

Kraj: Liberecký  
Okres: Česká Lípa  
Obec: Horní Police  
Katastrální území: Horní Police



## Znalecký posudek č. 1796 – 03 /2017

Objednatel posudku: Obec Horní Police, vlastník nemovitosti.

Účel posudku: Úkolem je stanovit obvyklou cenu nemovitosti (srpen 2017).

Předmět posudku: Ocenění – pozemků p.č.397 (součástí stavba Horní Police č.p.46) a p.č. 399/3, v katastrálním území Horní Police, obec Horní Police, zapsaný v KN na LV č.1 k.ú. Horní Police a obec Horní Police.

Posudek vypracoval: Ing. Jitka Dařílková, U Kola 3052, 470 01 Česká Lípa.

Posudek obsahuje 21 stran textu včetně obálky, 1 list příloh, a předává se objednateli v jednom písemném vyhotovení a e-mailem vč. fotodokumentace.

v České Lípě dne 31 .08.2017

### Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro zpracování:

a)

- Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb.
- zákon č.183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek, *v platných zněních ke dni ocenění*
- zákon č.89/2012 Sb. (občanský zákoník), *v platném znění ke dni ocenění*
- zákon č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) včetně příslušných prováděcích vyhlášek, *v platných zněních ke dni ocenění*
- zákon č. 128/2000 Sb. o obcích, *v platném znění ke dni ocenění*

b) podklady předané objednatelem:

- objednávka – e mailem červen 2017, součástí výpis z katastru nemovitostí, dále doplněn evidenční list k výpočtu nájemného s uvedením výměr pronajímaného bytu

c) podklady opatřené zpracovatelem posudku:

- šetření na stavebním úřadu MěÚ Žandov k získání informací k oceňovaným nemovitostem, *údaje v textu*
- skutečnosti zjištěné při prohlídce nemovitostí, prohlídka byla provedena znalcem osobně 24. června 2017 za přítomnosti paní Matysové, starostky obce Horní Police a uživatelky bytu paní Zamazalové, *uvedeno dále*
- informace k oceňované nemovitosti a sousedním nemovitostem, vlastnické vztahy, způsoby využití - získáno nahlížením do KN, *vloženo v textu*
- nahlédnutí do platného územního plánu Horní Police a do návrhu nového územního plánu Horní Police, zjištění funkčního využití ploch s oceňovanými pozemky a ověření zda v blízkém území nedochází k podstatným změnám ve využití území, *informace uvedeny v textu*
- prověření dalších skutečností v lokalitě, které by mohly ovlivnit cenu oceňovaných nemovitostí (záplavové území, využití sousedních staveb, ochranná pásma, veřejná vybavenost, obyvatelstvo.....), *informace v textu*
- zjištění počtu obyvatel v obci Horní Police dle Malého lexikonu obcí rok 2016, *informace v textu*
- podíl nezaměstnaných v obci Horní Police a v Libereckém kraji, *údaj v textu*
- doplnění mapových příloh, *kopie v textu*
- zjištění existence platné cenové mapy pro obec Horní Police, není
- prověření nabídkové situace na trhu s obdobnými nemovitostmi, v místě s oceňovanou nemovitostí a blízkém okolí
- zjištění objemových a plošných parametrů stavby na oceňovaném pozemku, *údaje text*
- fotodokumentace dokladující stav oceňované stavby na p.č. 397, *příloha*

d) dokumentace

od stavby, která je součástí oceňovaného pozemku, není k dispozici projektová dokumentace a údaje o stáří stavby, nejsou doklady k právnímu stavu

Po prostudování podkladů a po provedené prohlídce nemovitostí na místě samém znalec dospěl k dále uvedeným údajům.

## A: NÁLEZ:

### 1. Vlastnické a evidenční údaje:

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa.

*Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.08.2017.*

Níže uvedené údaje k výčtu, druhu a využití, k výměře pozemků a ke stavbě na něm, získané nahlížením do KN jsou v souladu s údaji ve výpise z katastru nemovitostí vyhotoveným obcí Horní Police -součást objednávky.

### Informace o pozemkách

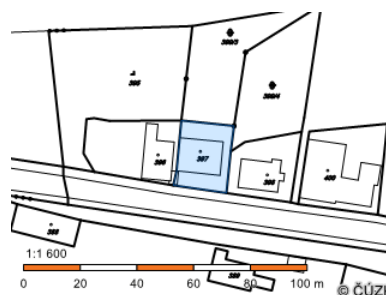
#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

OBEC HORNÍ POLICE, nám. Odboje 12, 47106 Horní Police

**Parcelní číslo:** 397  
**Obec:** Horní Police [561606]  
**Katastrální území:** Horní Police [643823]  
**Číslo LV:** 1  
**Výměra [m<sup>2</sup>]:** 434  
**Druh pozemku:** zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Horní Police [43826];  
**č. p. 46; rodinný dům**

Stavba stojí na pozemku: p. č. 397

Stavební objekt: č. p. 46

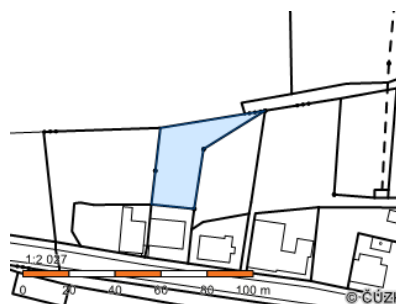
Ulice: 9. května

Způsob ochrany nemovitosti **Rozsáhlé chráněné území (CHKO České středohoří)**

Omezení vlastnického práva Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

**Parcelní číslo:** 399/3  
**Obec:** Horní Police [561606]  
**Katastrální území:** Horní Police [643823]  
**Číslo LV:** 1  
**Výměra [m<sup>2</sup>]:** 858  
**Způsob využití:** neplodná půda  
**Druh pozemku:** ostatní plocha

