

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 158 / 2020

| | |
|-----------------|---|
| Typ nemovitosti | Pozemek pro výstavbu RD v současném stavu |
| Účel ocenění | Stanovení obvyklé tržní ceny |

Předmět ocenění

 pozemek parc.č. 1292/4, LV č. 439 (866 m², trvalý travní porost)

Adresa

| | | | | | |
|------------------|---------------|-------|---------------|----------------|------|
| Kraj | Ústecký kraj | Obec | Dolní Podluží | Počet obyvatel | 1181 |
| Kat. území | Dolní Podluží | Ulice | | č.p. | |
| Část obce dle LV | Dolní Podluží | | | | |


Objednatel odhadu

| | | |
|--|--------|----------------------|
| Obec Dolní Podluží Dolní Podluží č.p. 6 407 55 Dolní Podluží | Tel. | 412 379 264 |
| | E-mail | urad@dolnipodluzi.cz |
| | IČ | 00261271 |

| | |
|---|----------|
| Ocenění vypracováno na základě přijaté objednávky | Ano |
| Identifikace ocenění (objednávky) přidělená objednatelem: | 040/2020 |

Vlastnictví

| | |
|-------------------------------|--|
| pozemek parc.č. 1292/4 | Obec Dolní Podluží - Dolní Podluží, Dolní Podluží 6, IČ 00261271 |
|-------------------------------|--|

| | |
|----------------|---------------------|
| Zpracováno pro | notářský úřad v ... |
|----------------|---------------------|

| | | | |
|---------------|---|---------------|-----------|
| Vypracoval | Ing. Mareš Pavel | Dne | 27.7.2020 |
| Licence číslo | Nové Hraběcí 41 | Ke dni | 20.7.2020 |
| 0890 | 407 77 Šluknov | Prohlídka dne | 20.7.2020 |
| | email: reality.jinak@seznam.cz tel: 775 955 705 | | |

| | | | |
|-------------------|---|--------------------|---|
| Počet stran textu | 4 | Počet stran příloh | 4 |
|-------------------|---|--------------------|---|

Obvyklá cena

| | | | |
|----------------|--------------------|-----------------------|------------|
| Výměra pozemku | 866 m ² | 190 Kč/m ² | 165 000 Kč |
|----------------|--------------------|-----------------------|------------|

| | |
|---------------------|------------------------|
| Obvyklá cena | 165 000 Kč |
| | Stošedesátpět tisíc Kč |

Komentář k ceně

Obvyklá cena pozemku je odhadnuta na základě jeho velikosti, umístění v rámci obce i regionu, zařazení v územním plánu jako pozemek vhodný pro výstavbu RD.

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

 Pozitiva: klidná lokalita v okrajové části obce
 Negativa: bez IS

Podmínky platnosti ceny

Obvyklá cena je platná bez dalších podmínek

| |
|---|
| Podklady |
| Výpis z katastru nemovitostí LV č. 439. Snímek kat. mapy pro k.ú. Dolní Podluží, . UPI, Datum předání kompletních podkladů 27.7.2020 |

| |
|---|
| Přílohy |
| Výpis z katastru nemovitostí LV č. 439. Snímek kat. mapy pro k.ú. Dolní Podluží, . UPI, . |

