

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

Název bodu: Zveřejnění záměru prodat p. p. č. k. 23/1 o výměře 536 m², část p. p. č. k. 25 o výměře 311 m² dle GP č. 871-144/2019

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Dolní Podluží rozhodlo zveřejnit záměr prodat pozemek p.č. 23/1 o výměře 536 m² a záměr prodat část p. p. č. k. 25 o výměře 311 m² vše v k.ú. Dolní Podluží dle GP č. 871-144/2019 za minimální cenu 62.000,00Kč (slovy: šedesát dva tisíce korun českých).

Důvodová zpráva:

Usnesením zastupitelstva obce Dolní Podluží č. 9/170/2019 ze dne 27. 6. 2019 byla starostka obce pověřena k provedení všech úkonů potřebných k prodeji p.p.č.k. 23/1 a části p.p.č.k. 25 v k. ú. Dolní Podluží. Bylo zadáno vyhotovení geometrického plánu a následně bylo zadáno vyhotovení znaleckého posudku na odhad obvyklé hodnoty nemovité věci pro prodej.

Přílohy:

- 1) Geometrický plán GP 871-144/2019
- 2) Znalecký posudek č. 3222/120/2019

Zpracoval:

Ing. Adéla Macháčková, starostka obce

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav				Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m ²			ha	m ²						ha	m ²	
29/1	30	99	travní p.	29/1	30	99	travní p.		0		364			
2105/1	17	27	ostat. p. ostat. komunikace	2105/1	17	27	ostat. p. ostat. komunikace		0		439			
23/1	5	36	zahrada	23/1	8	47	zahrada		0					
25	6	16	travní p.	25	3	05	travní p.		0					
					(11	52)				439	5	36	celá
											439	6	16	celá
													11	52
	59	78			59	78								

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

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
zjednodušené evidence	ha		m ²	ha		m ²	zjednodušené evidence		ha	m ²	
23/1		75011	8	47							
25		75011	3	05							
29/1		75011	30	99							

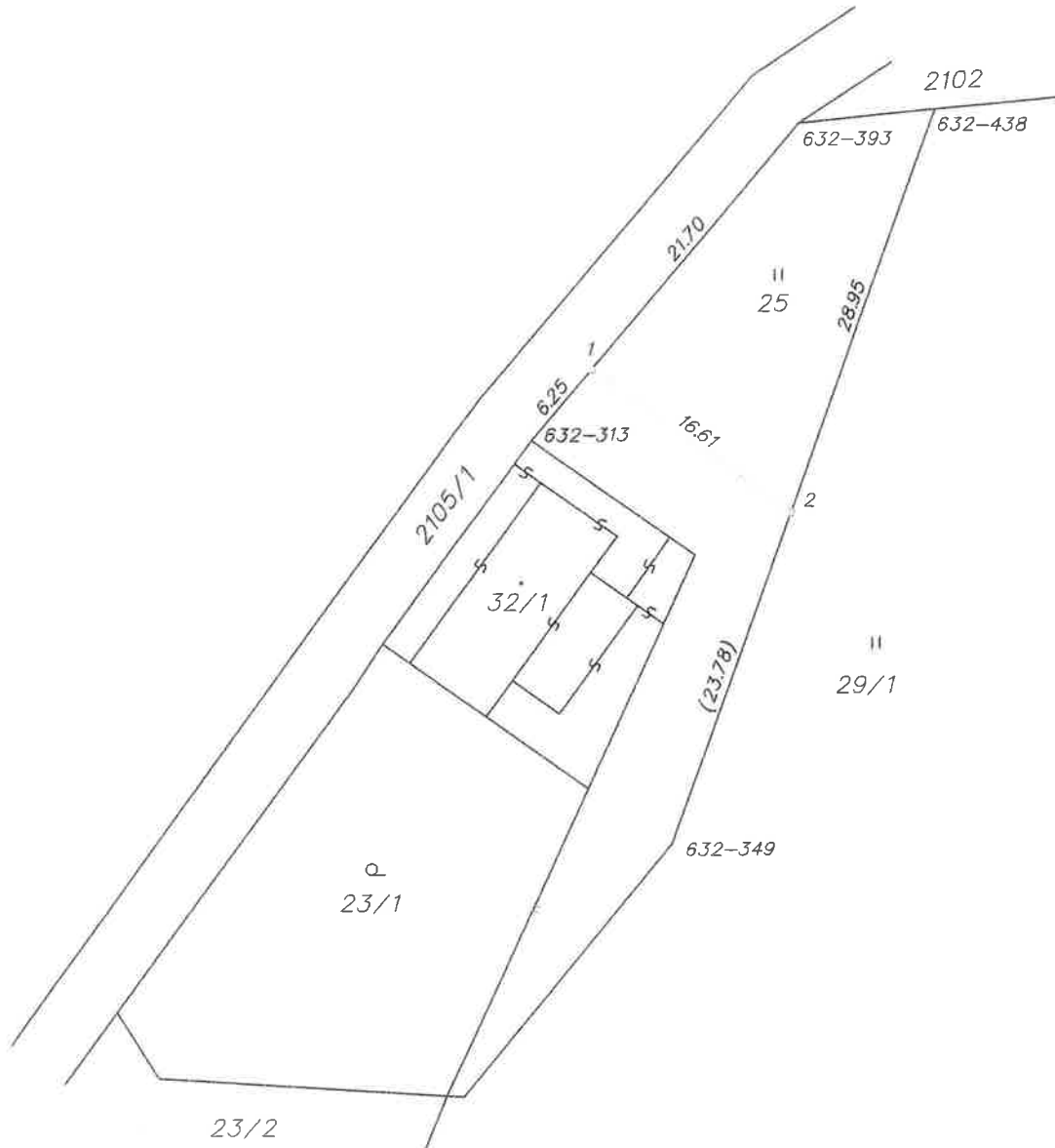
Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle §50 odst.1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro změnu hranic pozemků, průběh vlastníky 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: 13. srpna 2019 Číslo: A-058/2019		Dne: 15.08.2019 Číslo: K-061/2019		
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.			
Vyhovitel: Ing. Lubomír Kaván Geodetická kancelář Dolní Chřibská č.p.1 40744 Chřibská		Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 871-144/2019		KÚ pro Ústecký kraj KP Rumburk Bc. Daniel Mašek PGP-547/2019-531 2019.08.15 13:21:40 CEST			
Okres: Děčín					
Obec: Dolní Podluží					
Kat. území: Dolní Podluží					
Mapový list: Varnsdorf 8-8/42					
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se s řešením a průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: hraničními znaky z plástu					

