

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

č. 5 545/103/2018

URČENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKU PARC.  
Č. 5662/2 DÍL „A“ V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ  
DOLNÍ PODLUŽÍ

**Zdeněk Müller**

Znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí  
Zimní 1968  
407 47 Varnsdorf

## Znalecký posudek o ceně pozemku parc. č. 54 v katastrálním území Dolní Podluží



ZNALECKÝ POSUDEK ČÍSLO:	5 545/103/2018
DATUM OCENĚNÍ:	27. 09. 2018
DATUM VYPRACOVÁNÍ:	30. 09. 2018
ÚČEL:	Určení obvyklé ceny pro jednání o prodeji
KATASTRÁLNÍ ÚDAJE:	Kraj Ústecký, okres Děčín, obec a k.ú. Dolní Podluží, LV č. 439
POZEMKY:	Pozemek parc. č. 54
VLASTNÍK POZEMKU:	Obec Dolní Podluží , č.p. 6, 40755 Dolní Podluží
OBJEDNATEL:	Obec Dolní Podluží , č.p. 6, 40755 Dolní Podluží
ZPRACOVATEL:	Zdeněk Müller, Zimní 1968, 407 47 Varnsdorf
POČET VYHOTOVENÍ:	2

*Znalecký posudek obsahuje 15 stran včetně úvodní strany a včetně 3 stran příloh.*

## OBSAH:

1.	NÁLEZ	4
1.1	ÚVOD	4
1.1.1	ZNALECKÝ ÚKOL	4
1.1.2	ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	4
1.2	POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	5
1.2.1	VÝSLEDKY MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ	5
1.2.2	POLOHA A POPIS	5
2.	POSUDEK	7
2.1	ZJIŠTĚNÍ CENY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	7
2.1.1	VOLBA METODY OCENĚNÍ	7
2.1.2	URČENÍ OBVYKLÉ CENY POROVNÁVACÍ METODOU	7
2.2	ZÁVĚR	11
3.	ZNALECKÁ DOLOŽKA	12

# 1. NÁLEZ

## 1.1 ÚVOD

### 1.1.1 ZNALECKÝ ÚKOL

Úkolem je vypracování znaleckého posudku pro určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 54 v katastrálním území a obci Dolní Podluží pro účely jednání o prodeji.

(dále také „předmět ocenění“ nebo také „pozemek“)

### 1.1.2 ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

Znalec prohlašuje, že je nezávislý na předmětu ocenění, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem ocenění, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k objednateli či předmětu ocenění. Závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které mu byly předloženy. V případě nepředložení dokumentů, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

#### Přílohy:

Příloha č. 1 – Částečný výpis z KN, k.ú. 629979 Dolní Podluží, LV č. 439 ze dne 11. 09. 2018

Příloha č. 2 – Kopie snímku katastrální mapy k.ú. Dolní Podluží v měřítku 1 : 1 000

Příloha č. 3 – Foto

#### Použité podklady:

A. Částečný výpis z KN, k.ú. 629979 Dolní Podluží, LV č. 439 ze dne 11. 09. 2018

B. Kopie snímku katastrální mapy k.ú. Dolní Podluží v měřítku 1 : 1 000

C. Údaje z územního plánu obce Dolní Podluží

D. Výsledky místního šetření ze dne 27. 09. 2018

Dále byl tento znalecký posudek zpracován z veřejně dostupných informací o předmětu ocenění, a to k datu 27. 09. 2018.

Předpokládám, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsem shromáždil ze spolehlivých zdrojů. Nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděl jsem žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsem ve znaleckém posudku vycházel.

**Tento znalecký posudek je vyhotoven ve třech originálech. Dvě originální vyhotovení se předávají objednateli a jedno vyhotovení zpracovatel ukládá do svého archivu.**

## 1.2 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

### 1.2.1 VÝSLEDKY MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Místní šetření bylo provedeno dne 27. 09. 2018. Účelem místního šetření bylo ověření skutečného stavu předmětu ocenění.

### 1.2.2 POLOHA A POPIS

Pozemek parc. č. 54 se nachází v katastrálním území Dolní Podluží, obci Dolní Podluží, v zastavěném území obce. Centrum obce je vzdáleno přibližně 1,4 km jihovýchodně.