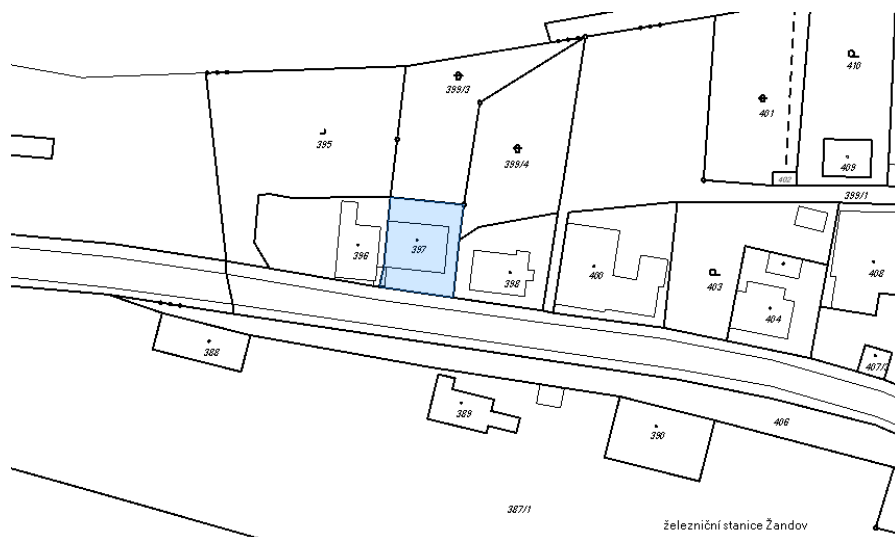


Způsob ochrany nemovitosti Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

*Výřez z katastrální mapy, bez měřítka*



*Zobrazení sousedních katastrálních území*



Území obce Horní Police téměř celým průběhem hranice sousedí s územím města Žandov, pouze východní hranicí přiléhá k území obce Stružnice

## 2. Poloha obce ve struktuře osídlení:

**Obec Horní Police** je obec v západní části okresu Česká Lípa, na území Libereckého kraje. Není sousední obcí k „vyjmenovaným“ městům – k České Lípě, která byla k 31. 12. 2012 sídlem okresního úřadu.

Nejkratší silniční vzdálenosti od města Česká Lípa méně jak 10 km



Nejkratší vymezený úsek silnice: 8.018 km

[NemKalk 7](#) copyright © 2014 AC software, s.r.o.

Obcí s rozšířenou působností a pověřenou obcí pro obec Horní Police je město Česká Lípa. Území Horní Police patří k malým obcím dle své rozlohy a velikosti. Hlavní funkce území je obytná, spádové území pokryté zemědělskou půdou je využito pro zemědělskou výrobu. Území má zvláštní význam z hlediska ochrany přírody, leží v Chráněné krajinné oblasti České středohoří.

### ***Dle Malého lexikonu obcí 2016 má***

obec Horní Police      počet obyvatel 689

Sousední obce k obci Horní Police: město Žandov,      počet obyvatel = 1926  
obec Stružnice,      počet obyvatel = 977

### ***Nezaměstnanost:      Okres Česká Lípa, Liberecký kraj, Obec Horní Police***

Podíl nezaměstnaných osob k 31. 7. 2017:	okres Česká Lípa	2,9 %
	Liberecký kraj	4,1 %
	Česká republika	4,1 %

Podíl nezaměstnaných osob dle obcí k 31.7.2017

Obec	Ekonomicky aktivní	Uchazeči celkem	Uchazeči dosažitelní	Podíl nezaměst. osob
Horní Police	451	8	7	1,6

### ***Vybavenost obce Horní Police:***

Doprava: územím obce prochází silnice II. tř. a probíhá železniční trať, veřejná doprava je zajišťována vlaky a autobusy (*dopravní napojení na města Děčín, Česká Lípa, Liberec*) . Vlaková stanice a autobusová zastávka jsou od oceňované nemovitosti vzdáleny do 200 m.

Občanská vybavenost: v obci Horní Police se nachází mateřská škola, spádová základní škola (1. - 9. třída), koupaliště, pošta, knihovna, obchod s potravinami a dalšími základními potřebami. Posedět je možné buď v restauracích U Huberta a Na Kovárně nebo v letní restauraci na koupališti. V obci se konají pravidelné kulturní akce. V obci je i významný poutní areál kostela Navštívení Panny Marie.

Za další vybaveností se dojíždí do okolních měst Česká Lípa a Žandov.

Technická vybavenost v obci Horní Police – vybudovány jsou veřejné rozvody elektřiny a vodovodu, je provedena plošná plynofikace (možnost napojení na plyn není v místě oceňované nemovitosti, středotlak v ul. 9.května ve vzdálenosti cca 240m, dále pokračuje ulicí Na Stráni. V části obce Horní Police jsou 4 vzájemně nesouvisející lokální kanalizační sítě na obou březích toku Ploučnice se samostatným vyústěním do řeky (tato lze považovat za jednotné), jinak systém odkanalizování (s přečištěním splaškových vod na ČOV) je třeba dobudovat.

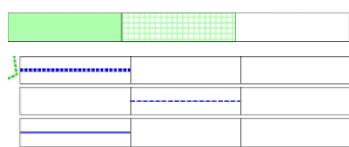
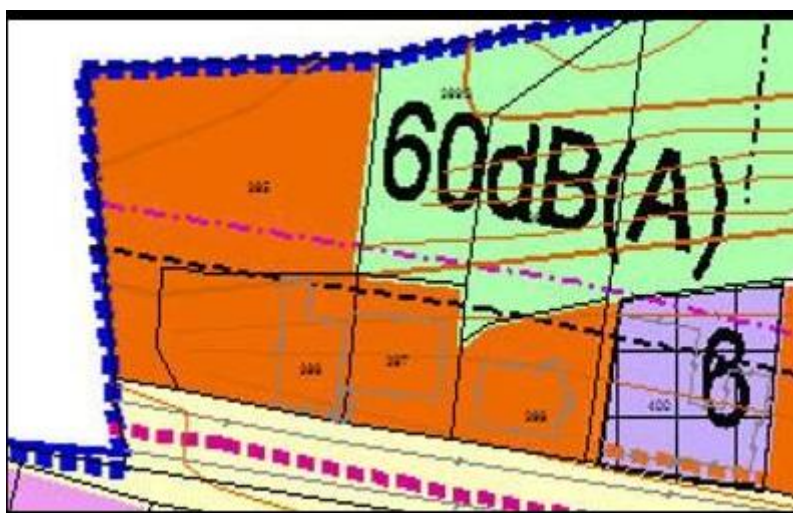
Obec Horní Police má platný územní plán, mimo jiné vymezuje současně zastavěné území obce a určuje funkční využití ploch.

