

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 155 / 2020

Typ nemovitosti	Pozemek nevhodný pro výstavbu RD v současném stavu
Účel ocenění	Sjednání obvyklé tržní ceny

Předmět ocenění

pozemek parc.č. 1292/5, LV č. 439 (373 m², ostatní plocha, ostatní komunikace)

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. 1292/5 Obec Dolní Podluží - Dolní Podluží, Dolní Podluží 6, IČ 00261271

Zpracováno pro: Obecní úřad Dolní Podluží.

Wypracoval	Ing. Mareš Pavel	Dne	25.7.2020
Licence číslo	Nové Hrabčcí 41	Ke dni	20.7.2020
0890	407 77 Šluknov email: reality.jinak@seznam.cz tel: 775 955 705	Prohlídka dne	20.7.2020

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

Obvyklá cena

Výměra pozemku	373 m ²	35 Kč/m ²	13 000 Kč
----------------	--------------------	----------------------	-----------

Obvyklá cena	13 000 Kč
	Třináct 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 bez možnosti výstavby RD, dále pak na základě dostupnosti pozemku. Výrazný vliv na cenu pozemku má jeho limitované využití, dané územním plánem obce - místní komunikace.

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

Pozitiva: klidná lokalita v okrajové části obce
Negativa: limitované využití

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

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 Lužnickou, 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 části Kateřina a Světliny. 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 svaté 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 přístupovou komunikaci spojující místní asfaltovou komunikaci a stavební pozemky umístěné jižně od asfaltové komunikace a stávajících rodinných domů. Pozemek je bez oplocení, přístup k pozemku je přes obecní zpevněnou komunikaci. Pozemek se nachází dle platného územního plánu obce v ploše místní komunikace

Přístup a příjezd k nemovitostem
přímo z veřejné komunikace parc.č. 2249/1 ve vlastnictví obce.

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

Popis pozemku			
Územní plán	byl schválen dne 2.10.2018	Je pozemek určen územním plánem k výstavbě RD	Ne
Tvar pozemku	přibližně obdélníkový		
Sklon pozemku	rovinatý		
Oplocení pozemku	není	Výměra	373.0 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	databáze prodejí vlastní, datum prodeje 6/2020		
Územní plán	byl schválen dne 0.0.0	Je pozemek určen územním plánem k výstavbě RD	Ne
Napojení na IS	bez IS		
Sklon pozemku	mírně sklonitý	Výměra	838.0 m ²
Cena za pozemek	25 000 Kč		30 Kč/m ²
Redukce ceny	0 %		
Redukovaná cena	25 000 Kč		30 Kč/m²

Porovnání s oceňovaným pozemkem

nově vzniklý pozemek parcelní číslo 5531/2, trvalý travní porost o výměře 838 m², který vznikl na základě dělení dle GP č. 1688-123/2018

Jedná se o travnatý, obdélníkový pozemek, který přiléhá k tělesu místní komunikace, je na něm jeden vzrostlý strom, Jasan ztepilý. Pozemek není určen k výstavbě.

Srovnání s oc. pozemkem: mírně horší lokalita - Mikulášovice, větší plocha, obdobné využití

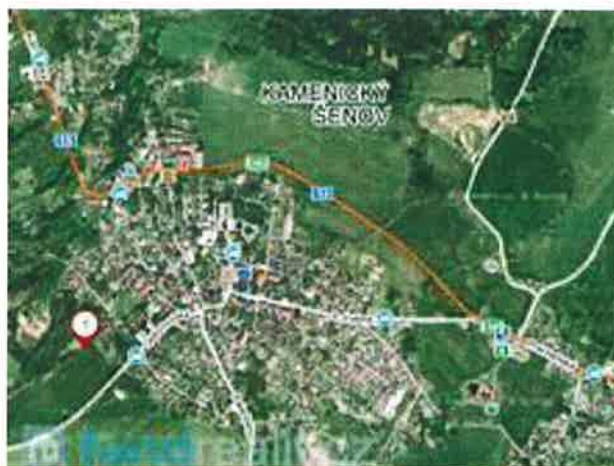
**2. srovnatelná nemovitost**

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/ostatni-pozemky/kamenicky-senov--/574873436#img=0&ful , datum změny inzerátu 2.8.2020		
Územní plán	byl schválen dne 0.0.0	Je pozemek určen územním plánem k výstavbě RD	Ne
Napojení na IS	Bez IS		
Sklon pozemku	mírně sklonitý	Výměra	895.0 m ²
Cena za pozemek	49 900 Kč		56 Kč/m ²
Redukce ceny	15 %		
Redukovaná cena	42 000 Kč		47 Kč/m²

