

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 1456-15/2020

Ocenění pozemku p.č. 54 v k.ú. Dolní Podluží

**NEMOVITÁ VĚC:** parcela p.č. 54 v k.ú Dolní Podluží, Stavební parcela

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Dolní Podluží, k.ú. Dolní Podluží  
Adresa: Dolní Podluží, 407 55 Dolní Podluží

**VLASTNÍK:** Obec Dolní Podluží

Adresa: Dolní Podluží 6, 407 55 Dolní Podluží

**OBJEDNAVATEL:** Obec Dolní Podluží - starostka, paní ing Adéla Macháčková

Adresa: Dolní Podluží 6, 407 55 Dolní Podluží

**ZHOTOVITEL:** Jan Vojta, ing

Adresa: U vodárny 778, 47301 Nový Bor

IČ: 13912224

telefon: +420 602 456597 e-mail:

jan.vojta@borskastavebni.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** příprava prodeje obecního majetku (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**65 600 Kč**

Stav ke dni: 01.02.2020

Za přítomnosti: bez asistence

Počet stran: 15 stran

Datum místního šetření: 1.2.2020

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 2

Novém Boru, dne 01.02.2020

Jan Vojta, ing



## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Stanovení administrativní a obvyklé ceny pozemku ve vlastnictví obce

### Základní pojmy a metody ocenění

V souladu se zákonem 151/1997 Sb. , § 2c a prováděcí vyhlášky 188/2019 Sb.

### Přehled podkladů

Objednávka z Obecního úřadu D. Podluží

Vyhláška 188/2019 Sb.

Zákon o oceňování majetku 151/1997 Sb.

Místní šetření ze dne 2.2.2020

Realitní inzerce

Konzultace s místní realitní kanceláří

### Vlastnické a evidenční údaje

Obecní majetek bez omezení vlastnického práva

### Místopis

Dolní Podluží patří mezi méně významná sídla okresu Děčín. Jedná se o obec ležící v blízkosti silnice I/9 do Rumburku a silnice II/264 do Varnsdorfu.

Obec má velice omezené pracovní příležitosti a převážná většina pracujících dojíždí za prací do okolních měst.

Obec má dobré dopravní spojení . Je zde dostupná trať ČSD a několik autobusových zastávek.

V obci základní škola a školka, zdravotní středisko a obchod se základním sortimentem.

V obci je dostupná elektrická distribuční síť, veřejný vodovod, a plynovod. Kanalizace nebyla zřízena

Dolní Podluží leží na severním úpatí Lužických hor a má veliký potenciál pro poskytování služeb v turistickém odvětví.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
	<input checked="" type="checkbox"/> jiné		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

2014 ostatní plocha - komunikace - Obec Dolní Podluží

### **Celkový popis**

Jedná se pozemek evidovaný jako trvalý travní porost. Pozemek není zastavěn, dle územního plánu je zařazen do kategorie B 31 - plocha k bydlení s omezením. Je možná výstavba pouze jednoho objektu - rodinného domu nebo rekreační stavby. Výška případné stavby je max dvě podlaží a podkroví.

Připojení na inženýrské sítě je možné ve vzdálenosti cca 50m

Ze severní strany sousedí předmětný pozemek s malou vodotečí na parcele p.č. 2343 Tento stav má za následek , že parcela p.č. 54 je značně podmáčená a případná výstavba by byla značně limitována. Přístup na pozemek je zajištěn po obecním pozemku p.č. 2014. Evidenčně se jedná o ostatní plochu - komunikaci. Ve skutečnosti se jedná o nezpevněnou travnatou plochu.

### **RIZIKA**

#### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: ostatní rizika nezjištěna

#### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: ostatní rizika nezjištěna

## **OBSAH**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemek p.č. 54

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek p.č. 54

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Stavební parcela p.č. 54  
Adresa předmětu ocenění: Dolní Podluží  
407 55 Dolní Podluží  
LV: 1  
Kraj: Ústecký  
Okres: Děčín  
Obec: Dolní Podluží  
Katastrální území: Dolní Podluží  
Počet obyvatel: 1 202  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 697,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 180,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. 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.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90

8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující 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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - ostatní vlivy nezjištěny	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,698}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,970}$$

### 1. Pozemek p.č. 54

Nezastavěný pozemek - evidovaný jako trvalý travní porost.

Dle územního plánu je zastavění možné stavbou k bydlení nebo k rekreaci.

Ocenění bude provedeno dle §9 odstavec 4a.