#### ***Výřez z platného územního plánu Horní Police–***

Funkční využití ploch:

Pozemek p.č. 397- „plochy bydlení maloměstského“

Pozemek p.č. 399/3 „plochy krajinné zeleně“



**ZK PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ -**

**HRANICE ŘEŠ.ÚZEMÍ / HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ**

**HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ - NÁVRH**

**HRANICE SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K DATU 15.1. 2001**

### Popis jednotlivých kategorií funkčního využití zastavitelných ploch

Pro účely výkresu č.2 jsou vymezeny následující kategorie funkčního využití zastavitelných ploch:

#### PLOCHY BYDLENÍ MALOMĚSTSKÉHO (BM)

Přípustné:	Bydlení v rodinných domech městského typu a v menších bytových domech, v bytových domech smíšené funkce, zařízení drobné vybavenosti a výrobních služeb místního i regionálního významu jsou integrována ve vlastním obytném objektu, drobné pěstičství a chovatelství pouze pro vlastní potřebu
Podmíněně přípustné:	Zařízení vybavenosti a drobné výroby místního významu v samostatných objektech, rekreační bydlení a ubytování v penzionech, sportovní zařízení pro denní rekreaci (hřiště)

Rodinné domy maloměstského typu jsou objekty, umístěné na více či méně hustě a pravidelně uspořádaných parcelách, určené pro individuální bydlení s těsnou vazbou na zahrady s převážně rekreační funkcí, mohou být spojeny s drobnými provozovny vybavenosti a výrobních služeb.

Plochy bydlení maloměstského zahrnují i stávající obytné území rekreačního charakteru s penziony, chatami pro individuální rekreaci a individuálními zahrádkami.

Určujícím typem zástavby jsou jedno až dvoupodlažní městské rodinné domy a vily solitérního i skupinového charakteru, výjimečně vícebytové domy solitérního i řadového (uličního) charakteru. Určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti.

Rozsah zařízení drobné vybavenosti a výrobních služeb místního významu, povolovaných v rámci obytného objektu (maloobchod, služby, stravování, kulturní, vzdělávací, zdravotnická, sociální a správní zařízení) nepřekročí objem přízemí jednotlivé stavby a tato činnost nebude svým charakterem obtěžovat obytnou funkci.

ÚPO Horní Police - Návrh

89

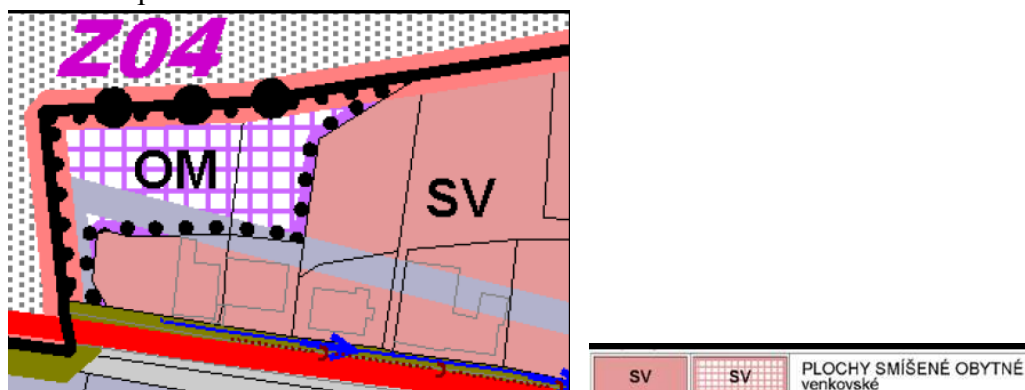
SAUL s.r.o. Liberec

#### Závazná část-regulativy

Podmíněně přípustná zařízení vybavenosti a drobné výroby místního významu v samostatných objektech jsou určena výhradně bezprostřední obalouze obytné funkce a objemově nepřevyšují jednotlivé obytné budovy a nenaruší hygienické podmínky okolní obytné zástavby.

Odstavení vozidel obyvatel a návštěvníků je řešeno výhradně ve vlastním objektu nebo na vlastním pozemku.

V současné době je rozpracován nový územní plán (stav před společným jednáním s dotčenými orgány). V návrhu nového územního plánu, který není platný, a může být ještě měněn, nedochází k podstatné změně využití plochy u pozemku p.č. 397. Pokud se jedná o pozemek p.č. 399/3, návrh nového územního plánu navrhuje změnu funkčního využití plochy na „OM“ - občanské vybavení, součást plochy geoparku, dle nového dosud neplatného územního plánu Žandov.



### 3. Poloha a popis oceňovaných pozemků:

škola



pošta

centrum obce

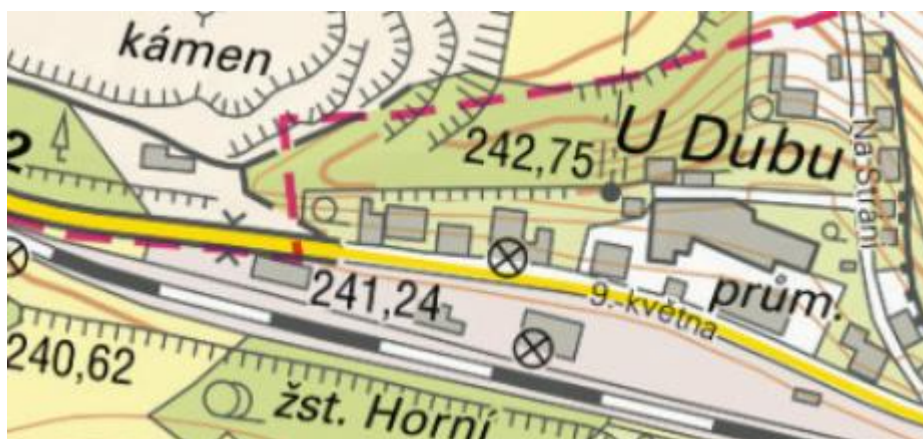
Pozemky se nacházejí na okraji zastavěného území obce Horní Police, vpravo silnice II/262 při výjezdu na Žandov. Od centra Horní Police ve vzdálenosti cca 600 m.

Nejsou dotčeny záplavovým územím vyhlášeným podél toku Ploučnice. Po druhé straně silnice probíhá trať ČD s železniční stanicí, na pozemky zasahuje ochranné pásmo železnice a jsou dotčeny hlukem z vozidlové dopravy – v územním plánu je zobrazena izofona 60dB.

V blízkosti je lom kamene, u něhož v souvislosti s připravovaným „Plánem sanace a rekultivace lomu Žandov“ je v rozpracovaném územním plánu sousední obce Žandov navrhována změna využití plochy – na plochu občanského vybavení pro záměr vytvoření geoparku po sanaci a rekultivaci stávajícího dobývacího prostoru po doběhnutí těžby (výhledově za 5 - 10 let);

Okolní zástavba: rezidenční zástavba a to i v případě budovy bývalého kina (v územním plánu občanská vybavenost), v blízkém bývalém skladu Crystalexu by měla běžet výroba papírenských produktů (v územním plánu plocha výrobně technická) a proti, po druhé straně silnice, již uvedený areál železniční stanice ČD s budovami.