| | | | |
|---|--------------------------------|---|------------------|
| Místopis | | | |
| Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu | | | |
| Obec se nachází jihozápadně od města Varnsdorf, v širokém údolí odvodňovaném potokem Lužničkou, střed obce leží v nadmořské výšce 370 metrů. Jižní část obce se nachází v CHKO Lužické hory. Na území obce se nachází Hornická naučná stezka Údolí Milířky. Na západě obec plynule navazuje na Horní Podluží, s níž tvoří asi 6 km dlouhé souvislé údolní osídlení. K obci patří též částí Kateřina a Světlina. Vznik obce souvisí pravděpodobně s činností středověkých skláren ve 13. a 14. století, nebo s vyhledáváním drahých kamenů či těžbou rud. V 18. století se do obce rozšířila výroba sametu a manšestru a byla zde i přírodní bělidla. Nejvýznamnější stavební památkou na území obce je kostel svatě Kateřiny. V obci je základní občanská vybavenost, dobré dopravní spojení s okolními většími městy (Varnsdorf, Rumburk). Na severním okraji obce vede železniční trať Liberec - Rybníště | | | |
| Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ... | | | |
| Umístění v obci | okrajová část obce | Okolní zástavba | smíšená zástavba |
| Poloha v obci | okrajová část-smíšená zástavba | | |
| Dostupnost MHD do 10 minut pěšky | Ano | Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem | Ano |
| Oceňovaný pozemek se nachází v okrajové, východní části obce, na hranici katastru obce se sousedním Varnsdorfem, poblíž areálu významného strojírenského podniku TOS Varnsdorf. Vzdálenost do centra obce přibližně 2,2 km. | | | |

| | | |
|--|---|----|
| Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město) | 62 | Km |
| Hromadná doprava - četnost spojů | dostatečná frekvence spojů v průběhu celého dne | |
| Nákupní možnosti dostupné v místě | Ano | |

| |
|---|
| Informace o nemovitosti |
| Oceňovaný pozemek je rovinatý, obdélníkového tvaru, jedná se o pozemek umístěný v jižní části souboru stavebních pozemků v okrajové části obce. Pozemek je bez IS, bez oplocení, částečně porostlý listnatými stromy - břízou bělokorou, tyto porosty nejsou zohledněny v obvyklé ceně pozemku. Pozemek se nachází dle platného územního plánu obce v ploše vhodné pro výstavbu RD, jižní hranici pozemku tvoří zemědělské plochy, ostatní hranice sousední stavební pozemky a přístupová komunikace. |

| |
|--|
| Přístup a příjezd k nemovitostem |
| přímo z veřejné komunikace parc.č. 2249/1, 1292/5 ve vlastnictví obce. |

| |
|--|
| Přístupová komunikace |
| Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový, travnatý. Příjezdová komunikace nevykazuje závady. |

| | | | |
|----------------------|----------------------------|---|----------------------|
| Popis pozemku | | | |
| Územní plán | byl schválen dne 2.10.2018 | Je pozemek určen územním plánem k výstavbě RD | Ano |
| Tvar pozemku | přibližně obdélníkový | | |
| Sklon pozemku | rovinný | | |
| Oplocení pozemku | není | Výměra | 866.0 m ² |

| | | | |
|---------------------------|------|--------------------------|------|
| Inženýrské sítě | | | |
| Elektro | není | Voda z řadu | není |
| Voda ze studny | není | Kanalizace do řadu | není |
| Kanalizace do žumpy | není | Kanalizace do septiku | není |
| Kanalizace do vlastní ČOV | není | Plyn z veřejného rozvodu | není |
| Plyn ze zásobníku | není | Dálkové vytápění | není |

Srovnávací metoda**1. srovnatelná nemovitost**

| | | | |
|-----------------|--|---|-----------------------------|
| Zdroj informace | realitní inzerce – nabídky: https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/dolni-podluzi-dolni-podluzi-/2581708380#img= , datum změny inzerátu 26.9.2019 | | |
| Územní plán | byl schválen dne 0.0.0 | Je pozemek určen územním plánem k výstavbě RD | Ano |
| Napojení na IS | elektro, voda, kanalizace | | |
| Sklon pozemku | rovinný | Výměra | 2004.0 m ² |
| Cena za pozemek | 300 600 Kč | | 150 Kč/m ² |
| Redukce ceny | 20 % | | |
| Redukovaná cena | 240 000 Kč | | 120 Kč/m² |

Porovnání s oceňovaným pozemkem

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 m² 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

Srovnání s oc. pozemkem: obdobná lokalita, větší plocha, shodné využití, lepší dostupnost IS, vzhledem k delší inzerci provedeno snížení ceny o 20%

