

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

Název bodu: Zveřejnění záměru prodat p. p. č. k. 2172/1 díl „a“ o výměře 164 m² dle GP č. 870-143/2019

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Dolní Podluží rozhodlo zveřejnit záměr prodat pozemek p.č. 2172/1 díl „a“ o výměře 164 m² v k.ú. Dolní Podluží dle GP č. 870-143/2019 za minimální cenu 12.000,00Kč (slovy: dvanáct tisíc korun českých).

Důvodová zpráva:

Usnesením zastupitelstva obce Dolní Podluží č. 9/171/2019 ze dne 27. 6. 2019 bylo schváleno vyhotovení geometrického plánu a vyhotovení odborného znaleckého posudku na odhad obvyklé hodnoty nemovité věci pro prodej části p.p.č.k. 2172/1 díl „a“.

Přílohy:

- 1) Geometrický plán GP 870-143/2019
- 2) Znalecký posudek č. 3225/123/2019

Zpracoval:

Ing. Adéla Macháčková, starostka obce

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

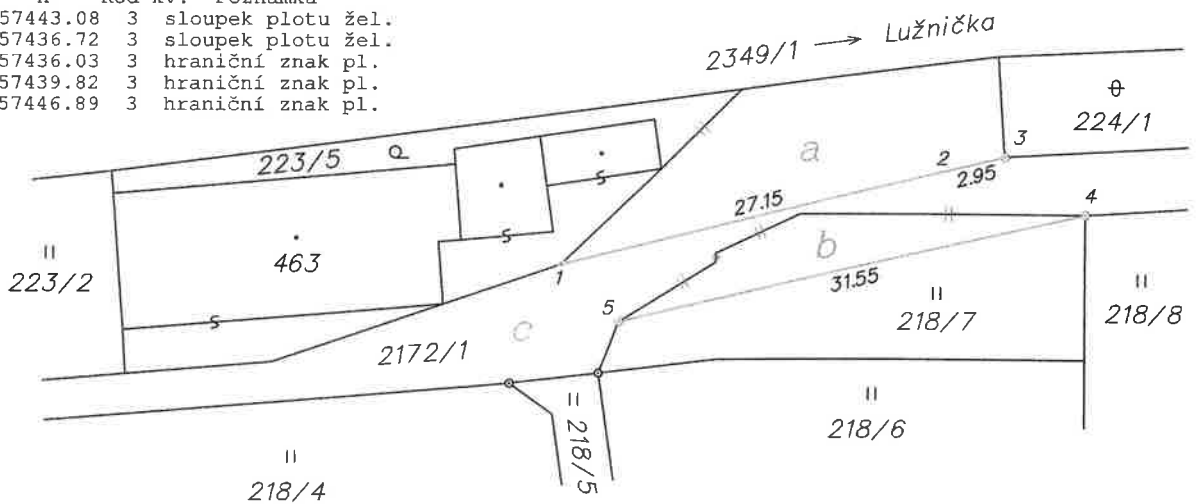
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
218/7	2	61	travní p.	218/7	1	77	travní p.		0		439			
218/8	26	82	travní p.	218/8	26	82	travní p.		0		493			
223/5	1	11	zahrada	223/5	2	75	zahrada		0		223/5	1	11	celá
											2172/1	1	64	a
												2	75	
224/1	2	17	ostat. pl. neplodná půda	224/1	2	17	ostat. pl. neplodná půda		0		439			
st.463	3	51	zast. pl.	st.463	3	51	zast. pl.	č.p.396 rod.dům	0		206			
2172/1	31	60	ostat. pl. ostat.komunikace	2172/1	30	80	ostat. pl. ostat.komunikace		0		218/7		84	b
											2172/1	29	96	c
	67	82			67	82						30	80	

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	
218/7		75014	1	77		223/5	75014	1	11	223/5	
218/8		75014	26	82				1	64	a	
								2	75		

Seznam souřadnic (S-JTSK)
 Č.bodu Souřadnice pro zápis do KN
 Y X Kód kv. Poznámka

1	717465.56	957443.08	3	sloupek plotu žel.
2	717439.18	957436.72	3	sloupek plotu žel.
3	717436.31	957436.03	3	hraniční znak pl.
4	717431.01	957439.82	3	hraniční znak pl.
5	717461.75	957446.89	3	hraniční znak pl.



