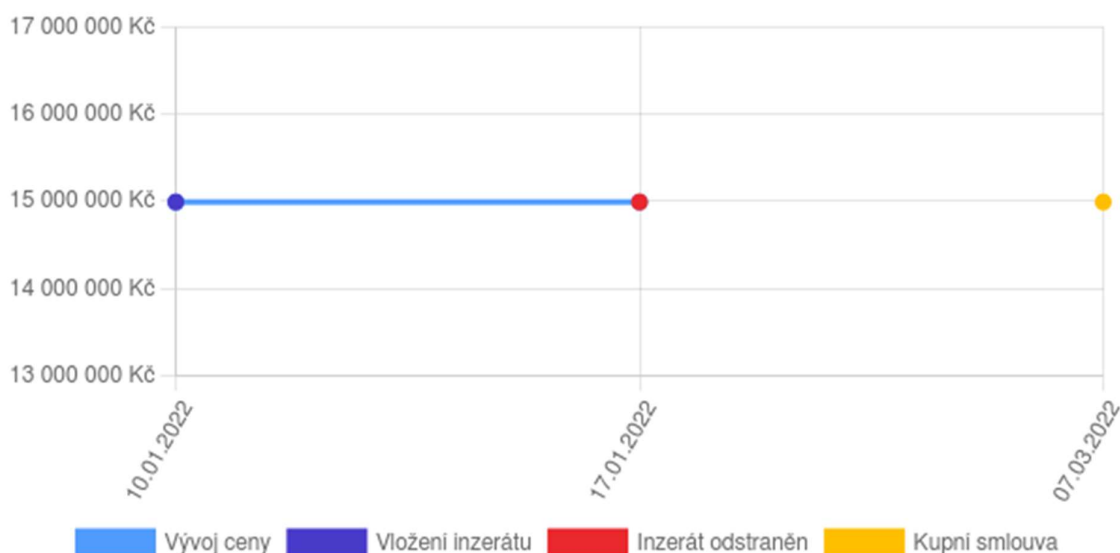


Nebytový prostor / kancelář, 1073 m², Náměstí č.p. 164, Chrast, okres Chrudim

Celková cena: 14 990 000 Kč

Lokalita: Náměstí č.p. 164, Chrast, okres Chrudim

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Náměstí č.p. 164, Chrast, okres Chrudim	Cena dle KS	14 990 000 Kč
Číslo řízení	V-1881/2022-603	Datum podpisu KS	07.03.2022
Konstrukce	Cihlová	Stav	Po rekonstrukci
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Užitná plocha	1073 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Plyn	Plynovod	Podlahová plocha	1073 m ²

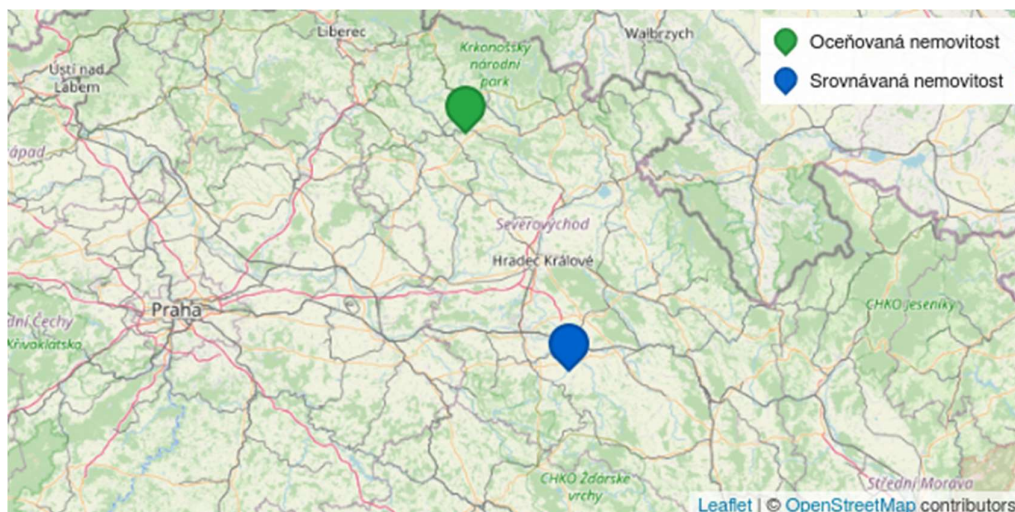
Nabízíme k prodeji hotel v historickém centru města Chrast u Chrudimi. Nemovitost se nachází 100 m od zámku s krásným zámeckým parkem. Objekt hotelu prochází postupnou rekonstrukcí. Budova má tři nadzemní podlaží, podkroví a suterén. Celková užitná plocha činí 1073 m². Sklep má 130 m², přízemí činí 270 m², druhé patro 224 m², třetí patro 220 m² a půdní prostory 229 m² s možností půdní vestavby. Venkovní terasa má rozlohu 95 m². V přízemí nemovitosti se nachází restaurace pro 60 hostů, venkovní letní terasa pro 40 hostů. Vše s kuchyní a technickým zázemím. Ve 2. nadzemním podlaží je celkem 6 pokojů s celkovou kapacitou 15 lůžek, každý z pokojů je vybavený vlastním sociálním zařízením, nábytkem, připojením k internetu a televizi. Ve 3. nadzemním podlaží je celkově 8 pokojů s celkovou kapacitou 20 lůžek a společnou, plně vybavenou kuchyní, sprchou, WC. Z toho 4 pokoje mají vlastní sociální zařízení, televizi a všechny připojení k internetu.