**2. srovnatelná nemovitost**

| | | | |
|-----------------|---|---|-----------------------------|
| Zdroj informace | realitní inzerce – nabídky: https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/dolni-podluzi-/402468444#img=0&fullscreen=fa , datum změny inzerátu 3.6.2020 | | |
| Územní plán | byl schválen dne 0.0.0 | Je pozemek určen územním plánem k výstavbě RD | Ano |
| Napojení na IS | Bez IS | | |
| Sklon pozemku | mírně sklonitý | Výměra | 3400.0 m ² |
| Cena za pozemek | 986 000 Kč | | 290 Kč/m ² |
| Redukce ceny | 15 % | | |
| Redukovaná cena | 838 000 Kč | | 247 Kč/m² |

Porovnání s oceňovaným pozemkem

prodej stavebního pozemku, který se nachází v okrajové části obce Dolní Podluží. Pozemek přístupný z obecní komunikace je rovinný, slunný a u jeho hranice se nachází plynovod, veřejný řád a elektřina. K prodeji je určena výměra cca o velikosti 3.400 m² stavebního pozemku (pozemek lze rozdělit GP na dva stavební pozemky). Budoucí majitelé pozemku si budou muset vybudovat vlastní čističku.

Srovnání s oc. pozemkem: obdobná lokalita, výrazně větší výměra, shodné využití



3. srovnatelná nemovitost

| | | | |
|-----------------|--|---|-----------------------------|
| Zdroj informace | realitní inzerce – nabídky: https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/bydleni/dolni-podluzi--/601808988#img=0&fullscreen=fa , datum změny inzerátu 27.4.2017 | | |
| Územní plán | byl schválen dne 0.0.0 | Je pozemek určen územním plánem k výstavbě RD | Ano |
| Napojení na IS | IS na hranici pozemku | | |
| Sklon pozemku | rovinný | Výměra | 2000.0 m ² |
| Cena za pozemek | 315 000 Kč | | 158 Kč/m ² |
| Redukce ceny | 15 % | | |
| Redukovaná cena | 268 000 Kč | | 134 Kč/m² |

Porovnání s oceňovaným pozemkem

prodej stavebního pozemku o rozloze 2000 m² v části obce Dolní Podluží. Veškeré inženýrské sítě na hranici pozemku. Srovnání s oc. pozemkem: obdobná lokalita, výrazně větší výměra, shodné využití