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 vlastnický zpřesněné hranice pozemků	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	
	Jméno, příjmení:	Ing.Lubomír Kaván	Jméno, příjmení:	Ing. Lubomír Kaván
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů:	1671/1996	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů:	1671/1996
	Dne:	18. srpna 2019 Číslo: A-059/2019	Dne:	20.08.2019 Číslo: K-062/2019
	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 Chříbská č.p.1 40744 Chříbská Číslo plánu: 870-143/2019 Okres: Děčín Obec: Dolní Podluží Kat. území: Dolní Podluží Mapový list: Varnsdorf 6-8/31 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz seznam souřadnic	Katastrální úřad souhlasí s otiskováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
	KÚ pro Ústecký kraj KP Rumburk Jaroslav Břeň PGP-552/2019-531 2019.08.20 13:32:06 CEST			

ZNALECKÝ POSUDEK č. 3225/123/2019
(návrh obvyklé ceny nemovité věci)
pozemku p. č.2172/1 „díl a“ s příslušenstvím
k.ú. a obec Dolní Podluží,
kraj Ústecký

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

Účel posudku : Odhad obvyklé hodnoty nemovité věci pro prodej

Obsah posudku : Obsahuje 14 stran včetně titulního listu a je vypracován ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží objednavatel a jedno je archivní znanec + 3 přílohy

Den vyhotovení : 5.10.2019

Vypracovala : Marie LOUKOVÁ
Pražná č.p. 3090
407 47 Varnsdorf

- A. Úvodní list**
- B. Osvědčení**
- I.** 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

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 2172/1 „díl a“, se nachází v Dolním Podluží, vlevo od silnice spojující Varnsdorf s Dolním Podlužím vedle č.p.396. 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 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 minigolfeem), 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
Praha 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.

Vc Varnsdorfu 5.10.2019

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 5.10.2019

Louková Marie

1. Účel ocenění

Návrh obvyklé hodnoty nemovité věci, podklad pro prodej majetku.

Specifikace předmětu ocenění

- pozemek p.č.2172/1 „díl A“ s výměrou 164 m², je veden v KN jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Pozemek byl oddělen geometrickým plánem číslo 870-143/2019, k.ú. Dolní Podluží, skutečnost je zobrazena u domu s č.p.396.

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 pani Adély Macháčkové, starosty obce
- informace o pozemku, LV 439 ke dni 17.09.2019
- geometrický plán pro změnu hranic pozemků, č. plánu 801-143/2019
- územní plán obce Dolní Podluží
- skutečnosti a výměry 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 CR 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 priměřené opotřebení odpovídající průměrné opotřebované věci stejného stáří a průměrné intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Metoda zjištění výnosové hodnoty

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročných) 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 čísla 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 surovín, 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 prodávanými věcmi na základě řady hledisek:

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

Metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny pomocí koeficientu prodejnosti

Na základě realizovaných obchodů stejných věcí se zjišťuje průměrný poměr mezi cenou prodání 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. Použití metody ocenění

Oceňovaná nemovitost

Oceňován je pozemek s příslušenstvím. Jedná se o pozemek p.č. 2172/1 „díl a“ o výměře 164 m². Pozemek – zahrada, vedle domu s č.p.38, který po převodu bude tvořit s domem jednotný funkční celek. Teměř rovinný pozemek mezi místní komunikací a řekou Lužničkou. Pozemek je oplotený starým plotem z ocelových prvků na ocelových sloupcích. Ve výhledném rohu pozemku je stará brána. Pozemek je dlouhodobě užíván s RD č.p.396 a je vlastnický č.p.396 udržovaný. Je možná napojení na všechny IS mimo kanalizaci.

Dle platného územního plánu je pozemek v plochách bydlení.

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. a 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
L.V.: 407 55 Dolní Podluží
Kraj: 439 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 elektřina, 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	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdíl 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: Negativní – narovnání majetkoprávních vztahů	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu – u stávající nemovitosti, není možná další samostatná výstavba	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
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 případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,566$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^3 P_i) = 0,598$$

Index polohy

Typ staveb 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	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 pouze na některé sítě v obci – mimo kanalizaci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce - obchod s potravinami	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000 autobusová, vlaková nad 1 km – delší pěší dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu – těsné sousedství úzké místní komunikace	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,556$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,315$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,332$$

1. POZEMEK

1.1. pozemky

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 0,598$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,556$$

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. Ochranná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - vodního toku	II	-0,03
Lužničky u CHKO		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - u východní hranice pozemku stará brána, tuto část pozemku nelze využívat jako zahrádku	I	-0,30

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,598 * 0,670 * 0,556 = 0,223$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvorí, funkční celek § 4 odst. 1	278,-	0,223		61,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	2172/1	164	61,99	10 166,36
Stavební pozemek - celkem				164	10 166,36

