

**MATERIÁL DO 13. ZASEDÁNÍ ZASTUPITELSTVA OBCE DOLNÍ PODLUŽÍ  
KONANÉHO DNE 24. 10. 2019**

**Název bodu:** Zveřejnění záměru prodat p. p. č. k. 2354 díl „a“ o výměře 334 m<sup>2</sup> dle GP č. 872-160/2019.

**Návrh usnesení:**

Zastupitelstvo obce Dolní Podluží rozhodlo zveřejnit záměr prodat pozemek p.č. 2354 díl „a“ o výměře 334 m<sup>2</sup> v k.ú. Dolní Podluží dle GP č. 872-160/2019 za minimální cenu 41.000,00Kč (slovy: čtyřicet jeden tisíc korun českých).

**Důvodová zpráva:**

Usnesením zastupitelstva obce Dolní Podluží č. 11/202/2019 ze dne 28. 8. 2019 bylo schváleno vyhotovení odborného znaleckého posudku na odhad obvyklé hodnoty nemovité věci pro prodej na budoucí oddělenou část p.p.č.k. 2354 v k.ú. Dolní Podluží.

**Přílohy:**

- 1) Geometrický plán GP 872-160/2019
- 2) Znalecký posudek č. 3223/121/2019

**Zpracoval:**

Ing. Adéla Macháčková, starostka obce



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav									
Značení pozemku parc. číslo	Výměra parcely ha	Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
				ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
st.2/2	52	zast. pl.	st.2/2	3	86	zast. pl.	bez spíše příst.	0	st.2/2	542	52	celá a
									2354	439	3 34	
589/1	2 56	zahradá	589/1	2	56	zahradá		0		581		
2094/1	13 17	ostat. pl. ostat. komunikace	2094/1	13	17	ostat. pl. ostat. komunikace		0		439		
2354	10 45	ostat. pl. neplodná půda	2354	7	11	ostat. pl. neplodná půda		0		439		
	26 70			26	70							

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>	
589/1		75011		89							
		75014	1	67							