Na pozemku je jeden vzrostlý listnatý strom

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,970$

#### 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. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = 0,970$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	180,-	0,970	0,300	52,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	54	656	52,38	34 361,28
Stavební pozemek - celkem			656		<b>34 361,28</b>

Pozemek p.č. 54 - zjištěná cena celkem = 34 361,28 Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek p.č. 54

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Prodej stavebního pozemku 3 171 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Horní Podluží, okres Děčín

**Popis:** Nabízíme ke koupi pozemek včetně stavební parcely, označené v katastru nemovitostí jako zbořeniště. Pozemky se nachází v Horním Podluží okr. Děčín. Stavební parcela má plochu 129 m<sup>2</sup>, zbývající pozemky jsou celkem o ploše 3042 m<sup>2</sup>. Pozemky se nachází v blízkosti železniční tratě. Dle vyjádření stavebního odboru je na velkém pozemku možno stavět.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost - lepší přístup	0,90
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nepodmáčený	0,80



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
450 000	3 171	141,91	0,65	92,24

**Název:** Prodej stavebního pozemku 4 533 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Horní Podluží, okres Děčín

**Popis:** Nabízíme k prodeji, krásný, slunný a rovinný pozemek v obci Horní Podluží. Celková rozloha pozemku, který je lemován tratí a nachází se na polosamotě v klidné části obce, je 4533 m<sup>2</sup>. Dle schváleného územního plánu je určen pro výstavbu rodinných domů. Na pozemku se nachází studna, elektrická přípojka je na hranici pozemku. Plyn ani kanalizace v této části obce není. K pozemku je bezproblémový přístup po asfaltové komunikaci..

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - nevýhodná velikost pro stavbu jednoho domu	0,80
dopravní dostupnost - lepší přístup	0,90
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nepodmáčený	0,80



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
965 000	4 533	212,88	0,52	110,70



**Název:** Prodej stavebního pozemku  
**Lokalita:** Dolní Podluží (okres Děčín)  
**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme k prodeji pozemek určený k výstavbě nízkopodlažního RD v obci Dolní Podluží. Jedná se o rovinný pozemek v klidné části obce ležící u vedlejší komunikace, kde je zakázán průjezd automobilům bez trvalého bydliště. K pozemku o výměře 2004 m<sup>2</sup> je přivedena elektřina, voda a kanalizace leží na hranici pozemku. Na pozemku je umístěna rekreační chatka, její cena není součástí ceny za prodej pozemku a činí 50.000,- Kč. Více informací v RK.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost - lepší přístup	0,90
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nepodmáčený	0,80



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
300 600	2 004	150,00	0,65	97,50

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**100,15 Kč/m<sup>2</sup>**

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Cena byla stanovena v souladu se zákonem 151/1997 porovnávací metodou . Jako srovnávací údaje byla využita aktuální realitní inzerce . Byly vybrány srovnávací pozemky v blízkosti oceňované parcely. Kvalitativně byly parametry omezeny příslušnými koeficienty.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
trvalý travní porost	54	656	100,00		65 600
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>656</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>65 600</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 54 34 361,30 Kč

**Výsledná cena - celkem: 34 361,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 34 360,- Kč**

slovy: Třicetčtyřtisícitřistašedesát Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**34 360 Kč**

slovy: Třicetčtyřtisícitřistašedesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 54 65 600,- Kč

**Hodnota pozemku 65 600 Kč**

#### Silné stránky

Relativně dobrý přístup k připojení na inženýrské sítě.

#### Slabé stránky

Pozemek v nevelkou plochou, který je vzhledem k těsné blízkosti malé vodoteče značně podmáčený.

Není připraven jediný přístup po parcele

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ke stanovení obvyklé ceny byla využita nabídka prodáváných pozemků v realitní inzerci. Výsledná cena byla pro kontrolu konzultována s místní realitní kanceláří.

Stanovená obvyklá jednotková cena reflektuje aktuální stav na realitním trhu v místě a čase.