1.2. PLOT

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot z ocel. prvků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$27,15 * 1,6 + 3,60 * 1,6 = 49,20 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

$$= 240,-$$

Pohodový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

$$= *$$

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

$$= *$$

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

$$= 528,12$$

Plná cena: $49,20 \text{ m}^2 * 528,12 \text{ Kč/m}^2$ = **25 983,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků
 Opořebání: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 35 = 85,7 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koefficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CSN		
Koefficient pp	*	0,150
Cena stavby CS	=	3 897,53 Kč
	*	0,332
	=	1 293,98 Kč
	=	1 293,98 Kč

PLOT - zjištěná cena

1.3. POROSTY

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Stáří	Počet / Výměra	Úprava [%]	Úpr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
bříza na pozemku p.č.: 2172/1	60 roků	1,00 ks			
Lisinaté stromy I	- 95 %	1 620,50		1 620,50	1 620,50
Součet:		1 620,50			
Koefficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):	*	0,750			
Koefficient polohy K5 (příl. č. 20)	*	0,900			
Celkem - okrasné rostliny					1 093,84 Kč

POROSTY - zjištěná cena celkem

POZEMEK - rekapitulace

1.1. Pozemky:

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. PLOT

1.3. POROSTY

Stavby a porosty na pozemku – celkem

POZEMEK - zjištěná cena celkem

C. REKAPITULACE

1. POZEMEK

1.1. Oceňované pozemky

1.2. PLOT

1.3. POROSTY

	12 554,- Kč
10 166,36 Kč	
1 294,- Kč	
1 094,- Kč	
=	12 554,- Kč

Výsledná cena - celkem:

12 554,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

12 550,- Kč

Zaokrouhleno

12 550,- Kč

6. Propočet hodnoty pomocí metody srovnávací

Při stanovení srovnávací hodnoty by se mělo vycházet hlavně z realizovaných cen z K.S, 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 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 pomalu pozemků stoupají a to jak pro stavby pro bydlení i pro stavby komerčního charakteru.

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

Oceňovaný pozemek p.č.2172/1 „díl a“, výměra 164 m², je dle ÚP v plochách pro bydlení. Jedná se o pozemek, který vzhledem k umístění vedle stávajícího RD u toku Lužnička, 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 současně situace na trhu pro srovnatelné pozemky. Nabídka pozemků na trhu mírně převyšuje popávku. Ve svých podkladech mám informace o realizovaných cenách pozemků v Horním Podluží 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 - časovosti nabídky (K_c realizované - 1,0)- (je zohledněna i doba po kterou je pozemek nabízen, snižování ceny)

K_v - vybavenosti - (dopr. dostupnost, IS)

1) Horní Podluží: Mírně svažité, neoplocené, zatrávnený 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. Kупní cena 37 000,- Kč. Převod v roce 2017 – V - 2391/2017-531.

K_m - 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. Kупní cena 70000,- Kč. Převod v roce 2018 – V-2111/2018-531.

K_{m} - 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 zvětšení 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_m - místo oceňované je obdóbné - 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 164 m².

Tabulka

neim.č.	cena	K_m	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
hodnocená	11 972				164	73

Porovnáním s vybranými vzorky je hodnota m² oceňovaného pozemku 73 Kč . Dá se předpokládat, že se mohla hodnota oceňovaného pozemku pohybovat kolem 12 000,- Kč.

Zaokrouhleno

12 000,- Kč

7. Obecná tržní hodnota nemovitosti, závěr Rekapitulace

Cena zjištěná 12 550,- Kč
Porovnávací hodnota 12 000,- Kč

Ke stanovení obvyklé hodnoty dané nemovitosti, t.j. pozemku, parcelní č.2172/1 „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 poplávky po obdobném druhu pozemku v daném místě a čase by se mohla obvyklá hodnota tohoto pozemku pohybovat kolem 12 000,- Kč.

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

12 000,- Kč

(slovy: **dvanaácttisíc 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.3225/123/2019 ve znaleckém deníku.

Ve Varnsdorfu 5.10.2019

Marie L o u k o v á

407 47 Varnsdorf, Pražná 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 870-143/2019
3. Kopie katastrální mapy

Informace o pozemku

Parcelní číslo	2172/1,2
Obec	Dolní Podluží, IČ: 23342
Katastrální území	Dolní Podluží, IČ: 23321
Číslo LV	332
Výměra (m ²)	3160
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	KMD
Určení výměry	Grafický nebo v digitalizované mapě
Způsob využití	ostatní komunikace
Druh pozemku	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo
 Obec Dolní Podluží, č. p. 6, 40755 Dolní Podluží

Způsob ochrany nemovitosti

Název
 rozsáhlé chráněné území:

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
 Změna výměr obnovou operátu

Rizici / rizici kterých byl k nemovitosti zapsán cmrnovy údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro ústecký kraj, Katastrální úřadovské Buzubucké

Zabudované údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.08.2019 11:00:00

Podle § 107a zákona č. 416/2009 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, je tato nemovitost evidována v katastru nemovitostí.