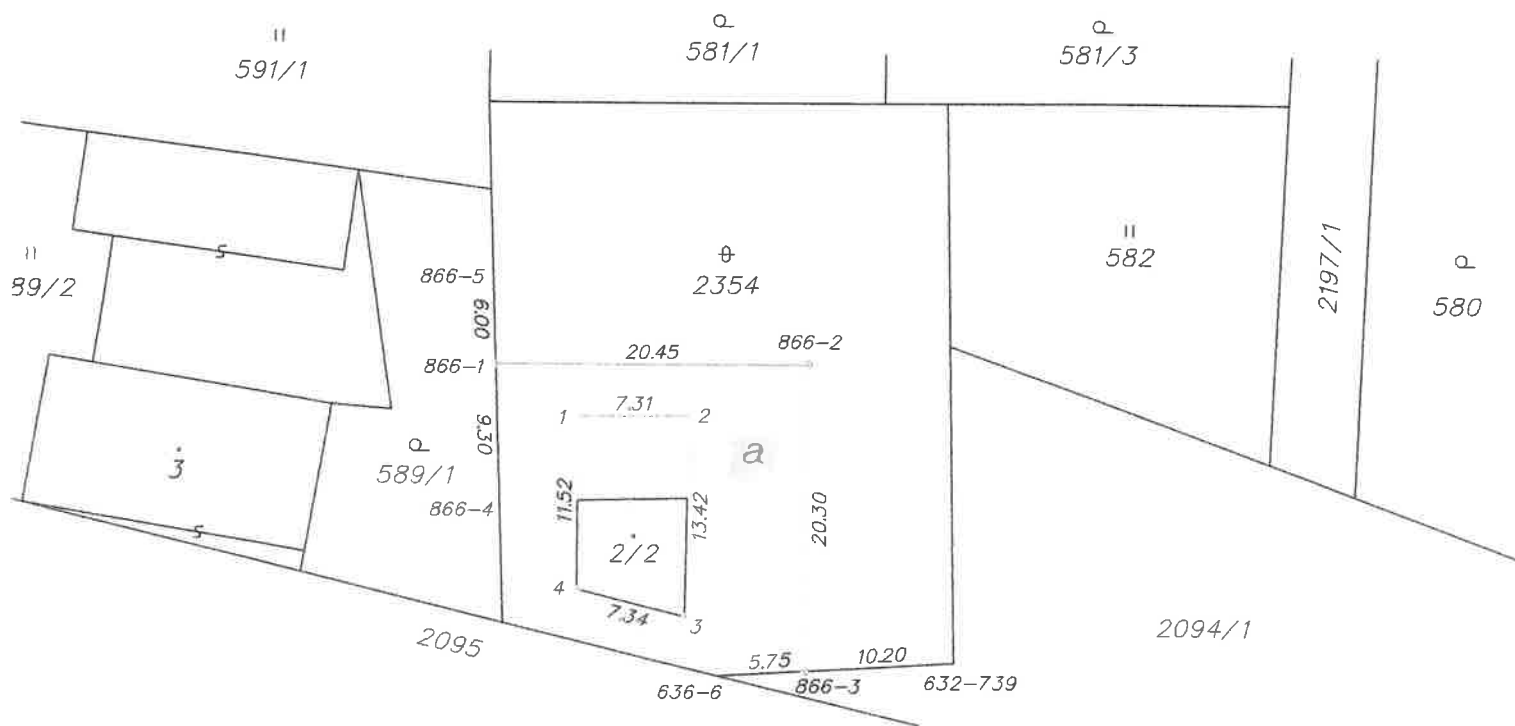
Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle §50 odst.1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro</b> změnu hranic pozemků, změnu obvodu budovy, průběh vlastnický zpřesněné hranice pozemků	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:				
	Jméno, příjmení:	Ing.Lubomír Kaván		Jméno, příjmení:	Ing.Lubomír Kaván		
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	1671/1996		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	1671/1996		
	Dne:	1. srpna 2019	Číslo:	A-050/2019	Dne:	2. 08. 2019	Číslo:
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.				
Vyhotovitel:	Ing.Lubomír Kaván Geodetická kancelář Dolní Chřibská č.p.1 40744 Chřibská		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.  KÚ pro Ústecký kraj KP Rumburk Bc. Daniel Mašek PGP-513/2019-531 2019.08.02 12:43:38 CEST				
Číslo plánu:	872-160/2019						
Okres:	Děčín						
Obec:	Dolní Podluží						
Kat. území:	Dolní Podluží		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.  				
Mapový list:	Varnsdorf 8-8/24						
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz seznam souřadnic							



Seznam souřadnic (S-JTSK)						
Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		Poznámka
	Y	X	Kód kv.	Y	X	
632-739	720040,78	956827,17	8			
636- 6	720056,71	956828,07	8			barva
866- 1	720071,43	956807,47	3			barva
866- 2	720050,97	956807,47	3			sloupek plotu
866- 3	720050,97	956827,75	3			hraniční znak plastový
866- 4	720071,10	956816,73	8	720071,06	956816,73	hraniční znak plastový
866- 5	720071,27	956801,49	8	720071,67	956801,49	sloupek plotu
1	720066,03	956810,90	3			plot
2	720058,73	956810,83	3			roh budovy
3	720058,83	956824,18	3			roh budovy
4	720065,94	956822,37	3			roh budovy

Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určené měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovitostí upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem charakteristiky kvality souřadnic vyšším než 3. Důvodem je nerealizované zpřesnění této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníků na jejím průběhu [§ 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona].





**ZNALECKÝ POSUDEK č. 3223/121/2019**  
(návrh obvyklé ceny nemovité věci)  
**pozemku p. č.2/2 „díl a“ s příslušenstvím**  
**k.ú. a obec Dolní Podluží,**  
**kraj Ústecký**

- A. Úvodní list**
- B. Osvědčení**
- 1. Předmět ocenění
- 2. Podklady pro provedení ocenění
- 3. Metody ocenění (obecně)
- 4. Použité metody pro ocenění
- 5. Dle platného cenového předpisu
- 6. Metoda porovnávací
- 7. Navržená obvyklá hodnota a závěr
- 8. Znalecká doložka
- 9. Seznam příloh

**Objednatel** : Obec Dolní Podluží, č.p.6, 40755 Dolní Podluží, IČ00261271

**Účel posudku** : Odhad obvyklé hodnoty nemovité věci pro prodej

**Obsah posudku** : Obsahuje 13 stran včetně titulního listu a je vypracován ve třech výtiscích, z nichž dvě obdrží objednavatel a jedno je archivní zůstatek + 3 přílohy