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Souřadnice určené měřením		Poznámka
	Y	X		Y	X	
632-313	720097.19	957165.54	8	720096.63	957163.23	dočasná stabilizace nestabilizováno
632-349	720087.15	957190.61	8			dočasná stabilizace
632-393	720078.62	957141.87	8			dočasná stabilizace
632-438	720069.42	957140.97	8			dočasná stabilizace
1	720092.60	957158.45	3			hraniční znak plastový
2	720079.15	957168.22	3			hraniční znak plastový

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. 3222/120/2019

(návrh obvyklé ceny nemovité věci)

**pozemku p. č.23/1 a části 25 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 16 stran včetně titulního listu a je vypracován ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží objednavatel a jedno je archivní znanec + 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 23/1 a 25, se nachází v Dolním Podluží, vlevo od silnice spojující Dolní Podluží s Horním Podlužím, vlevo cesty, která odbočuje do lokality Katerína. Pozemek kolem RD č.p.38. Jedná se o pozemek dle územního plánu v plochách pro bydlení.

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 křižovance „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 znaleč u Krajského soudu v Ústí nad
Labem pod číslem Spr: 3031/83

Datum provedeního 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 závětech 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.23/1 s výměrou 536 m², je veden v KN jako zahrada. Pozemek p.č. 25 je veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost a byl rozdělen geometrickým plánem č.871-144/2019 – 311 m², k.ú. Dolní Podluží, skutečnost je zahrada kolem domu s č.p.38.

Práva a omezení váznoucí 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 Macháčkové, starosty obce
- informace o pozemku, LV 439 ke dni 17.09.2019
- geometrický plán pro úpravu hranic pozemků, č. plánu 871-144/2019
- územní plán obce Dolní Podluží
- skutečnosti a rozměry zjištěné na místě
- cenový předpis platný v době ocenění zákon číslo 151/1997 Sb. a související vyhlášky
- porovnávací hodnota pozemků – Zbyněk Zavonil
- informace o prodávacích a nabídkách nemovitosti (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 průměrné opotřebenosti věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžitě užívání věci.