Vnitřní areál hotelu dále disponuje vlastním uzavřeným vydlážděným parkovištěm pro 9 aut a zahradou o rozloze 600 m². Plánky s půdorysy pater jsou k dispozici u makléře. Celková plocha pozemku je 1439 m², objekt je napojený na veřejný vodovod, elektřinu, kanalizaci a plyn. Možná vize i jiného investičního záměru. Město Chrast u Chrudimi a jeho okolí nabízí celou řadu aktivit, turistických cílů, akcí a dalších možností. Více informací u makléře. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

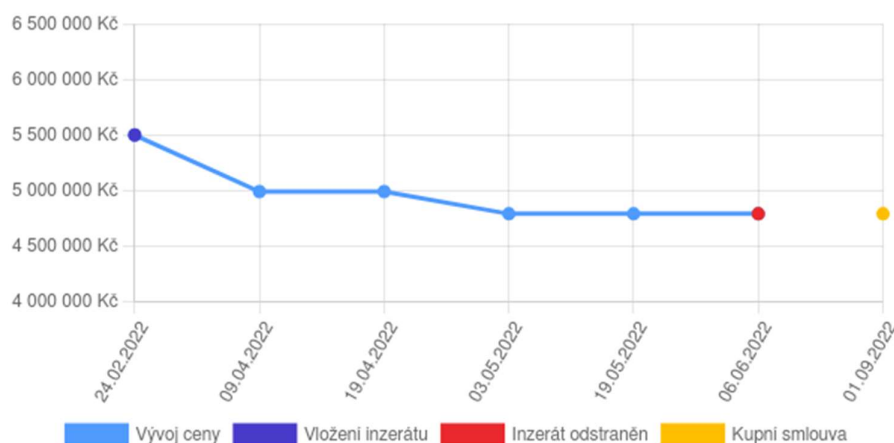


Nebytový prostor / kancelář, 515 m², Křinec, okres Nymburk

Celková cena: 4 790 000 Kč

Lokalita: Křinec, okres Nymburk

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Křinec, okres Nymburk	Cena dle KS	4 790 000 Kč
Číslo řízení	V-7318/2022-208	Datum podpisu KS	01.09.2022
Konstrukce	Smíšená	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Prizemní	Podlaží bytu	1
Zastavěná plocha	518 m ²	Užitná plocha	515 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Počet nadzemních podlaží domu	1
Podlahová plocha	515 m ²		

S výraznou slevou vám nabízíme prodej komerčního objektu, který byl kdysi využíván, jako závodní kuchyň s jídelnou a zázemím pro pracovníky. Celková užitná plocha je cca 515 m². Část kuchyně a jídelny má 211 m². Pod kuchyní se nachází sklepní prostory a technické zázemí okolo 80 m². Na tuto budovu navazuje část, kde byly šatny, sprchy a toalety o velikosti 220 m². Budova je dlouho nevyužívaná a je nutná kompletní rekonstrukce. Nebo ji lze částečně nebo celou zbourat a postavit novou dle potřeby. Dle územního plánu je zde možné postavit penzion, ubytovnu nebo domov důchodců. S ubytovnou by měla problém obec, které by se nelíbilo, aby zde bydlelo 100 a více neověřených lidí. Pension by zbudovat šel. Primárně však tuto nemovitost nabízíme těm, kteří by chtěli postavit domov pro seniory. Tuto možnost podporuje i obec a byla by ráda, kdyby zde něco takového stálo. Výhodou pro tento projekt je, možnost využití více než 30.000 m² veřejné zeleně, parku se vzrostlými stromy v areálu zámku, ve kterém se nachází i tato budova. Budovu lze navýšit o jedno podlaží, aby nepřevyšovalo výšku zámku. Pro rozvoj občanského vybavení je vymezena přestavbová plocha navazující na areál zámku v části obce Křinec, která je určena pro výstavbu zařízení pro seniory a dalších

zařízení pro ubytování, obchod, stravování, kulturu, lehkou a potravinářskou výrobu a logistiku. Umístování dalších zařízení občanského vybavení je možné i v rámci ploch smíšených obytných. Podmínky pro přestavbovou plochu P7: - stavby nesmí svými prostorovými parametry, především výškou a celkovým objemem, přesahovat parametry hlavní budovy zámku - stavby musejí být nepodsklepené, spodní stavba pod úrovní kóty hladiny Q100 bude zhotovena z materiálů, které odolávají dlouhodobému působení vody; kóta podlah obytných místností bude umístěna min. 30 cm nad hladinou Q100. Jelikož byla budova původně napájena elektřinou z JZD a voda byla ze studny, je nutné zbudovat nové přípojky. Vodovod a trafostanice jsou na dosah. Kanalizace v obci je, ale v místě se nenachází. Buď se vyřeší s městysem nebo čističkou odpadních vod. Pro další informace mne neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