Konfigurace terénu v místě oceňovaných pozemků – svažité terén, zejména u pozemku p.č. 399/3 se jedná o příkrý svah, který je obtížně přístupný.





Pozemky na sebe vzájemně navazují, ale nebude na ně pohlíženo jako na jeden funkční celek s pozemkem p.č. 397 zastavěným hlavní stavbou. V případě pozemku p.č. 399/3 se jedná o strmý svah, který má jiné účelové využití – dle platného územního plánu Horní Police – „plocha krajinné zeleně“ .

### **Součástí pozemku p.č. 397 je stavba – dům čp. 46. vč.jejího příslušenství**

#### Charakter domu:

Právní stav domu nebyl podložen kolaudačním rozhodnutím. Domu je přiděleno číslo popisné, s číslem popisným je zapsán i v katastru nemovitosti - se způsobem využití „rodinný dům“. V nájemní smlouvě na užívání bytu v podkroví je stavba vedena jako rodinný dům.

Stanovení charakteru domu za současného jeho stavu a kdy dům není v celém rozsahu využit, je spíše nejasné. V souvislosti s provedením nezbytných rozsáhlých stavebních úprav je třeba řešit i otázku jeho celkového využití, řešit dispoziční uspořádání. Současně je třeba vycházet z požadavků závazné části v té době platného územního plánu pro obec Horní Police.

Při místním šetření byl zjištěn následující stav a následující výměry:

#### Technické provedení domu:

Dům má dvě podlaží. V nižším podlaží je zadní stěnou osazen cca 2m pod úroveň přilehlého okolního terénu, vpředu k silnici je v úrovni okolního terénu. Z ustanovení přílohy č. 1 k oceňovací vyhlášce odd.3) odst.3) vyplývá, že *je-li úroveň horního líce podlahy ve stavbě v průměru níže jak 0,80m pod úroveň okolního terénu ve styku s lícem stavby pak se jedná o „podzemní podlaží“*.

Vyšší podlaží zasahuje do střešního prostoru – „podkroví“.

Základy - pasy jsou nejspíše kamenné, bez izolace proti zemní vlhkosti. V jedné garáži zjištěna montážní jáma. Svislé konstrukce jsou zděné, v částech zasahujících pod terén masivní nejspíše v kombinaci s kamenem, nad terénem z plných cihel tl. cca 30cm. Vodorovné nosné konstrukce jsou v převažující části s rovným podhledem, v menší části je strop s viditelnými trámy. Střecha je sedlová, k silnici s vikýři, s plechovou krytinou položenou na prkenné bednění, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, bleskosvod je. Fasáda a vnitřní omítky jsou v části vápenné. Kanalizace je standardní, vodoinstalace studená a v lázni teplá, TUV elektrický boiler, topení lokální na pevná paliva s možností vytápět pouze dvě obytné místnosti. Podrobněji dále u ocenění.

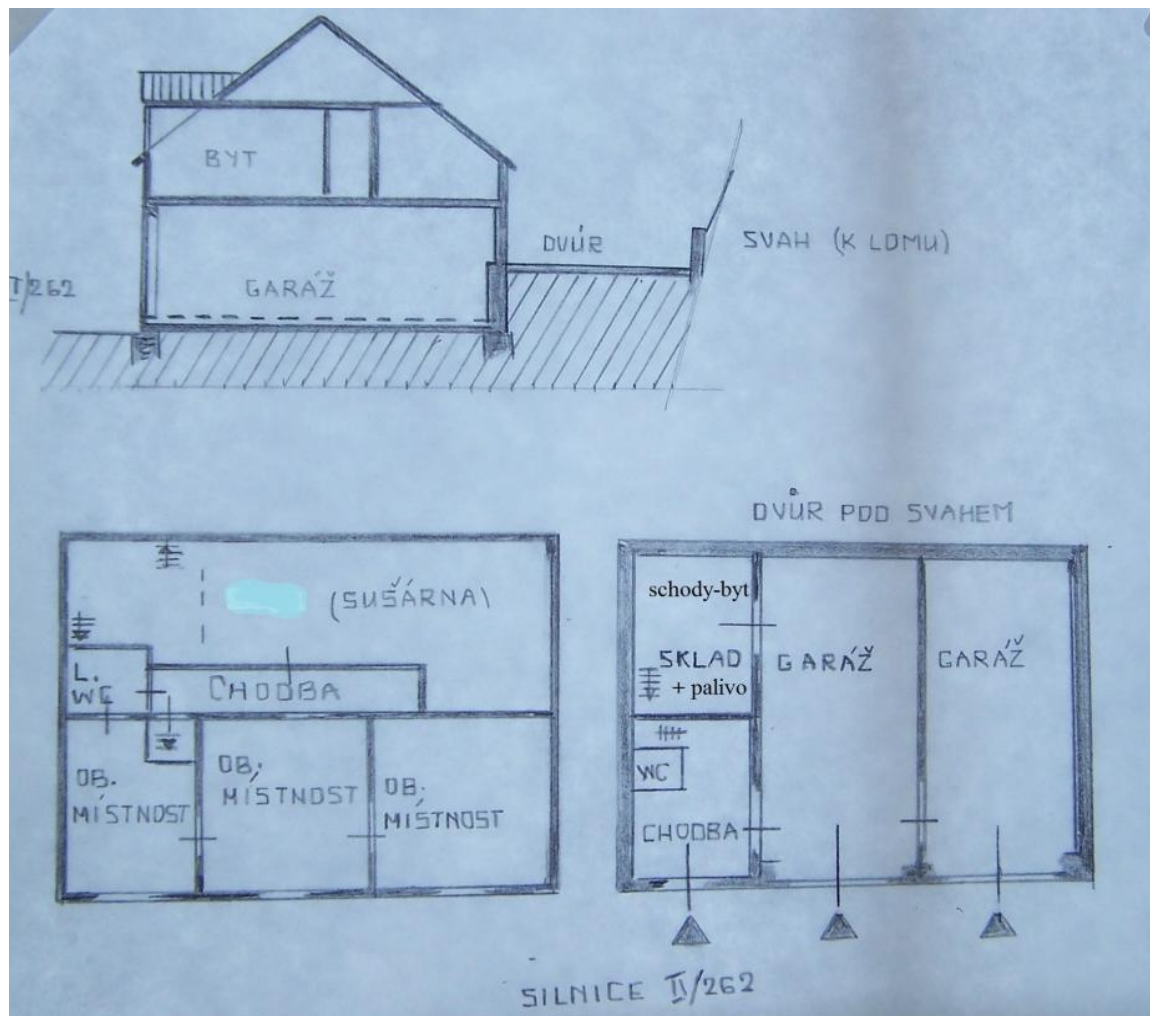
Dům je vybaven sirénou pro svolání IZS, ta se neoceňuje, nepřechází do vlastnictví kupujícího, její zachování a funkčnost budou dořešeny současně s uzavřením kupní smlouvy.