#### Obrázek 1-1 Lokalizace v rámci Dolního Podluží



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Počet obyvatel Dolního Podluží byl k datu ocenění 1 203.

Obec Dolní Podluží se nachází v jižní části Šluknovského výběžku a na severu sousedí s Varnsdorfem. Dolním Podlužím prochází silnice II. třídy č. 264 s napojením na silnici I. třídy č. 9, která spojuje Českou Lípu s hraničním přechodem do SRN Jiříkov - Neugersdorf. Dopravní spojení obce je zajištěno autobusovými linkami. Železniční stanice je v místě a je vzdálená od centra přibližně 1,2 km. V obci je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost včetně úřadů je ve Varnsdorfu, který je vzdálen přibližně 5 km.

## **POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ**

### **Pozemky**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 54 v katastrálním území Dolní Podluží. Pozemek je situován v rovinném terénu a je přístupný od jihu po nezpevněné cestě na pozemku parc. č. 2104. Podle platného územního plánu obce Dolní Podluží je pozemek parc. č. 54 vymezen v plochách bydlení a je zastavitelný.

#### **1.2.2.1 Omezení vlastnického práva – bez zápisu.**

#### **1.2.2.2 Jiná práva a poznámky – bez zápisu.**

## **2. POSUDEK**

### **2.1 ZJIŠTĚNÍ CENY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ**

#### **2.1.1 VOLBA METODY OCENĚNÍ**

Na místním realitním trhu k datu ocenění existují obdobné nemovité věci, proto byla jako metoda ocenění zvolena metoda porovnávací. Obvyklá cena je určena porovnáním se souborem cen obdobných nemovitých věcí v daném čase a místě, očištěného o nemovitosti zásadně vybočující z výběrového souboru. Porovnávací nemovité věci mají srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitými věcmi.

#### **2.1.2 URČENÍ OBVYKLÉ CENY POROVNÁVACÍ METODOU**

Bude určena obvyklá cena pozemků na základě jeho charakteristik. Oceňované pozemky budou pro určení obvyklé ceny resp. tržní hodnoty v ocenění posuzovány na základě svého skutečného využití. Pozemky jsou územním plánem určeny k zastavění obytnou zástavbou. Pro porovnání jsou použity realizované a nabídkové ceny zastavitelných pozemků.

##### **2.1.2.1 Postup pro určení obvyklé ceny zastavitelné části pozemku**

Obvyklá cena oceňovaného pozemku je určena porovnáním se srovnávacími nemovitými věcmi. Pro zohlednění odlišností jednotlivých objektů byly použity vhodné koeficienty odlišnosti. Informace o všech srovnávacích pozemcích v databázi jsou vztaženy k datu ocenění. Porovnání je provedeno pro pozemky zastavitelné a pro pozemky v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu nebo pro pozemky obdobné využitelnosti. Jednotkou pro porovnání je metr čtvereční plochy pozemku.

##### **2.1.2.1.1 Srovnávací pozemky**

Srovnávací pozemky byly převzaty z vlastní databáze vytvořené z veřejně dostupných zdrojů na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) a na [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu a způsob využití. Případné odlišnosti srovnávacích pozemků od oceňované jsou zohledněny vhodně zvolenými koeficienty.

Tabulka 2-1 Srovnávací pozemky

	Nabídková cena nemovitosti [Kč]	KRC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Inženýrské sítě	Využití pozemku	Svažitost pozemku	Velikost pozemku	Další vlivy
1	100 000	1,00	100 000	817	Dolní Podluží a okolí	dobrá	dostupné, částečné	bytová zástavba	rovinný, mírně svažité	501 až 1 000 m <sup>2</sup>	bez vlivu
2	300 000	1,00	300 000	2 000	Dolní Podluží a okolí	dobrá	dostupné, částečné	bytová zástavba	rovinný, mírně svažité	1 001 až 2 000 m <sup>2</sup>	bez vlivu
3	600 000	0,95	570 000	3 171	Dolní Podluží a okolí	dobrá	dostupné, částečné	bytová zástavba	rovinný, mírně svažité	2 001 až 5 000 m <sup>2</sup>	bez vlivu

Zdroj: vlastní výpočet, [www.CUZK.cz](http://www.CUZK.cz)

Pozn.: KRC - koeficient redukce na pramen ceny je užít z důvodu předpokladu, že skutečná obvyklá cena je nižší než cena nabídková.