**Den vyhotovení** : 2.10.2019

**Vypracovala** : Marie LOUKOVÁ  
Prašná č.p. 3090  
407 47 Varnsdorf

## A. Úvodní list

**Odběratel :** Obec Dolní Podluží, č.p.6, 40755 Dolní Podluží  
IČ: 00261271

**Účel posudku:** návrh obvyklé hodnoty nemovité věci, podklad pro prodej

### Celkový popis nemovitosti:

Nemovitá věc, pozemek parcelní číslo 2/2, se nachází v Dolním Podluží, vpravo od silnice spojující Dolní Podluží s Horním Podlužím, za kostelem, v zastavbě rodinných domů. Jedná se o pozemek užívaný se stávající garáží s novou přístavbou (část parcely p.č.2354).

Obec Dolní Podluží leží na úpatí Lužických hor. Obec má necelých 1 200 stálých obyvatel, část objektů je využívána k rekreačnímu bydlení. Přístup od Prahy a Liberce je silnicí I/9, odbočkou na křižovatce „Na Mejtě“. V obci je železniční zastávka a zastávky autobusové dopravy dálkové i místních linek. V obci, která je orientována zčásti na turistický ruch (je koupaliště, sportovní areál s fotbalovým hřištěm a minigolfem), jsou i firmy které pracují pro automobilový průmysl a drobné firmy různého zaměření. Dále je zde základní občanská vybavenost, Obecní úřad, úřad poštovní, základní škola, ambulance lékařů a prodejna potravin. V obci je několik penzionů a restaurací, které nabízejí ubytovací kapacity s možností relaxace.

### Zpracovatel:

Marie Louková  
Prašná 3090, Varnsdorf  
zapsaná v seznamu znalců u Krajského soudu v Ústí nad  
Labem pod číslem Spr: 3031/83

**Datum provedení místního šetření – 20.09.2019** za účasti zpracovatelky posudku.

Ve Varnsdorfu 2.10.2019

## B. Osvědčení

**Zpracovatelka ocenění tímto osvědčuje, že**

1. V současné době nemá ani v budoucnu nebude mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedení posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny nám známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že ke znaleckému posudku předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
4. Zpracovaný znalecký posudek byl zhotoven s vědomím následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Ve Varnsdorfu 2.10.2019

Louková Marie



## 1. Účel ocenění

Návrh obvyklé hodnoty nemovité věci, podklad pro prodej majetku.

## Specifikace předmětu ocenění

- pozemek p.č.2/2 díl "a" s výměrou 334 m<sup>2</sup>, je veden v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek vznikl na základě geometrického plánu pro změnu hranic (č. plánu 872-160/2018), k.ú. Dolní Podluží, skutečností je pozemek s garáží.

## Práva a omezení významná na předmětu ocenění

- V katastru nemovitostí není vlastnické právo omezeno

## 2. Podklady pro ocenění

Současný vlastník pozemků dle katastru nemovitostí

Dle podkladů je vlastníkem oceňovaného pozemku, LV číslo 439 pro k.ú. Dolní Podluží – Obec Dolní Podluží, č.p.6, 40755 Dolní Podluží, IČ:00261271.

### Další dokumentace a podklady

- objednávka znaleckého posudku od paní Adély Machačkové, starosty obce
- informace o pozemku, LV 439 ke dni 17.09.2019
- geometrický plán pro úpravu hranic pozemků, č. plánu 872-160/2018
- územní plán obce Dolní Podluží
- skutečnosti a měry zjištěné na místě
- cenový předpis platný v době ocenění zákon číslo 151/1997 Sb. a související vyhlášky
- porovnávací hodnota pozemků – Zbyněk Zazvonil
- informace o prodejích a nabídkách nemovitostí (pozemků) na internetových serverech a údaje z vlastní databáze a z informací RK kanceláři v regionu působících
- údaje z časopisů, které se realitní činností zabývají

## 3. Metody ocenění

### Oceňovací předpis

Ke dni ocenění je v platnosti pro ocenění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Metoda zjištění věcné hodnoty

Věcnou hodnotu lze definovat jako reprodukční cenu věci, sníženou o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity okamžité užívání věci.

