

# **ZNALECKÝ POSUDEK č. 3173/71/2019**

**(návrh obvyklé ceny nemovité věci)**

**pozemku p. č.54 s příslušenstvím  
k.ú. a obec Dolní Podluží,  
kraj Ústecký**

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

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

**Obsah posudku** : **Obsahuje 13 stran včetně titulního listu a je vypracován ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží objednavatel a jedno je archivní znalece + 2 přílohy**

**Den vyhotovení** : **14.06.2019**

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

- 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

## 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 54, se nachází v Dolním Podluží, západně od středu obce, po levé straně silnice spojující Dolní Podluží s Horním Podluží, v lokalitě Kateřina, v zástavbě rodinných domů. Jedná se o travnatý zamokřený pozemek vzdálený cca 1,4 km od centra obce.

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 z části 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

Zpracovatelka je držitelkou certifikátu číslo  
119/25/QEN/2014-RE, které vydalo VUT v Brně CO  
Ústavu soudního inženýrství.

**Datum provedeního místního šetření – 6.6.2019** za účasti zpracovatelky posudku.

Ve Varnsdorfu 14.06.2019

## 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 provedený 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 14.06.2019

Louková Marie

## **1. Účel ocenění**

Návrh obvyklé hodnoty nemovité věci, podklad pro prodej majetku.

## **Specifikace předmětu ocenění**

- pozemek p.č.54 s výměrou 656 m<sup>2</sup>, který je veden v KN jako trvalý travní porost

## **Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění**

- Z předložených podkladů vyplývá, že není vlastnické právo omezeno

## **2. Podklady pro ocenění**

### **Současný vlastník pozemků dle katastru nemovitostí**

Dle podkladů je vlastníkem oceňovaného pozemku zapsaného na 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, místostarostky obce
- částečný výpis z katastru nemovitostí, LV 439 ke dni 11.9.2018
- 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 prodejkách a nabídkách nemovitostí (pozemků) na internetových serverech a údaje z vlastní databáze a z informací RK kanceláří v regionu působících
- údaje z časopisů, které se realitní činnosti zabývají

### 3. Metody ocenění

#### Oceňovací předpis platný v době ocenění

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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. a č. 457/2017 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 opotřebené věci stejného stáří a přiměřené 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 (odúročených) 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 cena 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 prodávanými věcmi 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 různě zvolených resp. odvozených indexů se provádí přepočtení cen.

## **4. Použité metody ocenění**

### **Oceňovaná nemovitost**

Oceňován je pozemek s příslušenstvím. Jedná se o pozemek s parcelním číslem 54. Rovinný neoplocený pozemek je zamokřený susedí ze severní strany s vodotečí, ze strany jižní s úzkým travnatým pruhem – přístupem z veřejné komunikace a ze strany západní a východní jsou volné nezastavěné pozemky. Jedná se o pozemek, který je dle platného ÚP v plochách určených pro bydlení. Pozemek protáhlého tvaru, zamokřený v těsném sousedství vodoteče bez příjezdu po zpevněné komunikaci a s možností napojení na IS. IS jsou uloženy v MK cca 50 m.

Dle platného územního plánu je pozemek v plochách bytové zástavby.

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Základní informace**

Název předmětu ocenění:	POZEMEK p.č.54
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  $ZC_v = 803,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	$P_i$
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 366,00 \text{ Kč/m}^2$

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	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 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,898$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,950$$



i = 1

Index polohy

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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, IS ve vzdálenosti cca 50 metrů	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd pouze jednostopým vozidlem, nezpevněný travnatý pruh pozemku	II	-0,07
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000 metrů autobusová i vlaková – nádraží Jiřetín– dlouhá docházková vzdálenost do centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
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 – úzký pruh pozemku, zamokřený na okraji zastavěného území	I	-0,25

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,525$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,471$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,499$$

### **1. POZEMEK p.č.54**

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,525$

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 %	IV	0,00

včetně - ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky: Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	I	-0,05
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 u vodoteče, těžko přístupný	I	-0,20

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,950 * 0,750 * 0,525 = \mathbf{0,374}$$

### 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> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	366,-	0,374	0,300	41,07

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	41,07	26 941,92
Stavební pozemek - celkem			656		<b>26 941,92</b>

**POZEMEK p.č.54 - zjištěná cena celkem** = **26 941,92 Kč**

**C. REKAPITULACE**

1. POZEMEK p.č.54

26 942,- Kč

**Výsledná cena - celkem:****26 942,- Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****26 940,- Kč****Zaokrouhleno****40 880,- 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 kanceláři 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 pozemků stoupají a to jak pro stavby pro bydlení i pro stavby komerčního charakteru. Zvýšený zájem je i pozemky pro zahrádkaření.

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

Oceňovaný pozemek, parcela číslo 54, je dle ÚP v plochách pro bytovou zástavbu. Negativně cenu ovlivňuje, že není příjezd z veřejné komunikace, ale po úzkém pruhu travnatého pozemku. Pozemek v těsném sousedství vodoteče, pozemek s malou výměrou.