Metoda zjištění výnosové hodnoty

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (očúročených) 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, daň 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 dosahovaného 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 projevy 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 různě zvolených resp. odvozených indexů se provádí přepočít cen.

4. Použité metody ocenění

Oceňovaná nemovitost

Oceňován je pozemek s příslušenstvím. Jedná se o pozemek p.č. 23/1 a část pozemku p.č.25 o výměře 311 m². Pozemek – zahrada, kolem domu s č.p.38, který po převodu bude tvořit s domem jednotný funkční celek. Mírně se svažující pozemek k severu podléá místní komunikace se zpevněným povrchem, která prochází lokalitou Kateřina od silnice Dolní a Horní Podluží směrem k dětskému hřišti a do Jirfeta pod Jedlovou. Pozemek je oplocený starým plotem, u cesty z oc. prvků a kolem hranice pozemku p.č.23/2 plotem dřevěným. Na pozemku jsou okrasné stromy a keře a živý plot. Pozemek je dlouhodobě užíván s RD č.p.38 a je velmi dobře udržovaný. Je možnost napojení na všechny IS mimo kanalizaci. Za domem jsou na pozemku dřevěné stavby, které nejsou zanesené do katastrální mapy.

Dle platného územního plánu je pozemek v plochách bydlení.

Hodnota bude stanovena pomocí platného oceňovací předpisu a porovnáním zpřisobení.

- 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

I.V: 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/m²
Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
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 velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, 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 * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = 278,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku

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 (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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: 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 případě ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index tříhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{i=1} P_i) = \mathbf{0,945}$$

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

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

Index polohy

Typ stavěb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku po převodu pozemku k RD č.p.38	I	1,01
2. Převládající zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci, mimo kanalizaci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000 metrů autobusová i vlaková – dlouhá pěší dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konflimní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - na okraji obce možný výskyt zlodějí	I	-0,25
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemek kolem RD dlouhodobě udržovaný vlastníky č.p.38	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{i=2} P_i) = \mathbf{0,242}$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,229}$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,242}$$

1. POZEMEK p.č.23/1

1.1. pozemky

Ocenění

Index tříhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,242$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujiících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svazitost pozemku a expozice: Svazitost terénu pozemku nad 15 % - orientace S	I	-0,04
3. Ztížení 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 – vede dětského hřiště, hlučný provoz	I	-0,20

$$\text{Index omezujiících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,760}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,760 * 0,242 = \mathbf{0,184}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1	zahradra	23/1	536	51,15	0,184		51,15
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				278,-			
§ 4 odst. 1	Stavební pozemek - celkem		536				27 416,40

1.2. PLOT - ocel.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 118:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$30,00 * 1,00 = 30,00 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

13.1. Plot z ocel. prvků, oc. sl.

2222

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]
 Položkový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena [Kč/m²]
Plná cena: 30,00 m² * 528,12 Kč/m²

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků
 Opořebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 30 / 35 = 85,7\%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85\% / 100)$
Nákladová cena stavby CSN
 Koeficient pp
Cena stavby CS

PLOT - ocel. - zjištěná cena**1.3. PLOT dřev.****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

25,00*1,15 = 28,75 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]
 Položkový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena [Kč/m²]
Plná cena: 28,75 m² * 957,22 Kč/m²

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků
 Opořebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 30 / 35 = 85,7\%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85\% / 100)$
Nákladová cena stavby CSN
 Koeficient pp
Cena stavby CS

PLOT dřev. - zjištěná cena**1.4. POROSTY****Okrasné rostliny: příloha č. 39.**

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří [Kč / jedn.]	Upr. cena [Kč]	Počet / Výměra Cena [Kč]
javor jap. na pozemku p.č.: 23/1			5 roků		1,00 ks
Listnaté stromy III	720,-	- 50 %	30 roků	360,-	360,-
rododendron na pozemku p.č.: 23/1					1,00 ks
Vřesovištní dřeviny III	5 730,-	- 50 %	2 865,-		2 865,-
smrk jedle na pozemku p.č.: 23/1			10 roků		5,00 ks
Jehličnaté stromy II	2 610,-	- 50 %	1 305,-		6 525,-
z různých keří na hranici s 23/2 na pozemku p.č.: 23/1			5 roků		15,00 m
Živé ploty z list. dřevin	710,-	- 50 %	355,-		5 325,-
žerav na pozemku p.č.: 23/1			8 roků		25,00 m
Živé ploty z jehl. dřevin (žerav, cypřišek, smrk omorika)	1 240,-	- 50 %	620,-		15 500,-

Součet:

30 575,-

Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 39):

0,750

Koeficient polohy K₃ (příl. č. 20)

0,900

Celkem - okrasné rostliny

= 20 638,12 Kč

POROSTY - zjištěná cena celkem**POZEMEK p.č.23/1 - rekapitulace****1.1. Pozemky:**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. PLOT - ocel.