## Obvyklá cena

**65 600 Kč**

slovy: Šedesátpěttisícšestset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

### Závěr

Cena byla stanovena porovnáním. Je konečná , včetně případného DPH  
Novém Boru 01.02.2020

Jan Vojta, ing  
U vodárny 778  
47301 Nový Bor  
telefon: +420 602 456597  
e-mail: jan.vojta@borskastavebni.cz



### Znalecká doložka:

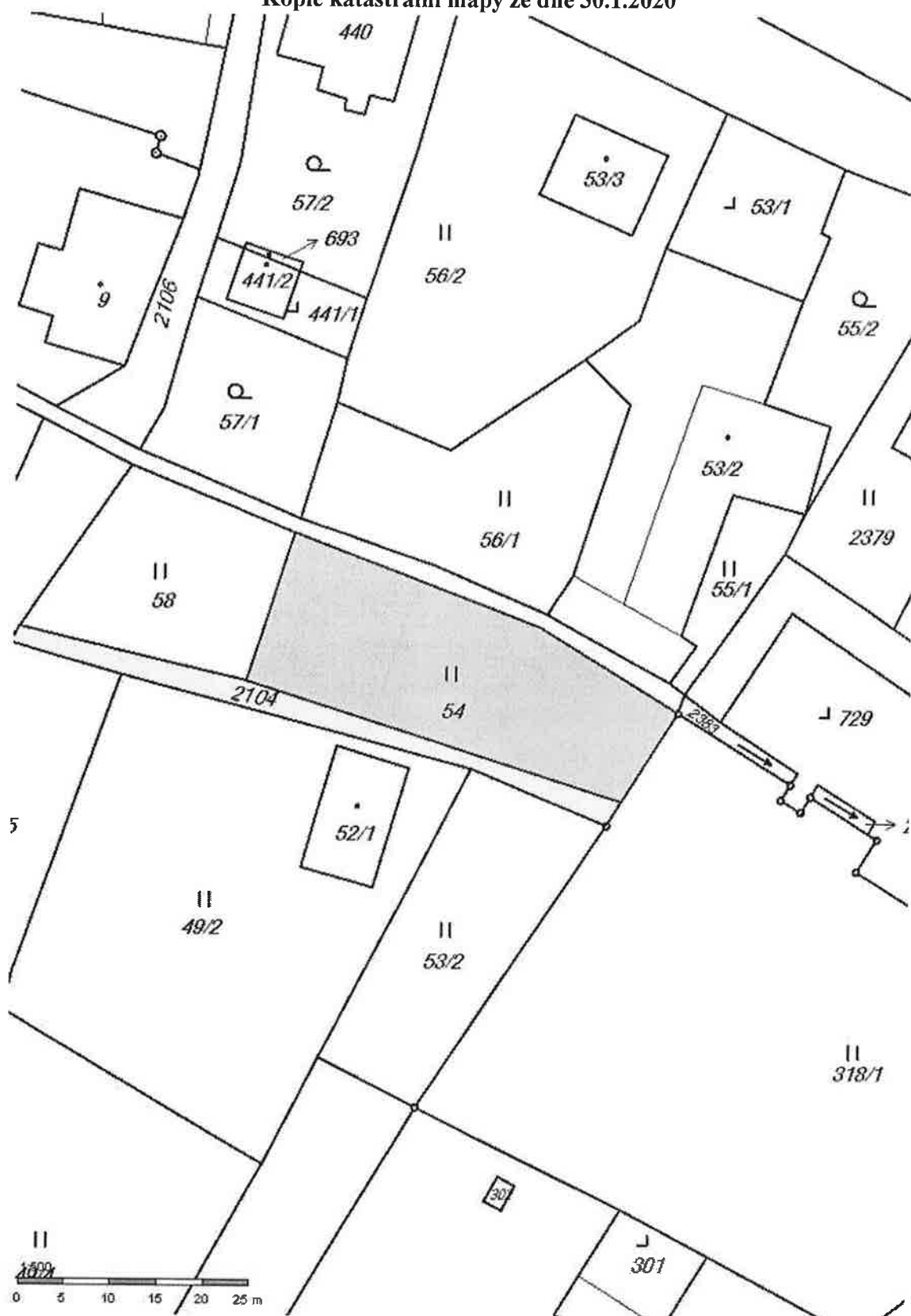
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3.12.2003 pod č.j. Spr. 6603/2003 pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1456-15/2020 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