Stáří stavby odhadem více jak 80let, nejspíše zde docházelo k přestavbě původní stavby.

Současný stavebně technický stav je zcela nevyhovující, což je doloženo podrobnou fotodokumentací předanou objednateli znaleckého posudku.

Jediné stavební úpravy, které byly v posledních cca 20 letech zjištěny, je výměna střešní krytiny vč. klempířských konstrukcí a bleskosvodu, s čímž byla spojena i výměna některých dřevěných konstrukcí střechy, avšak v nedostačujícím rozsahu (zjištěno značné poškození některých částí), byl vlozkován komín, ze dvou stran byly opravovány fasádní omítky. Uživatelka bytu provedla oddělení prostoru pro lázeň s WC vč. vybavení, byl osazen el. bojler. Objekt vyžaduje provedení celkové rekonstrukce.

## Dispoziční uspořádání - schema řez, půdorys



V dolním podlaží je vstupní chodba se vstupem od silnice, kde je vestavěn WC a kde je viditelné, že sem patří schody do vyššího podlaží- přístup do bytu, v současné době přenesené do prostoru sousedního skladu (provizorní řešení). Dále zde jsou dvě prostorné garáže o velikosti podl. ploch cca 55m<sup>2</sup> a 60m<sup>2</sup> a o světlé výšce podlaží cca 420 cm, s velkými vjezdovými vraty směrem od silnice. Z jedné z garáží je vstup do místnosti skladu kam byly provizorně přemístěny schody do bytu.

Ve vyšším podlaží je byt sestávající ze tří vzájemně propojených obytných místností, je zde prostor vymezený pro lázeň s vanou, umyvadlem a WC, přes který je provozován vstup do sousední obytné místnosti. Dále je zde úzká chodba oddělující byt od zbývajících k využití dostatečně stavebně neupraveného prostoru (možnost sušení prádla a lze využít pro další funkce spojené s bydlením), do této části je umístěna část dalšího provizorního schodiště, s návazností na provizorní schody ve dvoře (pro vstup k bytu ze dvora).

Nad tímto podlažím (podkrovím) ve zbývajících částech krovu je menší půda.

Garáže byly dříve využity místním hasičským sborem ke garážování potřebné techniky, nyní je tato část domu dlouhodobě nevyužita. V podkroví je pronajat byt, jehož stavebně technický stav je zcela nevyhovující, vyžaduje provedení rozsáhlých stavebních úprav a zejména vyřešení bezpečného přístupu (schodiště) k bytu.

Zastavěná plocha: 16,10 x 11,90 = 191,59 m<sup>2</sup>

Světlé výšky podlaží: p.podlaží. 400 cm a 420 cm  
podkroví 290 cm a 320 cm

Výška stavby: 4,55m + nadezdívka 1,5m + hřeben střechy 4,70m

Výpočet obestavěného prostoru dále při výpočtu ceny.

Podlahové plochy místností

I.podlaží: chodba-vstup 5,37x3,84 = 20,62 m<sup>2</sup>  
sklad 5,06x4,11 = 20,8 m<sup>2</sup>  
(palivo, schody)  
garáž 5,42x11,15 = 60,43 m<sup>2</sup>  
garáž 4,97x11,15 = 55,42 m<sup>2</sup>

podkroví - byt: ob. místnost 4,09x5,56-1,84x1,5 = 19,94 m<sup>2</sup> - zkosena  
ob. místnost 5,20x5,66 = 29,43 m<sup>2</sup> zkosena  
ob. místnost 5,85 x 5,60 = 32,76 m<sup>2</sup> zkosena  
lázeň s WC 2,03x2,66 = 5,4 m<sup>2</sup>  
chodba k bytu 1,37x8,72 = 11,95 m<sup>2</sup>  
zbývající prostor stavebně k užívání není dostatečně vybaven,  
– zjištěna sušárna prádla, provizorní schody k bytu, prostor  
pro odkládání předmětů pro příležitostné použití....

Pokud by si měl dům zachovat charakter rodinného domu, tak jak uvedeno ve výpise z katastru nemovitostí a v nájemní smlouvě, pak musí vyhovovat požadavkům: § 2 odst.a2) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

ust. § 13 odst .2 oceňovací vyhlášky, kdy se jedná o stavbu, ve které více jak ½ podlahové plochy odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a je k tomu účelu určena (max 3 byty, 1PP, 2NP a 1podkroví) .

Vzhledem k tomu, že v tomto případě pro řádné užívání domu je třeba provést rozsáhlé stavební úpravy (rekonstrukce, modernizace), s čím souvisí i úprava nyní zcela nevyhovujícího dispozičního řešení, je zde předpoklad, že si dům zachová charakter rodinného domu, tak jak uvedeno ve výpise KN a nájemní smlouvě, což odpovídá i hlavnímu funkčnímu využití plochy dle platného územního plánu („bydlení“). Proto bude pro daný účel ocenění považována stavba za rodinný dům.

**Výčet venkovních úprav**, které jsou zjištěny na oceňovaném pozemku p.č. 397, příslušenství ke stavbě hlavní.

**Plochy s povrchem dlážděným** – ve dvoře za domem betonová monolitická dlažba cca 93m<sup>2</sup> (stáří neuvedeno, opotřebena) a vpředu k silnici asfaltový povrch.

**Opěrné zdi** podél dvora (kámen, cihla) k pozemku p.č.399/3.

**Kanalizační přípojka** údaje o technických parametrech nejsou uvedeny.

**Vodovodní přípojka** údaje o technických parametrech nejsou uvedeny.

**Součástí pozemku p.č. 399/3** jsou trvalé porosty, jedná se o náletové dřeviny, u nichž nebude dále zjišťována cena dle oceňovací vyhlášky (nepřístupný terén). Pro určení obvyklé ceny nemovitosti není podmínkou, cenu pozemku v tomto případě spíše nenavyšují.