### 2.1.2.1.2 Stanovení jednotkových cen upravených (JCU)

Na základě koeficientů odlišnosti  $k_1 - k_7$  byl pro každou srovnávací nemovitou věc vypočten index odlišnosti srovnávací nemovité věci od nemovité věci standardní  $I_s$ . Z něj byly poté vypočteny jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí –  $JC_s$ .

$k_1$	...	koeficient lokality
$k_2$	...	koeficient dopravní dostupnosti
$k_3$	...	koeficient inženýrských sítí
$k_4$	...	koeficient využití pozemku
$k_5$	...	koeficient svažitosti pozemku
$k_6$	...	koeficient velikosti pozemku
$k_7$	...	koeficient dalších vlivů

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku zpracovatele, jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

V případě, že je hodnota jednotlivého koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovité věci popsanému standardu. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovité věci hodnoceno jako lepší než popsaný standard. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než standard.

**Tabulka 2-2 Stanovení jednotkové ceny upravené – JCU**

i	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	$k_1$	$k_2$	$k_3$	$k_4$	$k_5$	$k_6$	$k_7$	$I_s$	$JC_s$
1	100 000	817	122	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	116
2	300 000	2 000	150	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,10	136
3	570 000	3 171	180	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,16	155

Zdroj: vlastní výpočet

### 2.1.2.1.3 Určení jednotkové ceny (JC)

Pro porovnání byly použity 3 srovnávací nemovité věci.

**Tabulka 2-3 určení jednotkové ceny JC**

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	3
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	3
Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	116
Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	155
Směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	16
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	120
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	152
<b>Průměr použitých hodnot JC [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>136</b>

Zdroj: vlastní výpočet

### 2.1.2.2 Určení jednotkové ceny pozemků (JC<sub>0</sub>)

Na základě koef. odlišnosti  $k_1 - k_7$  byl určen index odlišnosti a jednotková cena oceňovaných nemovitých věcí JC<sub>0</sub>.

**Tabulka 2-4 Určení jednotkové ceny pozemků - JC<sub>0</sub>**

Lokalita	Dolní Podluží a okolí
Dopravní dostupnost	ztížená
Inženýrské sítě	dostupné, částečné
Využití pozemku	bytová zástavba
Svažitosť pozemku	rovinný, mírně svažité
Velikost pozemku	501 až 1 000 m <sup>2</sup>
Další vlivy	bez vlivu
Koeficienty odlišnosti	
k <sub>1</sub>	1,00
k <sub>2</sub>	1,00
k <sub>3</sub>	1,00
k <sub>4</sub>	1,00
k <sub>5</sub>	1,00
k <sub>6</sub>	1,00
k <sub>7</sub>	1,00
Index odlišnosti oceňované nemovitosti I <sub>0</sub>	1,00
<b>Jednotková tržní cena oceňované nemovitosti JTC<sub>0</sub></b>	<b>136</b>

Zdroj: vlastní výpočet

### 2.1.2.3 Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí určená porovnávací metodou

Tabulka 2-5 Určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí porovnávací metodou

Pozemek parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JTC <sub>o</sub> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Hodnota [Kč]
54	656	136	89 216
<b>Celkem</b>	<b>656</b>		<b>89 216</b>

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.

**CENA POZEMKU PARC. Č. 54 ZAOKROUHLENĚ: 89 000 Kč**

## 2.2 ZÁVĚR

Úkolem bylo vypracování znaleckého posudku pro určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí, evidované v katastru nemovitostí v obci 562432 Dolní Podluží, katastrálním území 6299791Dolní Podluží jako: pozemek p. č. 54, druh pozemku – trvalý travní porost, výměra 656 m<sup>2</sup>

Znalec určil na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění obvyklou cenu (tržní hodnotu)

pozemku p. č. 54 v katastrálním území Dolní Podluží (zaokrouhleně) k datu 27. 09. 2018 ve výši

**89 000,00 Kč (slovy: osmdesátdevět tisíc korun českých)**

### 3. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný dekretem Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.12.1993 pod č.j. Spr 5706/93 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Posudek je zapsán pod č. 5 545/103/2018 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle zákona č. 526/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký posudek zpracoval:

Ve Varnsdorfu dne 30. 09. 2018



Zdeněk Müller



## Příloha č. 1:

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 3502 Děčín  
 Kat. území: 629979 Dolní Podluží

Obec: 562432 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 [m2]	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

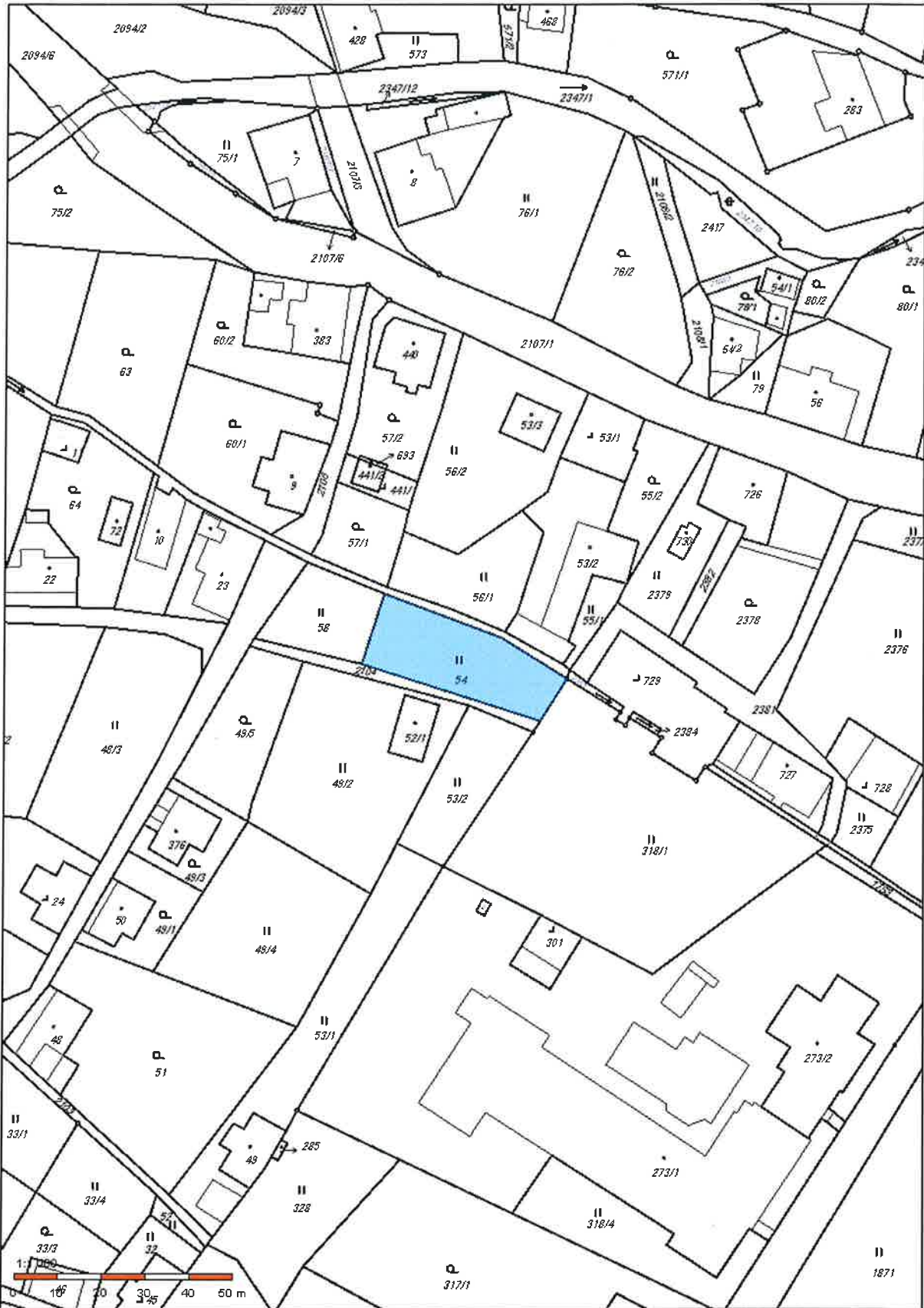
Obec Dolní Podluží, č.p. 6, 40755 Dolní Podluží

Dat.nar./IČ: 261271

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
54	75011	656

Příloha č. 2



**Příloha č. 3**