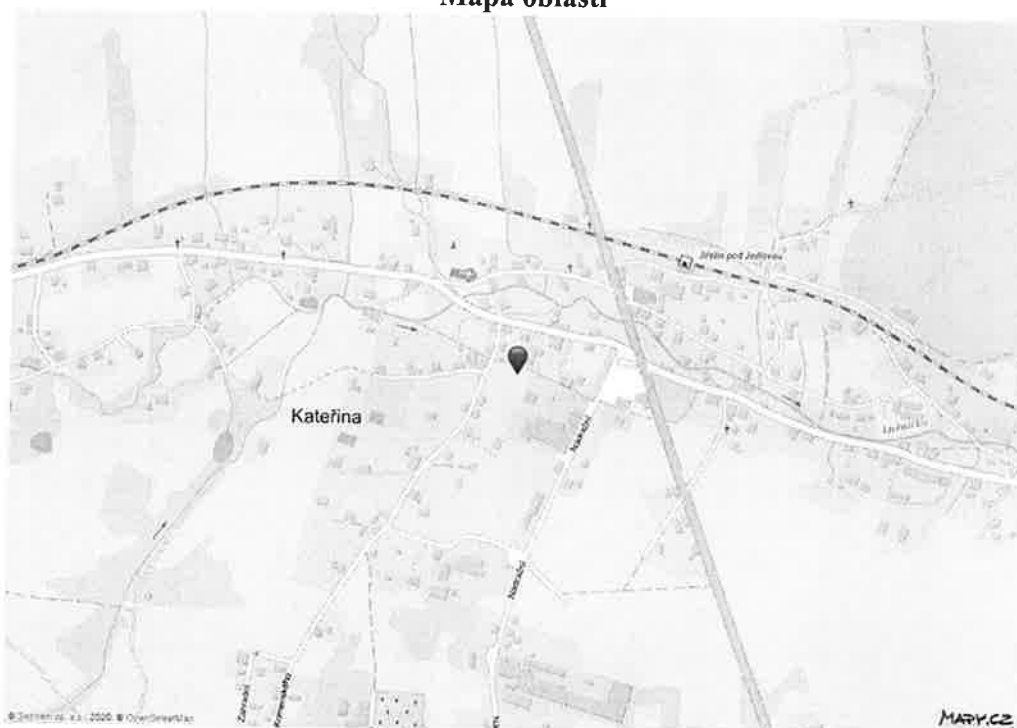
<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
foto	1

Kopie katastrální mapy ze dne 30.1.2020

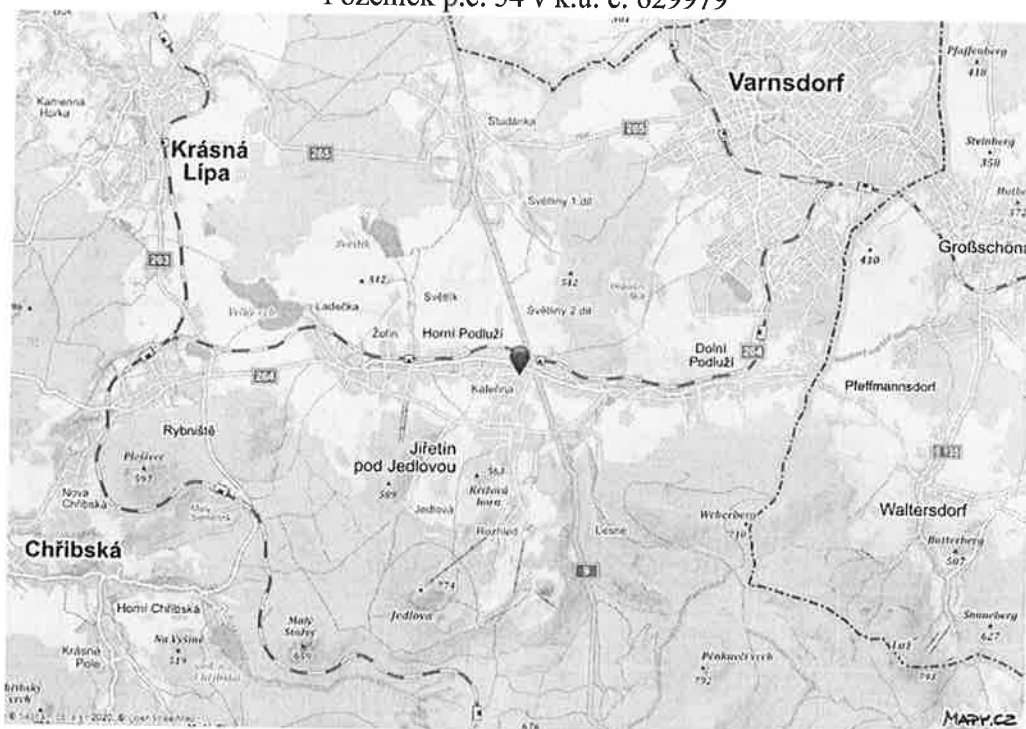


Pozemek p.č. 54 v k.ú. č. 629979

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 54 v k.ú. č. 629979



Pozemek p.č. 54 v k.ú. č. 629979

foto