### Metoda zjištění výnosové hodnoty

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročovaných) budoucích příjmů z nemovitosti. U nemovitosti se zjistí z dosaženého, resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného, ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daně z nemovitosti, pojištění a podobně. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte podle vzorce:

$$HK = (\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok} / \text{úroková míra v \%}) \times 100 \%$$

V zákoně o oceňování je obdobou této ceny zjištěná výnosovým způsobem. Výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosažovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvyklé získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

### Metoda rentního oceňování

Metoda zohledňuje různé podmínky, jež mají různí výrobci, resp. majitelé srovnatelných věcí (ložiska surovin, zemědělská půda).

### Metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny prostým, resp. váženým průměrem

Cena se zjistí zpravidla průměrem hodnoty věcné a hodnoty výnosové.

### Metoda srovnávací (porovnávací, komparační)

Podle zákona o oceňování majetku je jedním ze způsobů oceňování. Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci,

stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými věcmi k datu ocenění volně prodávány věci na základě řady hledisek:

- druh a účel věci
- koncepce a technické parametry
- materiál
- kvalita provedení
- u nemovitosti jejich velikost, využitelnost, stupeň údržby, umístění a projev okolí

#### Metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny pomocí koeficientu prodejnosti

Na základě realizovaných obchodů stejných věcí se zjistí průměrný poměr mezi cenou prodejní a cenou časovou (věcnou hodnotou). Tímto koeficientem se pak násobí časová cena oceňované věci.

#### Indexové metody

Pomocí různé zvolených resp. odvozených indexů se provádí přepočet cen.

#### 4. Použité metody ocenění

##### Oceňovaná nemovitost

Oceňován je pozemek s přistupem. Jedná se o část pozemku „díl a“ s parcelním číslem 2/2. Rovinný pozemek mezi silnicí a trati ČD. Pozemek nepravidelného tvaru, na kterém je stavba garáže s přístavbou. Přístup je ze silnice, není oplocení ani žádě porosty. Je možnost napojení na všechny IS mimo kanalizaci. Pozemek sousedí s rodinným domem č.p.184.

Dle platného územního plánu je pozemek v plochách veřejné zeleně.

Hodnota bude stanovena pomocí platného oceňovací předpisu a porovnávacím způsobem.

- dle cenového předpisu
- metoda ocenění porovnáním

#### 5. Dle cenového předpisu

V současné době platí cenový předpis, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění: POZEMEK

Adresa předmětu ocenění: Dolní Podluží

407 55 Dolní Podluží

LV: 439

Kraj: Ústecký

Okres: Děčín

Obec: Dolní Podluží  
Katastrální území: Dolní Podluží  
Počet obyvatel: 1 181

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 697,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikostí nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrifika, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = 278,00 Kč/m<sup>2</sup>

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Vlivy snižující cenu – celkové malá výměra, z části zastavěná stavbou jiného vlastníka	I	-0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikostí 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:

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,728$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^7 P_i) = 0,770$$

Index polohy

Typ stavby na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	$P_i$
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převládající zástavba v okolí pozemku: kostel a RD	IV	0,02
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - kolem stávající stavby garáže s přístavbou	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,696$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,507$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,536$$

#### I. POZEMEK

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,770$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,696$

Výpočet indexu cenového porovnání

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. Zřízené 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: Vlivy snižující cenu - pozemek z části zastavěný stavbou jiného vlastníka	I	-0,15

Index omezujících vlivů

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,850$$

$$\text{Celkový index } I = I_1 * I_0 * I_P = 0,770 * 0,850 * 0,696 = 0,456$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek § 4 odst. 1</b>	278,-	0,456		126,77	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2/2 ("u)	334	126,77	42 341,18
Stavební pozemek - celkem			334		<b>42 341,18</b>