575,12 Kč

998,98 Kč

20 638,12 Kč

+

22 212,23 Kč

=

49 628,62 Kč

POZEMEK p.č.23/1 - zjištěná cena celkem

2. POZEMEK p.č.25 (část 311 m²)**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,242

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - úzký pruh pozemku kolem domu č.p.38	I	-0,03
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. Chránná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásma **I** 0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání **I** 0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu – pozemek v sousedství dětského hřiště **I** -0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,670 * 0,242 = \mathbf{0,162}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	278,-	0,162		45,04
Typ	Název	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	311	45,04	14 007,44
Stavební pozemek - celkem		311		14 007,44

POZEMEK p.č. 25 (část 311 m) - zjištěná cena celkem = 14 007,44 Kč

C. REKAPITULACE

1. POZEMEK p.č.23/1 **49 629,- Kč**
- 1.1. Oceňované pozemky **27 416,40 Kč**
- 1.2. PLOT - ocel. **575,- Kč**
- 1.3. PLOT dřev. **999,- Kč**
- 1.4. POROSTY **20 638,- Kč**
- = 49 629,- Kč**
2. POZEMEK p.č. 25 (část 311 m) **14 007,- Kč**

Výsledná cena - celkem: 63 636,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 63 640,- Kč

slovy: Šedesátitřicetšestsettyřicet Kč

Zaokrouhleno

63 640,- 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 pohybu nemovitostí v internetové inzerci. Každoročně jsou v časopise znalecké 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 ponalu 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 p.č.23/1 a část p.č.25, celkem výměra 847 m², je dle ÚP v plochách pro bydlení. Jedná se o pozemek, který vzhledem k umístění kolem stávajícího RD nemůže být zastavěn žádnou další stavbou a bude tvořit se stávajícím domem funkční celek.

Závěrem tohoto šetření by měla být současná tržní hodnota, se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné pozemky. Nabídka pozemků na trhu mírně převyšuje poptávku. Ve svých podkladech mám informace o realizovaných cenách pozemků v Horním Podluzí a ve Varnsdorfu. Bude použito porovnání s těmito vzorky.

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_m - místa – umístění v obci, v regionu

K_c - časovost nabídky (K_c realizované – 1,0) - (je zohledněna i doba po kterou je pozemek nabízen, snižování ceny)

K_v - vybavenost – (dopr. dostupnost, IS)

1) Horní Podluží. Mírně svažité, neoplocené, zatravněný pozemek poblíž centra obce, určený ÚP pro výstavbu bydlení venkovského charakteru. Dobré dopravní napojení, příjezd obecní komunikací. Možnost napojení na všechny IS. Výměra 827 m². Kupní cena 37 000,- Kč. Převod v roce 2017 – V - 2391/2017-531.

K_{in} - místo oceňované je obdobné – 1,0

K_c - cena vzorku je kupní – 1,00

K_v - vybavenost vzorku je mírně lepší – 0,90

2) Varnsdorf. Pozemek pro zahrádku u nového rodinného domu, výměra převáděné části 298 m². Dobré dopravní napojení, příjezd po MK. Možnost napojení na všechny IS. Kupní cena 70000,- Kč. Převod v roce 2018 – V-2111/2018-531.

K_{in} - místo oceňované je podstatně horší – 0,70

K_c - cena vzorku je kupní – 1,00

K_v - vybavenost vzorku je lepší – 0,80

3) Horní Podluží. Mírně svažité pozemek na okraji zastavěné části obce u stávajícího RD. Pozemek převáděn pro zveřejnění zahrady u RD. Dobré dopravní napojení, příjezd obecní komunikací. Možnost napojení na všechny IS. Výměra 554 m². Kupní cena 28 000,- Kč. Převod v roce 2018.

K_{in} - místo oceňované je obdobné – 1,00 (převod části u stávajícího RD)

K_c - cena vzorku je kupní – 1,00

K_v - vybavenost vzorku je mírně lepší – 0,95

Výměra oceňovaného pozemku je 847 m².