Výzva aplikace 5.5.6 bud 0

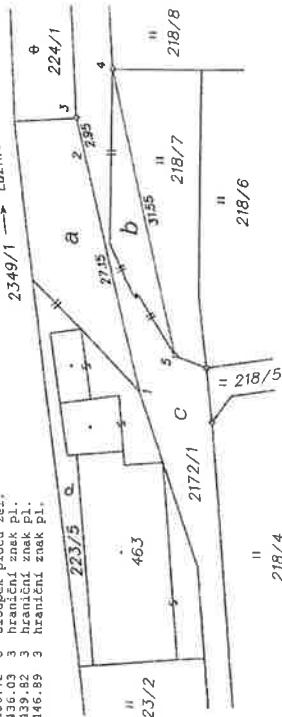
Dosažadatel stav		Ochránil stav		Druh pozemku		Výměra parcely		Druh pozemku		Typ stavby		Základní údaje		Přípojení se stavem evidence parcelních stáv		Výměra dílu		Ochránil díl		
Parcelní číslo	Výměra parcely	Druh pozemku	Ochránil	Základní údaje	Výměra parcely	Základní údaje	Výměra parcely	Druh pozemku	Základní údaje	Typ stavby	Základní údaje	Parcelní číslo	Výměra parcely	Druh pozemku	Ochránil	Základní údaje	Výměra dílu	Ochránil	Základní údaje	
218/7	2 61	travní p.	218/7	177	travní p.	0	0	439	0	0	439	223/5	206	223/5	1 11	celá	1 11	celá	0	0
218/8	26 82	travní p.	218/8	275	travní p.	0	0	493	0	0	493	2172/1	439	2172/1	1 64	a	1 64	a	0	0
223/5	1 11	zahradá	223/5	217	zahradá	0	0	206	0	0	206	218/7	439	218/7	29 56	c	29 56	c	0	0
224/1	2 17	ostatní plocha	224/1	351	ostatní plocha	0	0	439	0	0	439	2172/1	439	2172/1	30 80	a	30 80	a	0	0
sl.463	3 51	zást. pl.	sl.463	30 80	zást. pl.	0	0	206	0	0	206	218/7	439	218/7	84	b	84	b	0	0
2172/1	31 60	ostatní plocha	2172/1	67 82	ostatní plocha	0	0	439	0	0	439	2172/1	439	2172/1	30 80	c	30 80	c	0	0
218/6	67 82	ostatní plocha	218/6	67 82	ostatní plocha	0	0	439	0	0	439	2172/1	439	2172/1	30 80	c	30 80	c	0	0

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

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Kód BPEJ	Výměra ha	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Kód BPEJ	Výměra ha	BPEJ na dílu parcely	Výměra ha	BPEJ na dílu parcely	Výměra ha	BPEJ na dílu parcely
218/7	75014	1 77	223/5	75014	206	75014	1 11	75014	1 11	223/5
218/8	75014	26 82	218/7	75014	439	75014	29 56	75014	29 56	a

Č. bodu souřadnic pro zápis do KN

- 1. 717465.56 957443.08 608 kv, Pozemkové území
- 2. 717439.10 957436.72 3 sídlopek plochy žel.
- 3. 717436.31 957436.03 3 hraniční znak pl.
- 4. 717431.01 957439.82 3 hraniční znak pl.
- 5. 717461.75 957446.89 3 hraniční znak pl.



Zpřesnění geometrického a plochového 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 vlastnických zprášené
 hranice pozemků

Vyhovitel:
 Ing. Lubomír Kaván
 Geodetická kancelář
 Dolní Chrástská č.p.1
 40744 Chrástská
 Obec: Děčín
 Okres: Dolní Podluží
 Katastrální území: Dolní Podluží
 Mapový list: Varnsdorff 6-8/31
 Datum: 18. srpna 2019
 Číslo: PGP-552/2019-531
 2019.08.20 13:32:06 CEST
 viz seznam souřadnic

Geometrický plán vypracován v souladu s přílohou č. 1 zákona č. 416/2009 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
 Datum vypracování: 18. srpna 2019
 Číslo: PGP-552/2019-531
 2019.08.20 13:32:06 CEST

Ing. Lubomír Kaván
 Geodetická kancelář
 Dolní Chrástská č.p.1
 40744 Chrástská
 Děčín
 Úředně ověřeno
 18. srpna 2019
 Číslo: PGP-552/2019-531
 2019.08.20 13:32:06 CEST

Seznam souřadnic: viz seznam souřadnic

Dolní Podluží p.č. 2172/1 (vedle č.p.396)