**POZEMEK - zjištěná cena celkem**

$$= 42 341,18 \text{ Kč}$$

#### C. REKAPITULACE

I. POZEMEK

$$42 341,18 \text{ Kč}$$

**Výsledná cena - celkem:**

$$\underline{42 341,18 \text{ Kč}}$$

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

$$\underline{42 340,18 \text{ Kč}}$$

slovy: Čtyřicetdvacetitřicet čtyřicet Kč

**Zaokrouhleno**

$$42 340,18 \text{ Kč}$$

#### **6. Propočet hodnoty pomocí metody srovnávací**

Při stanovení srovnávací hodnoty by se mělo vycházet hlavně z realizovaných cen z KS, jednak z vlastní databáze, jednak z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, z odborného tisku z oblasti realit, denního tisku, sledování aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí a z polybu nemovitostí v internetové inzerci. Každoročně jsou v časopise znalec uvedeny články, kde jsou zhodnoceny realitní trhy v České republice. Je hodnocen současný stav a jsou uvedeny obecné trendy aktuálního vývoje trhu. Dá se říci,

že v současné době ceny pozemků stoupají a to jak pro stavby pro bydlení i pro stavby komerčního charakteru.

V ocenění by měly být hodnoceny ceny prodejní, nabídkové, vydražené, odmítnuté i plánované.

Oceňovaný pozemek, část parcely číslo 2/2 díl „a“ 334 m<sup>2</sup>, je dle ÚP v plochách veřejné zeleně. Jedná se o pozemek v jehož sousedství starší zděná stavba, vedená v katastru nemovitostí jako jiná stavba. K původní stavbě byla přistavěna další stavba. Stavba je užívána jako garáž.

Ve svých podkladech nemám informace o realizovaných cenách pozemků pro veřejnou zeleně, obdobné pozemky se málo obchodují, vzhledem k tomu, že je na pozemku stavba a v blízkosti jsou rodinné domy, těsné sousedství RD č.p.184, budou užity vzorky pro stavby RD a rozšíření zahrad u RD.

Porovnání zohledňuje zejména trh nemovitostí, umístění pozemku, velikost, využitelnost a vybavenost a pod. Pro porovnání se užívají hodnotící koeficienty. V tomto případě budou použity 3 hodnotící koeficienty.

K<sub>m</sub> - místa - umístění v obci, v regionu

K<sub>c</sub> - časovosti nabídky (K<sub>c</sub> realizované - 1,0) - (je zohledněna i doba po kterou je pozemek nabízen, snížování ceny)

K<sub>v</sub> - vybavenosti - (dopr. dostupnost, IS)

1) Jilfíkov. Pozemek pro zástavbu rodinným domem, výměra 234 m<sup>2</sup> (zvětšení výměry pro plánovanou stavbu RD). Dobré dopravní napojení, příjezd po MK. Možnost napojení na všechny IS. Kupní cena 40 000,- Kč. Převod v roce 2018-V-1333/2018-531.

K<sub>m</sub> - místo oceňované je obdobné - 1,00

K<sub>c</sub> - cena vzorku je kupní - 1,00

K<sub>v</sub> - vybavenost vzorku je pro daný účel obdobná - 1,00

2) Varnsdorf. Pozemek pro zástavbu rodinným domem, výměra 1888 m<sup>2</sup>. Dobré dopravní napojení, příjezd po MK. Možnost napojení na všechny IS. Kupní cena 299 000,- Kč. Převod v roce 2017-V-2516/2018-531.

K<sub>m</sub> - místo oceňované je mírně horší - 0,85 (menší obec)

K<sub>c</sub> - cena vzorku je kupní - 1,00

K<sub>v</sub> - vybavenost vzorku je pro daný účel obdobná - 1,00

3) Dolní Podluží. Pozemek pro zástavbu rodinným domem, výměra 2000 m<sup>2</sup>. Dobré dopravní napojení, příjezd po MK. Možnost napojení na všechny IS. Kupní cena 210 000,- Kč. Převod v roce 2017.

K<sub>m</sub> - místo oceňované je obdobné - 1,00

K<sub>c</sub> - cena vzorku je kupní - 1,00

K<sub>v</sub> - vybavenost vzorku je pro daný účel obdobná - 1,00

4) Horní Podluží. Pozemek pro zástavbu rodinným domem, výměra 827 m<sup>2</sup>. Dobré dopravní napojení, příjezd po MK. Možnost napojení na všechny IS, zamokřeny. Kupní cena 37 000,- Kč. Převod v roce 2017.

K<sub>m</sub> - místo oceňované je obdobné - 1,00

K<sub>c</sub> - cena vzorku je kupní - 1,00

K<sub>v</sub> - vybavenost vzorku je horší - 1,20 (mokřý pozemek s potřebou odvodnění)

Výměra oceňovaného pozemku je 334 m<sup>2</sup>.