Tabulka

č. pozemku	cena	K _{in}	K _c	K _v	plocha	jed.cena
1.	37 000	1,00	1,00	0,90	827	40
2.	70 000	0,70	1,00	0,80	298	132
3.	28 000	1,00	1,00	0,95	554	48
						220
hodnocení	61 831				847	3
						73

Porovnáním s vybranými vzorky je hodnota m² oceňovaného pozemku 73 Kč. Dá se předpokládat, že se mohla hodnota oceňovaného pozemku pohybovat kolem 62 000,- Kč.

Zaokrouhлено

62 000,- Kč

7. Obecná tržní hodnota nemovitosti, závěr Rekapitulace

Cena zjištěná	63 640,- Kč
Porovnávací hodnota	62 000,- Kč

Ke stanovení obvyklé hodnoty dané nemovitosti, tj. pozemku, parcelní č. 23/1 (s částí 25) 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 popínavky po obdobném druhu pozemku v daném místě a čase by se mohla obvyklá hodnota tohoto pozemku pohybovat kolem 62 000,- Kč.

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

62 000,- Kč

(slovy: **šedesát tisíc korun českých**)



(slovy: **šedesát tisíc korun českých**)

8. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem vypracovala jako znalec jmenovaný dekretem Krajského soudu v Ústí nad Labem z 15.6.1983 pod č.j.Spr. 3031/83 pro obor ekonomiky ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3222/120/2019 ve znaleckém deníku.

Ve Varnsdorfu 2.10.2019

Marie L. Kovářová
407 47 Varnsdorf, Prašná 3090
tel: 412 371 900, 602 978 750

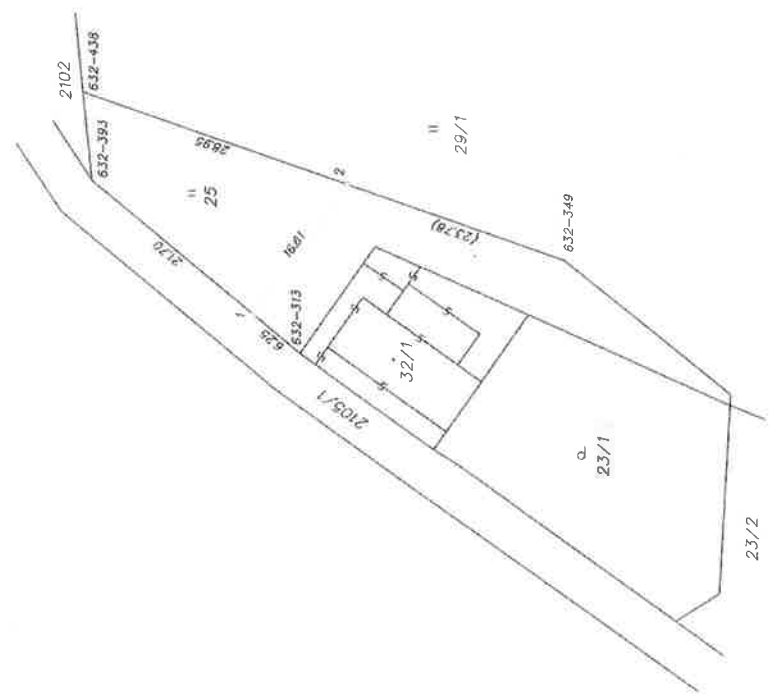
9. Seznam příloh

1. Kopie informace o pozemku, LV 439 ke dni 17.09.2019
2. Kopie GP číslo 872-160/2019
3. Kopie katastrální mapy

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Cíle bodu	Souřadnice pro zápis do KN	Souřadnice určené měřením	Benotování
632-313	720079.19	957158.5	Kód kv. 720079.63 957153.23
632-319	720079.18	957158.5	Kód kv. 720079.63 957153.23
632-349	720079.15	957158.51	8 dočasné stabilizace
632-393	720078.62	957141.87	8 dočasné stabilizace
632-438	720069.42	957140.97	8 dočasné stabilizace
1	720092.60	957158.45	3 hraniční znak plastový
2	720079.15	957168.22	3 hraniční znak plastový

Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemků určené měřením v terénu budou pro zápis do KN vyřazeny. Bude provedena aktualizace seznamu určených hranic, lomových bodů a bodů charakteristické kvality souřadnic vyšším než 2. Důvodem je nerealizované zpevnění této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníkům na jejím průběhu (§ 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona).