## **B. : OCENĚNÍ**

Úkolem znalce je, na základě objednávky, znaleckým posudkem stanovit obvyklou cenu výše popsaneho nemovitého majetku.

*Obvyklá cena, ve smyslu § 2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o oceňování majetku), vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

*Obvyklá cena úplatně převáděného majetku se určuje porovnáním na základě skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku na trhu mezi subjekty, které nejsou ani personálně ani ekonomicky ke dni ocenění propojeny.*

*Zdrojem informací o realizovaných cenách obdobného majetku jako majetek, který má být předmětem ocenění, jsou kupní smlouvy, informace účastníků trhu, znalců a odhadců, obcí, realitních kanceláří, vlastní databáze statistických údajů, apod. Neměly by být starší 1 roku předednem ocenění.*

Znalci se nepodařilo získat informaci o prodeji stejného nebo obdobného majetku, proto prověřil dosud nerealizované nabídky majetku (nabídkové ceny) – tzv. tržní hodnoty na internetových stránkách realitních kanceláří. I při provedené analýze trhu, v nabídkách nezjistil v lokalitě a blízkém okolí vhodné porovnatelné ekvivalenty (*oceňovaná stavba se značně odlišuje od běžného provedení staveb pro bydlení*).

Pozemky nelze zde ocenit metodou porovnání, tedy bude přistoupeno k výpočtu ceny nemovitosti postupem dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění, (vyhlášku každoročně aktualizuje a vydává Ministerstvo financí ČR, databáze je zpracována dle skutečných prodejů).

Pro informaci jsou připojeny v příloze 2 nabídky trhu, příklady prodávaných rodinných domů, vyžadujících stavební úpravy (nejedná se o zcela porovnatelný ekvivalent).

=====



dle posledního známého užití garáž // sklad (schody k bytu, // palivo – uhlí) pokoj v podkrovní

## VÝPOČET:

Dle ust. §3 odst.2 zákona o oceňování majetku pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Jak výše uvedeno, za současného stavu účel užití oceňované stavby není jednoznačný. Pozemek p.č. 397 je dle platné územně plánovací dokumentace v ploše určené pro bydlení (viz str.6-7), což je třeba při nutných stavebních úpravách na stavbě respektovat - vymežit více jak jednu polovinu podlahových ploch odpovídajících požadavkům na trvalé rodinné bydlení. Zbývající část podlahových ploch ve stavbě (prostor dvou „garáží“) lze ponechat jiným účelům, aniž by se změnil účel užívání stavby – rodinný dům.

Ocenění dle oceňovací vyhlášky se provede „nákladovým způsobem“, s použitím cen srovnatelných staveb dle kritérií oceňovací vyhlášky (v převažující části v podstandardním provedení), vynásobí se takto stanovená cena příslušným koeficientem  $K_i$  podle předpokládaného účelu užití - rodinný dům.

### Nevyjmenované obce:

Základní cena stavebního pozemku nevyjmenované obci je určena podle vzorce:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

, kde

$ZC$  základní cena stavebního pozemku v Kč za  $m^2$ ,

$ZC_v$  základní cena  $ZC$  stavebního pozemku vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází

$O_1 - O_6$  hodnoty kvalitativního pásma znaku obce, ve které se stavební pozemek nachází

Obec **Horní Police**, základní cena stavebních pozemků je určena podle okresu Česká Lípa:

$$ZC_v = 721 \text{ Kč/m}^2.$$

O1 Velikost obce	
IV. 501 - 1000 obyvatel	0.65
O2 Hospodářsko-správní význam obce	
IV. Ostatní obce	0.60
O3 Poloha obce	
IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1.01
O4 Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	
II. <u>Elektřina</u> , vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo <u>vodovod a plyn</u>	0.85
O5 Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	
II. <u>Železniční zastávka</u> a autobusová zastávka	0.95
O6 Občanská vybavenost v obci	
IV. Omezenou vybavenost ( <u>obchod</u> a zdravotní středisko, nebo <u>škola</u> )	0.90

Základní cena stavebního pozemku v nevyjmenované obci Horní Police je 206 Kč/m<sup>2</sup>.

### **Pozemek číslo 397 o výměře 434 m<sup>2</sup>**

Pozemek je oceněn jako stavební pozemek. Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 1):

#### ***I - index cenového porovnání***

IT ... index trhu 0.97 (*Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.*)

IO ... index omezujících vlivů 0.92 (*Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.*)

IP ... index polohy 0.808 (*Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.*)

$$I = IT \times IO \times IP = 0.97 \times 0.92 \times 0.808 = 0.721$$

Nevyjmenovaná obec, cena podle okresu Česká Lípa: 721 Kč/m<sup>2</sup>, upravená cena: 206 Kč/m<sup>2</sup>

$$ZC = 206.00 \text{ Kč/m}^2$$

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

$$ZC = 206.00 \quad \dots \text{ základní cena stavebního pozemku}$$

$$I = 0.721 \quad \dots \text{ index cenového porovnání}$$

$$ZCU = ZC \times I$$

$$= 206.00 \times 0.721 = 148.53 \text{ Kč/m}^2$$

---

$$\text{Cena za celý pozemek p.č. 397: } (148.53 \text{ Kč/m}^2 \times 434 \text{ m}^2) \quad \mathbf{64\,460.28 \text{ Kč}}$$

**Stavba, součást pozemku p.č. 397** - analog. dle staveb „Rodinný dům“

---

ZC - Základní cena rodinného domu podle přílohy č.11

CZ-CC: 111,1121,1122

Stavba: - zděná, nejbližší přirovnáním k typu „A“ - jedno nadzemní podlaží, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2 zastavěné plochy 1.NP – odlišnost bude v závěru zohledněna

Střecha: Šikmá

Podkroví: Podkroví nad 1/3 do 2/3 zastavěné plochy 1 podlaží

Úprava ceny při účelově využitím podkroví:

$$ZC = 'ZC \text{ podle přílohy 12}' \times 'Koefficient podkroví' \quad \times 1.09 = 2\,496.10 \text{ Kč}$$

$$ZC = 2\,496.10 \text{ Kč}$$

Části prostoru:

I.Podlaží

$$\text{zastavěná plocha:} \quad 16.10 \times 11.90 = 191.59 \text{ m}^2$$

$$\text{výška:} \quad 4.55 \text{ m}$$

$$\text{obestavěný prostor:} \quad 16.10 \times 11.90 \times 4.55 + 7.2 = 878.93 \text{ m}^3$$