Tabulka

nem.č.	cena	K <sub>m</sub>	K <sub>c</sub>	K <sub>v</sub>	plocha	jed.cena
1.	40 000	1,00	1,00	1,00	234	171
2.	299 000	0,85	1,00	1,00	1 888	158
3.	210 000	1,00	1,00	1,00	2 000	105
4.	37 000	1,00	1,00	1,20	827	54
součet						488
hodnocená	40 748				334	122

Porovnáním s vybranými vzorky je hodnota m<sup>2</sup> oceňovaného pozemku kolem 122,- Kč. Dá se předpokládat, že se mohla hodnota oceňovaného pozemku pohybovat kolem 41 000,- Kč.

#### Zaokrouhлено

41 000,- Kč

#### 7. Obecná tržní hodnota nemovitosti, závěr Rekapitulace

Cena zjištěná	42 340,- Kč
Porovnávací hodnota	41 000,- Kč

Ke stanovení obvyklé hodnoty dané nemovitosti, tj.pozemku, parcelní č.2/2 „díl a“ k.ú.Dolní Podluží včetně příslušenství jsem použila platný cenový předpis a metodu porovnáním.

Domnívám se, že vzhledem k umístění a tvaru pozemku a jeho stavu a možné poptávky po obdobném druhu pozemku v daném místě a čase by se mohla obvyklá hodnota tohoto pozemku pohybovat kolem 41 000,- Kč.

Obvyklou hodnotu oceňovaného pozemku, zapsaného na částecném výpisu z katastru nemovitostí LV č.439 k.ú. Dolní Podluží v daném místě a čase odhaduji částkou

**41 000,- Kč**

(slovy: čtyřicetjedentisíc korun českých)





**VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

Dostupný stav		Nový stav	
Číslo pozemku	Číslo parcely	Číslo pozemku	Číslo parcely
589/1	2 56 zahrada	589/1	2 56 zahrada
2094/1	13 17 zahrada	2094/1	13 17 zahrada
2354	10 45 zahrada	2354	7 11 zahrada
	25 70 zahrada		25 70 zahrada

Seznam soudržnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zúplň. do KN	Souřadnice určené měřením	Poznámka
632-739	720040,78	956824,17	X
636-5	720056,71	956829,07	8
866-1	720071,43	956807,47	3
866-2	720050,97	956807,47	3
866-3	720050,97	956827,75	3
866-4	720071,20	956816,73	8
866-5	720056,03	956810,90	3
2	720058,73	956610,83	3
3	720058,83	956624,18	3
4	720065,94	956922,37	3

Soudržnice bodů je dovedená hranice pozemku určená měřením v terénu buď pro zápis do katastru nebo pro účely podrobnějšího zmapování hranice pozemků a bývá k němu kótována. Kótování této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prověřené shodu vlastnicků na její průběhu (§ 59 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona).

**Výkaz údajů o bonifovných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu**

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Kód BPEJ	Výměra	Parcelní číslo podle katastru zemědělné evidence	Kód BPEJ	Výměra	BPEJ na dílu parcely
589/1	75011	89				
	75014	1 67				



Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle §50 odst.1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

**GEOMETRICKÝ PLÁN PRO**

změnu hranic pozemků, změnu obvodů budov, průběh vlnitých zpeřesnění hranice pozemků

Ing. Lubomír Kaván  
Geodetická kancelář  
Mlýnský náhon č.p.1  
4074 Chrástská  
872-1602019  
Děčín  
Dolní Počulizi  
Dolní Počulizi  
Mlýnský náhon  
Varnsdorf 8-8/24  
Doklad o zmapování hranic pozemků a bývá kótována měřením v terénu a je třeba ji prověřit shodu vlastnicků na její průběhu (§ 59 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona).

Ing. Lubomír Kaván  
Ing. Lubomír Kaván  
Číslo pozemku: 1671/1996  
Datum: 1. srpna 2019  
Číslo: A-050/2019  
Datum: -2.08.2019  
Číslo: K-052/2019

KÚ pro Ústecký kraj  
KÚ pro Rumburk  
KÚ pro Mladou Boleslav  
PGP-513/2019-531  
2019.08.02.12:43:36 CEST