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEHMOTNOSTI							
Doseavadní stav			Nový stav				
Parcelní číslo podlé katastrálního záznamu	Výměra parc. ha	Výměra parc. m ²	Označení pozemku parc. dílem	Typ stavby	Objem stavby m ³	Okresní úřad	Označení parc. dílu
2105/1	30,99	3099	travní p.		0	23/1	travní p.
2105/1	17,27	1727	travní p.		0	23/1	travní p.
23/1	8,47	847	zahradka		0	25	zahradka
25	3,05	305	travní p.		0	25	travní p.
Součet						59,78	5978

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu							
Parcelní číslo podlé katastrálního záznamu	Výměra parc. ha	Kód BPEJ	Výměra parc. m ²	Parcelní číslo podlé katastrálního záznamu	Kód BPEJ	Výměra parc. m ²	BPEJ na dílu parcely
23/1	8,47	75011	847				
25	3,05	75011	305				
29/1	30,99	75011	3099				

Zpřesnění geometrického a pobohotného 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, přidání vnitřníkú zpevněné hranice pozemků

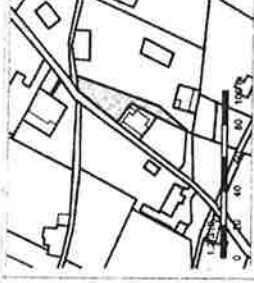
Geometrický plán měl být sestaven podle zákona č. 173/2008 Sb. o katastru nemovitostí (zak. č. 173/2008 Sb.).
 Geometrický plán sestavil a vypracoval: Ing. Lubomír Kaváň
 Datum vypracování: 18.11.2019
 Číslo poskytnutých údajů: 18/11/1986
 Datum poskytnutí údajů: 16.11.2019
 Datum: 13. srpna 2019
 Číslo: A-050/2019
 Datum napsání tohoto geometrického plánu v elektronické podobě: 15.08.2019
 Datum vkladu do katastrálního záznamu: 15.08.2019
 Účet: K-061/2019

Vypracoval: Ing. Lubomír Kaváň, Geodetická kancelář, Dolní Chvátská č.p.1, 40744 Chvátská
 Číslo plánu: 871-144/2019
 Obec: Dobříň
 Katastrální území: Dobříň, okres: Dobruška
 Katastrální území: Dobříň, okres: Dobruška
 Kancelář: Dobříň
 Katastrální území: Dobříň, okres: Dobruška
 Katastrální území: Dobříň, okres: Dobruška
 Katastrální území: Dobříň, okres: Dobruška
 Katastrální území: Dobříň, okres: Dobruška
 Katastrální území: Dobříň, okres: Dobruška
 Katastrální území: Dobříň, okres: Dobruška
 Katastrální území: Dobříň, okres: Dobruška



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	43/1LZ
Obec:	Dolní Podluží 1562432LZ
Katastrální území:	Dolní Podluží 16297/31
Číslo LV:	432
Výměra (m ²):	536
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahradá



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Dolní Podluží, č. p. 40755 Dolní Podluží	

Způsob ochrany nemovitosti

Název	
zemědělský půdní fond	

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
7501LZ	536

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ	
Změna výměr obnovou operátu	

Rizici: v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Bumburk.

Zobrazení údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.09.2019 11:00:00.

© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřičský a katastrální. Podrobnější informace získáte přímo na [webové stránce Úřadu](#).
Podání určena katastrálním úřadem a pracovištěm zasíláte přímo na [adresu katastrálního úřadu](#).

Verze aplikace: 5.5.6 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	25Z
Obec:	Dolní Podluží 1562432LZ
Katastrální území:	Dolní Podluží 16297/31
Číslo LV:	432
Výměra (m ²):	616
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	invalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Dolní Podluží, č. p. 40755 Dolní Podluží	

Způsob ochrany nemovitosti

Název	
zemědělský půdní fond	

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
7501LZ	616

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ	
Změna výměr obnovou operátu	

Rizici: v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Bumburk.

Zobrazení údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.09.2019 11:00:00.

© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřičský a katastrální. Podrobnější informace získáte přímo na [webové stránce Úřadu](#).
Podání určena katastrálním úřadem a pracovištěm zasíláte přímo na [adresu katastrálního úřadu](#).

Verze aplikace: 5.5.6 build 0