Porovnání s oceňovaným pozemkem

prodeji pozemek o výměře 895 m². Kamenický Šenov je město, které se nachází v Libereckém kraji, v okrese Česká Lípa. Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako orná půda.

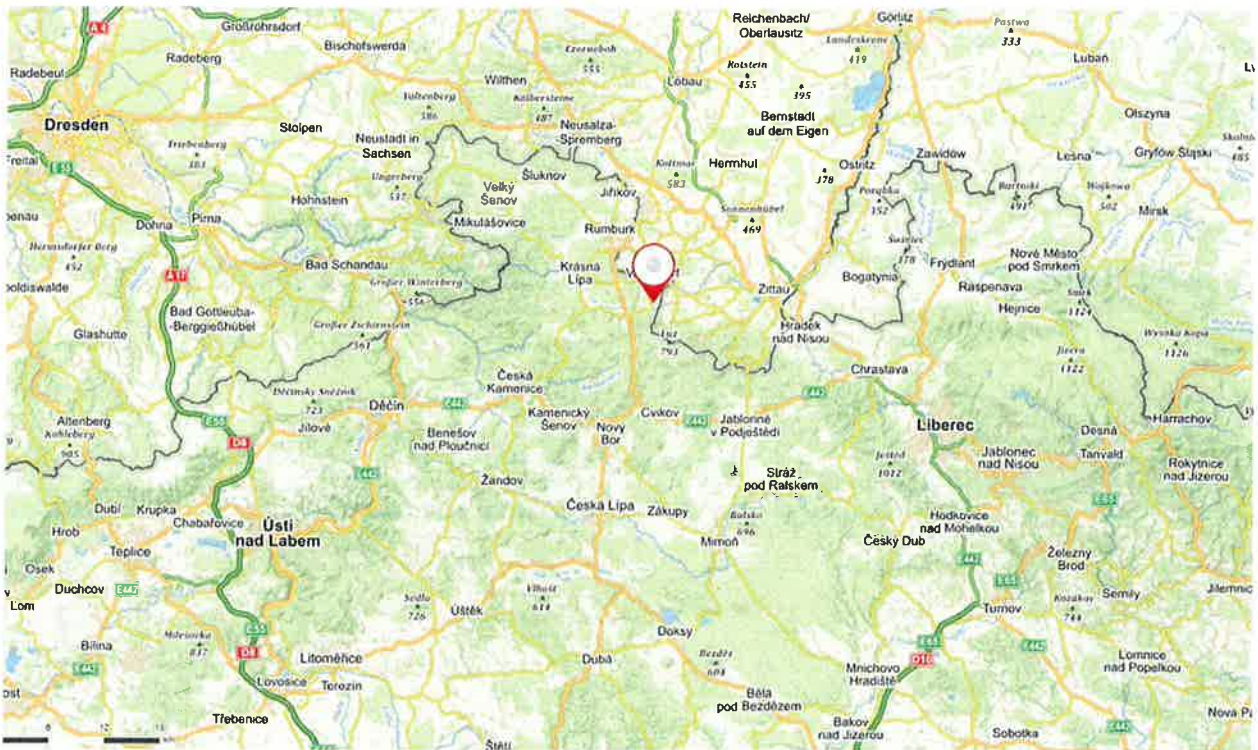
Srovnání s oc. pozemkem: obdobná lokalita, výrazně větší výměra