Zastřešení vč. podkroví

$$\text{zastavěná plocha:} \quad 16.10 \times 11.90 = 191.59 \text{ m}^2$$

$$\text{výšky} \quad \text{nadezdívka } 1,50 \text{ m a hřeben } 4,70 \text{ m}$$

$$\text{obestavěný prostor:} \quad 16.10 \times 11.90 \times (1.50 + 0.5 \times 4.7) + 3 \times 4.0 = 749.62 \text{ m}^3$$

Celkem obestavěný prostor 1 628.56 m<sup>3</sup>

K4 ... koeficient vybavení stavby

1 ... konstanta

0,54 ... konstanta

$n = -0.7804176$  ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením

$$K4 = 1 + (0,54 \times n) = 1 + (0,54 \times -0.7804176) = 0.578574$$

<u>Konstrukce a vybavení</u>		<u>Obj. podíl</u>	<u>Popis</u>
1. Základy včetně zemních prací		0.082 Podstandardní	bez izolací
2. Svislé konstrukce		0.212 Podstandardní	zděné, masivní smíšení, cihelné tl.30cm
3. Stropy		0.079 Standardní	rovné podhledy
4. Zastřešení mimo krytinu		0.073 Standardní	sedlový krov-běžné provedení
5. Krytiny střech		0.034 Standardní	plech na bednění z prken
6. Klempířské konstrukce		0.009 Standardní	pozink. plechy
7. Vnitřní omítky		0.058 Podstandardní	část vápenné, část bez
8. Fasádní omítky		0.028 Podstandardní	část vápenné, část bez
9. Vnější obklady		0.005 Chybí	bez
10. Vnitřní obklady		0.023 Chybí	u vany-zanedbatelné
11. Schody		0.01 Podstandardní	dřevěné-spíše provizoria
12. Dveře		0.032 Podstandardní	dřevěné-převažuje podst. vybavení
13. Okna		0.052 Podstandardní	dřevěná a kovová, převažují v podstandardním provedení
14. Podlahy obytných místností		0.022 Podstandardní	prkna, obyč.lina
15. Podlahy ostatních místností		0.01 Podstandardní	betony, prkna
16. Vytápění	10 %	0.052 Podstandardní	část bytu lokální na pevná paliva -
16. Vytápění	90 %	0.052 Chybí	ostatní bez zdroje
17. Elektroinstalace	60 %	0.043 Standardní	220 + 380
17. Elektroinstalace	40 %	0.043 Podstandardní	ostatní 220-
18. Bleskosvod		0.006 Standardní	standard provedení
19. Rozvod vody		0.032 Podstandardní	teplá pouze v lázni
20. Zdroj teplé vody		0.019 Standardní	el.bojler v lázni
21. Instalace plynu		0.005 Chybí	není
22. Kanalizace		0.031 Standardní	běžné provedení
23. Vybavení kuchyní		0.005 Chybí	není

24. Vnitřní hygienické vybavení	0.041	Standardní	vana a umyvadlo
25. Záchod	0.003	Standardní	2x splachovací
26. Ostatní	0.034	Chybí	požární hlásič-není součástí ocenění
27. Přebývajících konstrukce	0 Kč	0	
	$n = \underline{\underline{-0.7804176}}$		

### **ZCU - Základní cena upravená rodinného domu podle § 13**

ZC = 2 496.10 ... základní cena

K4 = 0.578574 ... koeficient vybavení stavby

K5 = 0.8 ... koeficient polohový

Ki = 2.163 ... koeficient změny cen

$$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki = 2\,496.10 \times 0.578574 \times 0.8 \times 2.163 = 2\,499.01 \text{ Kč}$$

Opotřebení odborný odhad = 75 % (nejsou potřebné informace k podrobnému propočtu)

### CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 2 499.01 ... základní cena upravená stavby

Pmj = 1628.556 ... počet měrných jednotek stavby

o = 75 % ... opotřebení stavby

$$CSN = ZCU \times Pmj \times (1 - o/100) = 2\,499.01 \times 1628.556 \times (1 - 75/100) = 1\,017\,443.91 \text{ Kč}$$

Morální opotřebení = 5 %

$$\text{Cena stavby po odpočtu morálního opotřebení CSN} = 1\,017\,443.91 \text{ Kč} \times (100\% - 5\%) = 966\,571.72 \text{ Kč}$$

### pp - Koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu podle § 10

IT = 0.97 ... index trhu podle § 4 odst. 1 Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.

IP = 0.808 ... index polohy podle § 4 st. 1 Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.

$$pp = IT \times IP = 0.97 \times 0.808 = 0.784$$

### CS - Cena stavby podle § 10

CSN = 966 571.72 Kč ... cena stavby určená nákladovým způsobem

pp = 0.784 ... koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu

$$CS = CSN \times pp = 966\,571.72 \text{ Kč} \times 0.784 = 757\,792.23 \text{ Kč}$$

**Celková cena = 757 792.23 Kč**



## §18 Venkovní úpravy

Cena venkovních úprav určená zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2

Stavby: rd	§11 Cena CSN 966 571.72 Kč	§10 Cena CS 757 792.23 Kč
<b>Cena CS venkovních úprav</b> určená zjednodušeným způsobem	$757\,792.23 \times 3.5\% =$ <b>26 522.73 Kč</b>	

### Dílčí rekapitulace pozemku:

Celková cena prostého pozemku číslo 397:	64 460.28 Kč
Stavba na pozemku	757 792.23 Kč
§18 Venkovní úpravy zjednodušeným způsobem	26 522.73 Kč
Celková cena pozemku číslo 397 včetně součástí:	848 775.23 Kč

Cena zjištěná za celý pozemek.p.č. 397: 848 775.23 Kč.

### Pozemek číslo 399/3 o výměře 858 m<sup>2</sup>

*Ve výpise z katastru nemovitosti je řešený pozemek veden v druhu "ostatní plocha" využití "neplodná půda". V příloze k vyhlášce Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního kterou se provádí zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (katastrální zákon) je veden tento druh pozemku s tím, že se jedná o pozemek neuvedený v předchozích druzích pozemků (je jiný, než orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, vodní plocha a zastavěná plocha a nádvoří). U pozemku "ostatní plocha" specifikuje způsob využití pozemku "neplodná půda" – prudký svah, skála a jiné neplodné půdy, kterými se rozumí zejména zarostlé rokle, vysoké meze s křovinami a kamením, kamenitý terén, ochranné hráze....., pozemek, který neposkytuje trvalý užitek z jiných důvodů.....*

Na základě prohlídky místa a zjištění výše uvedeného přípustného využití pozemku dle závazné části územního plánu, je v tomto území řešený pozemek vyhodnocen jako částečně hospodářsky využitelný.