Ve svých podkladech mám informace o realizovaných cenách pozemků ve Varnsdorfu, Horním Podluží a Dolní Poustevně. Jedná se o pozemky, které nejsou určeny k zástavbě, o pozemky pro rozšíření stávajících zahrad u RD i pozemky stavební. 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) Varnsdorf. Pozemek určený jen z malé části pro zástavbu RD (2 150 m<sup>2</sup>), větší část zemědělský pozemek na okraji obce, výměra 7 971 m<sup>2</sup>. Dobré dopravní napojení, příjezd po MK ke kratší hranici pozemku, na větší část není příjezd z MK. Neoplocený pozemek, možnost napojení na el. proud. Kupní cena 303 000,- Kč. Převod v roce 2018–V - 3105/2018-531.

$K_m$  – místo oceňované je obdobné – 1,00

$K_c$  - cena vzorku je kupní – 1,00

$K_v$  - vybavenost vzorku je mírně lepší, ale velký pozemek, kde se předpokládá nižší cena za m<sup>2</sup> – 1,00

2) Horní Podluží. Pozemek pro zvětšení plochy zahrady u rodinného domu, výměra 554 m<sup>2</sup>. Dobré dopravní napojení, příjezd po MK. Neoplocený pruh pozemku, možnost napojení na všechny IS. Kupní cena 28 000,- Kč. Převod v roce 2018.

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 mírně lepší – 0,85 (na oceňovaný je horší přístup z MK)

3) Dolní Poustevna. Svažité pozemek pro zástavbu rodinným domem, výměra 2220 m<sup>2</sup>, starý neudržovaný sad. Dobré dopravní napojení, příjezd po svažité MK. Možnost napojení na všechny IS. Kupní cena 88 000,- Kč. Převod v roce 2018–V-468/2018-531.

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 lepší – 0,85 (na oceňovaný je horší přístup z MK)

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. 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 lepší – 0,85 (na oceňovaný je horší přístup z MK)

5) Dolní Poustevna. Pozemek u rodinného domu, rozšíření zahrady, výměra 36 m<sup>2</sup>. Dobré dopravní napojení, příjezd po MK. Možnost napojení na všechny IS přes RD. Kupní cena 1750,- Kč. Převod v roce 2018 – V-1381/2018-531.

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 mírně lepší – 0,90

Výměra oceňovaného pozemku je 656 m<sup>2</sup>.

Tabulka

nem.č.	cena	K <sub>m</sub>	K <sub>c</sub>	K <sub>v</sub>	plocha	jed.cena
1.	303 000	1,00	1,00	1,00	10 121	30
2.	28 000	1,00	1,00	0,85	554	43
3.	88 000	1,00	1,00	0,85	2 220	34
4.	37 000	1,00	1,00	0,85	827	38
5.	1 750	1,00	1,00	0,90	36	44
součet						189
						5
hodnocená	24 928				656	38

Porovnáním s vybranými vzorky je hodnota m<sup>2</sup> oceňovaného pozemku kolem 38,- Kč . Dá se předpokládat, že se mohla hodnota oceňovaného pozemku pohybovat kolem 25 000,- Kč.

### Zaokrouhleno

**25 000,- Kč**

## 7. Obecná tržní hodnota nemovitosti, závěr Rekapitulace

<b>Cena zjištěná</b>	<b>26 940,- Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>25 000,- Kč</b>

Ke stanovení obvyklé hodnoty dané nemovitosti, t.j.pozemku parcelní č.54 k.ú.Dolní Podluží včetně příslušenství jsem použila platný cenový předpis a metodu porovnáním.

Domníván se, že vzhledem k umístění, velikosti 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 25 000,- Kč.

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

**25 000,- Kč**

(slovy: dvacetpěttisíc 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.3173/71/2019 ve znaleckém deníku.

Zpracovatelka je držitelkou certifikátu číslo 119/66/QEN/2009-RE, který vydal VUT v Brně CO Ústavu soudního inženýrství.

Ve Varnsdorfu 14.06.2019

Marie L o u k o v á  
407 47 Varnsdorf, Prašná 3090  
tel:412 371 900, 602 978 750

## 9. Seznam příloh

1. Kopie informace o pozemku, LV 439 ke dni 11.09.2018
2. Kopie katastrální mapy

## Příloha č. 1:

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 3502 Děčín

Obec: 562432 Dolní Podluží

Kat. území: 629979 Dolní Podluží

List vlastnictví: 439

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
	Obec Dolní Podluží, č.p. 6, 40755 Dolní Podluží	261271	

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
54	656	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - bez zápisu

D Jiné zápisy - bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Hospodářská smlouva 25/1991 POLVZ:141992 KATUZ:629979 LISTDRUH:10. ze dne 20.9.1991.

Z-50500014/1992-531

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

Dat.nar./IČ: 261271

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 POLVZ:411992 KATUZ:629979 LISTDRUH:40. Návrh na zápis dle § 1 ze dne 6.1.1991.

Z-50500041/1992-531

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

Dat.nar./IČ: 261271

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
54	75011	656

Příloha č. 2