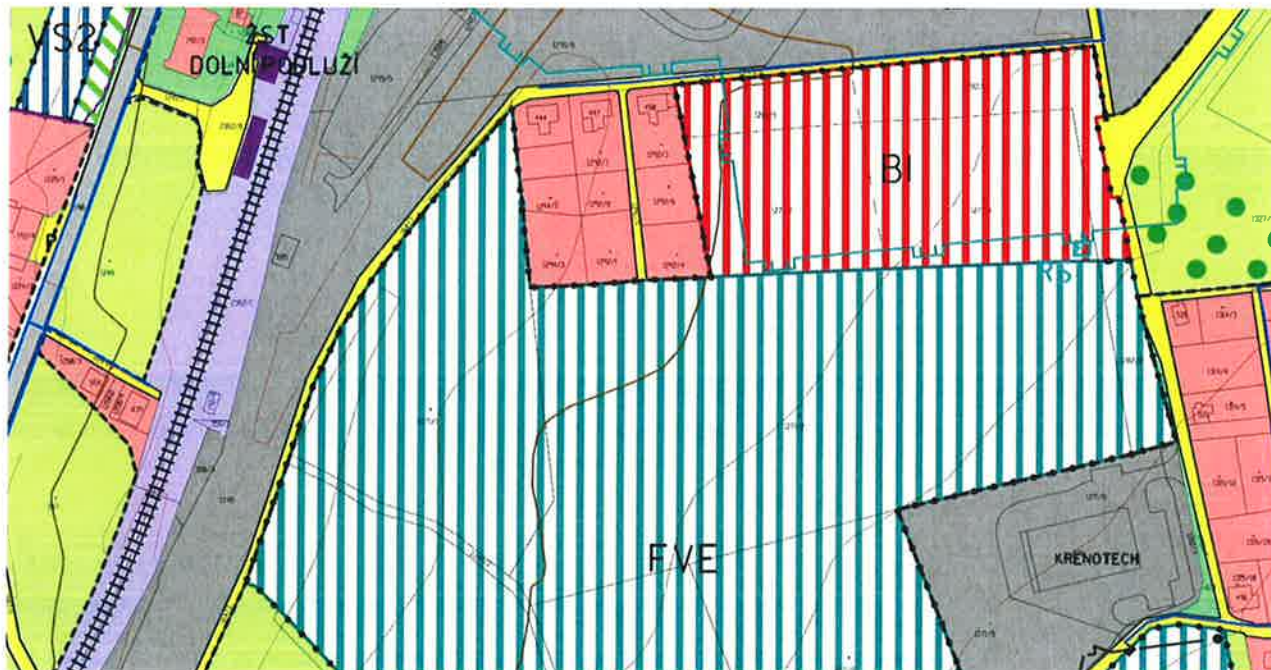
**Vyhodnocení srovnávací metody**

Rozpětí redukováných cen	30 - 47	Kč/m ²	25 000 - 42 000 Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	35 Kč/m²		

Ve srovnávací metodě byly použity nabídkové ceny srovnatelných pozemků, inzerované realitními kancelářemi, upravené snížením o 15 %, doplněné informacemi o realizovaných prodejkách z vlastní databáze.
 Jednotková obvyklá cena byla vzhledem k limitovanému využití pozemku - místní komunikace - a také k faktu, že k datu ocenění se jedná o nezpevněný pozemek odhadnuta ve střední části cenového spektra ve výši 35,-Kč m²

Vypracoval	Ing. Mareš Pavel	
Licence číslo 0890	Nové Hrabčíc 41 407 77 Šluknov	





HRANICE	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
	PLOCHY PŘESTAVBY
	PLOCHY STABILIZOVANÉ
	PLOCHY ZVÝŠENÉ 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 (ŽST)
	SILNICE I. TŘÍDY
	SILNICE II. TŘÍDY
	SILNICE III. TŘÍDY
	MÍSTNÍ KOMUNIKACE
	KORIDOR PRO DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU
	OKRUŽNÍ KŘIŽOVATKA
	CYKLOSTEŽKY
	PARKOVIŠTĚ
	ZASTÁVKA AUTOBUSU
	MOST
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
	VENKOVNÍ VEDENÍ ELEKTRICKÉ ENERGIE VN 35 KV
	TRAFOSTANICE