Pozemek je oceněn jako jiné pozemky.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §9 odst. 6):

Základní cena upravená pozemku neuvedeného v odstavcích 2, 3, 4 a 5, který není stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodní plochy, a lze jej hospodářsky využít, se určí podle § 3 a vynásobí se koeficientem 0,04. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 10 Kč za m<sup>2</sup>.

ZC: 206.00 Kč/m<sup>2</sup>

Koeficient: 0,04

Snížení: 0 % (s ohledem na nízkou cenu pozemku snížení na omezené hospodářské využití se zde neuplatňuje)

ZCU = /korekce/ 10.00 Kč/m<sup>2</sup> Byla použita minimální cena 10 Kč/m<sup>2</sup>.

**Cena za celý pozemek p.č. 399/3 (bez porostů)(10.00 Kč/m<sup>2</sup> × 858 m<sup>2</sup>) 8 580.00 Kč**

## Rekapitulace:

Skupina	Cena
Pozemek p.č. 397 vč. součástí a příslušenství	848 775.23 Kč
Pozemek p.č. 399/3 (bez trvalých porostů)	8 580.00 Kč
<u>Celkem</u>	<u>857 355.23 Kč</u>

Další odlišnosti oceňované stavby od typu „A“, týkající se zejména I. podlaží („podzemní“), odhadem zohledněny dále při odhadu obvyklé ceny.

## **ZÁVĚR:**

Na základě výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám, poloze nemovitostí, situaci na trhu, a požadavku zachovat domu charakter rodinného domu, odhaduji **cenu v čase a místě obvyklou** pro nemovitosti - pozemky p.č. 397 (součástí stavba Horní Police č.p.46) a p.č. 399/3, v katastrálním území Horní Police, obec Horní Police, zapsaných v KN na LV 1 k.ú Horní Police

**800 000 Kč**

Slovy: osmsettisíc Kč

### **Porovnání s aktuálními nabídkovými - upravenými cenami rodinných domů vloženými v příloze**

*\_(nacházejí se na území sousední obce Žandov, vyžadují shodně rozsáhlé staveb. úpravy)  
(odchylují se v poloze, velikosti pozemku a částečně i stav.tech. řešení)*

Prodej rodinného domu Žandov - Dolní Police, upravená nabídková cena 671 500,-- Kč  
dům zastavěná plocha cca 150m<sup>2</sup> pozemek celkem 947m<sup>2</sup>  
Před rekonstrukcí přepočít nabídkové ceny 4.477,-- Kč / na 1m<sup>2</sup> zast. plochy domu

Prodej rodinného domu Heřmanice u Žandova, upravená nabídková cena 807 500,-- Kč  
dům zastavěná plocha cca 205m<sup>2</sup>, pozemek celkem 603m<sup>2</sup>  
*(v přízemí prostory s možností podnikání, dům vyžaduje stavební úpravy)*  
přepočít nabídkové ceny : 3 939,-- Kč/ za 1m<sup>2</sup> zastavěné plochy domu

Odhad obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí: 800 000,-- Kč  
dům zastavěná plocha 191,59 m<sup>2</sup>, pozemky 434m<sup>2</sup> + 858m<sup>2</sup>  
přepočít ceny : 4 176,-- Kč/ za 1m<sup>2</sup> zastavěné plochy domu

*Vypočtené ceny si jsou blízké.*

V České Lípě

dne: 31.08.2017

Ing. Jitka Dařílková  
U Kola 3052  
470 01 Česká Lípa

## Přílohy:

### Příloha Index trhu č.1

1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	
I.	Poptávka nižší než nabídka	-0.03
2	Vlastnické vztahy	
V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0.00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	
II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0.00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	
II.	Bez vlivu	0.00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
6	Povodňové riziko	
IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1.00
$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) =$		<b>0.97</b>

### Příloha Index omezení č.1

1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	
II.	Tvar bez vlivu na využití	0.00
2	Svažitosť pozemku a expozice	
II.	Svažitosť terénu pozemku nad 15 %, ostatní orientace	-0.02
3	Ztížené základové podmínky	*1
II.	Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	-0.03
4	Chráněná území a ochranná pásma	*2
II.	Ochranné pásmo 1)	-0.03
5	Omezení užívání pozemku	
I.	Bez omezení užívání	0.00
6	Ostatní neuvedené	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i =$		<b>0.92</b>

\*1 Pozemek 397:

složitější zakládání stavby ve svažitém terénu

\*2 Pozemek 397:

chráněná krajinná oblast mimo 1. a 2. zónu, zastavěné území obce  
ochranné pásmo trati ČD - žel.stanice

## Příloha **Index polohy č.1**

1	Druh a účel užití stavby	
I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku dtto Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	1.01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	*1
V	Výrobní objekty - (řemesla, sklady) nerušící okolí	-0.10
3	Poloha pozemku v obci	
III.	Okrajové části obce	-0.01
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	
II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0.10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	*2
II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0.02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	
VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0.01
7	Osobní hromadná doprava,*	*3
III.	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce,	0.00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	
II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0.00
9	Obyvatelstvo	
II.	Bezproblémové okolí	0.00
10	Nezaměstnanost	
III.	Nižší než je průměr v kraji	0.02
11	Vlivy ostatní neuvedené**	
II.	Bez dalších vlivů	0.00

$$I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^n P_i) = \mathbf{0.808}$$

\*1 *Pozemek 397:*

situace zobrazena na str. 8 - okolí rodinné domy, areál výroby, nádraží vč. sklad. budov...vlivy na životní prostředí (hluková izofona)

\*2 *Pozemek 397:*

centrum s obč. vybaveností cca 600m

\*3 *Pozemek 397:*

autobusová zastávka, železniční stanice

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 24.11.1975 pod č.j. 2700/75 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1796 – 03/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace, doklad č. 03/2017.

V České Lípě  
dne 31. 08.2017



Ing. Jitka Dařílková  
U Kola 3052  
470 01 Česká Lípa

---

Přílohy další: aktuální nabídky realit-inzerce, 1 list  
fotodokumentace stavby- zaslána e-mail poštou