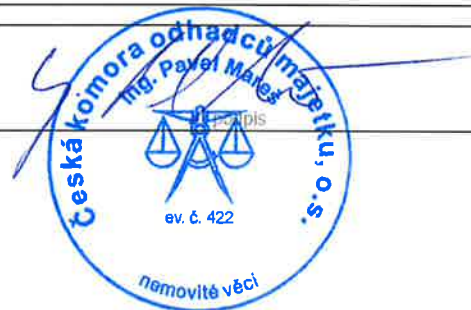
Vyhodnocení srovnávací metody

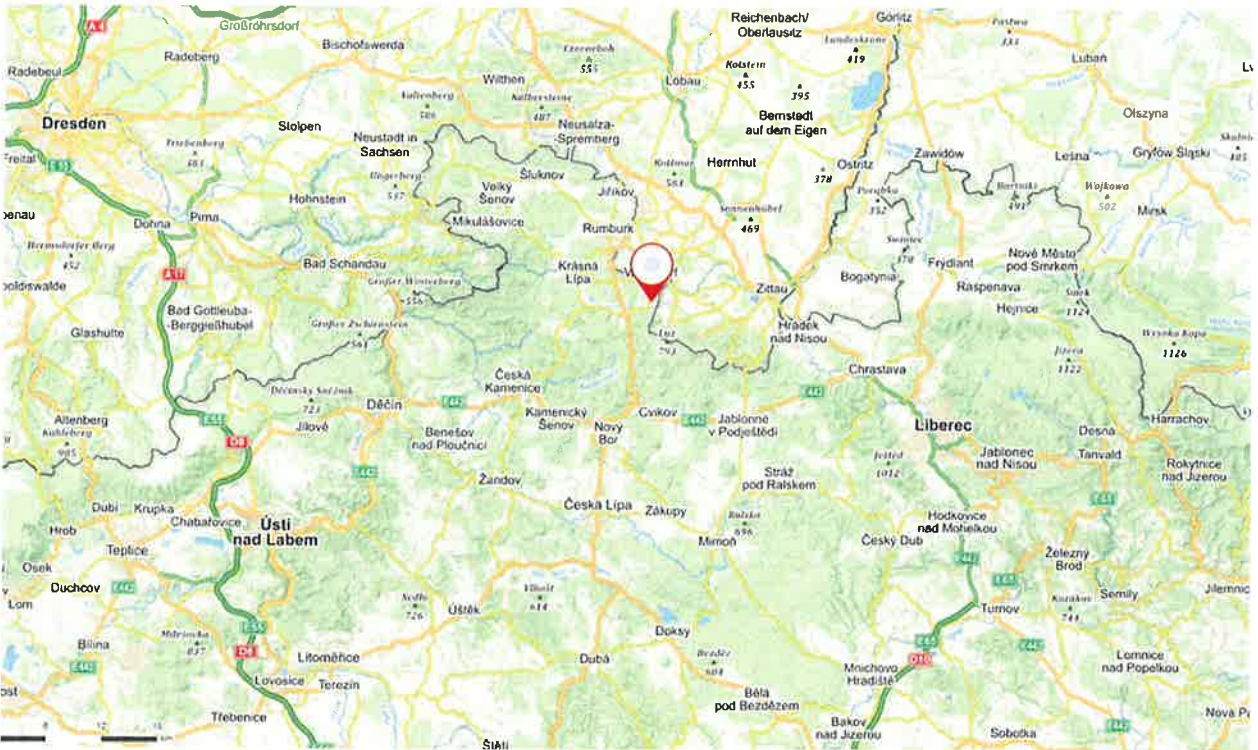
| | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Rozpětí redukovaných cen | 120 - 247 Kč/m ² | 240 000 - 838 000 Kč |
| Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti | | 190 Kč/m² |

Ve srovnávací metodě byly použity nabídkové ceny srovnatelných stavebních pozemků v dané lokalitě, inzerované realitními kancelářemi, upravené snížením o 15 - 20%.

Jednotková obvyklá cena byla vzhledem k velikosti pozemku, absence IS a lokalitě v rámci obce odhadnuta ve výši 190,- Kč/m²

| | |
|---------------|-----------------------------------|
| Vypracoval | Ing. Mareš Pavel |
| Licence číslo | Nové Hrábčíc 41 407 77 Šluknov |
| 0890 | |







| HRANICE | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| | HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE |
| | HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ |
| | HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH |
| | PLOCHY PŘESTAVBY |
| PLOCHY STABILIZOVANÉ | PLOCHY ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ |
| PLOCHY BYDLENÍ | |
| | PLOCHY BYDLENÍ - B |
| PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ | |
| | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SM |
| PLOCHY REKREACE | |
| | PLOCHY REKREACE - R |
| PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ | |

| PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY | |
|---------------------------------|--|
| | ZELEZNICE |
| | ZELEZNIČNÍ STANICE (ZST) |
| | SILNICE I. TŘÍDY |
| | SILNICE II. TŘÍDY |
| | SILNICE III. TŘÍDY |
| | MÍSTNÍ KOMUNIKACE |
| | KORIDOR PRO DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU |
| | OKRUŽNÍ KŘIŽOVATKA |
| | CYKLOSTEZKY |
| | PARKOVIŠTĚ |
| | ZASTÁVKA AUTOBUSU |
| | MOST |
| PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY | |
| | VENKOVNÍ VEDENÍ ELEKTRICKÉ ENERGIE VN 35 KV |
| | TRAFOSTANICE |