

**Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 157 / 2020**

Typ nemovitosti	Pozemek pro výstavbu RD v současném stavu
Účel ocenění	sjednání ceny při prodeji

**Předmět ocenění**

 pozemek parc.č. 1294/3, LV č. 439 (1052 m<sup>2</sup>, 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) přidělena objednatelem:	040/2020

**Vlastnictví**

<b>pozemek parc.č. 1294/3</b>	Obec Dolní Podluží - Dolní Podluží, Dolní Podluží 6, IČ 00261271
-------------------------------	--

Zpracováno pro	Obecní úřad
----------------	-------------

Vypracoval	Ing. Mareš Pavel	Dne	27.7.2020
Licence číslo	Nové Hrabčcí 41	Ke dni	20.7.2020
<b>0890</b>	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	1052 m <sup>2</sup>	140 Kč/m <sup>2</sup>	147 000 Kč
----------------	---------------------	-----------------------	------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>147 000 Kč</b>
	Sto čtyřicet sedm 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, právně nezajištěný přístup

**Podmínky platnosti ceny**

Obvyklá cena je platná bez dalších podmínek

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

<b>Přílohy</b>
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 439. Snímek kat. mapy pro k.ú. Dolní Podluží, . UPI,

<b>Místopis</b>			
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 Miliřky. 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	

<b>Informace o nemovitosti</b>
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 a keři s jedním vzrostlým exemplářem dubu letního a několika bříz bělokorych, jasanů ztepilých a javorů mléč, z jehličnatých stromů je zastoupen smrk ztepilý. Porosty nejsou zohledněny v ocenění. Pozemek se nachází dle platného územního plánu obce v ploše vhodné pro výstavbu RD, jižní a západní hranici pozemku tvoří zemědělské plochy, ostatní hranice sousední stavební pozemky.

<b>Přístup a příjezd k nemovitostem</b>		
přes pozemky jiných vlastníků:		
Parcela	Vlastník	Způsob využití pozemku
parc.č. 2249/1, 129	Obec Dolní Podluží	ostatní komunikace
parc.č. 1271/1	PNP Corp. s.r.o., Pštrossova 189/16, Nové Město, 11000 Praha 1	trvalý travní porost
parc.č. 1271/2	MetalPlast Lipník n. B. a.s., Seminárka 109, Lipník nad Bečvou I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou	trvalý travní porost

<b>Přístupová komunikace</b>
Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asphaltový, travnatý. Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Přístup a příjezd je po právní stránce řešen	není řešeno vůbec
K datu ocenění není dořešen právně zajištěný přístup k pozemku. Lze řešit např. zřízením věcného břemene chůze a jízdy přes pozemky v majetku současného vlastníka. Tento fakt je zohledněn v obvyklé ceně pozemku	

<b>Popis pozemku</b>			
Územní plán	byl schválen dne 2.10.2018	Je pozemek určen územním plánem k výstavbě RD	Ne
Tvar pozemku	přibližně obdélníkový		
Sklon pozemku	rovinný		
Oplocení pozemku	není	Výměra	1052.0 m <sup>2</sup>

<b>Inženýrské sítě</b>			
Elektro	není	Voda z řádu	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: <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/dolni-podluzi-dolni-podluzi-/2581708380#img=">https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/dolni-podluzi-dolni-podluzi-/2581708380#img=</a> , 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 <sup>2</sup>
Cena za pozemek	300 600 Kč		150 Kč/m <sup>2</sup>
Redukce ceny	20 %		
Redukovaná cena	<b>240 000 Kč</b>		<b>120 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Porovnání s oceňovaným pozemkem

Nabízíme k prodeji pozemek určený k výstavbě nízkopodlažního RD v obci Dolní Podluží. Jedná se o rovinatý pozemek v klidné části obce ležící u vedlejší komunikace, kde je zakázán průjezd automobilům bez trvalého bydliště. K pozemku o výměře 2004 m<sup>2</sup> 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: <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/dolni-podluzi-/402468444#img=0&amp;fullscreen=fa">https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/dolni-podluzi-/402468444#img=0&amp;fullscreen=fa</a> , 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 <sup>2</sup>
Cena za pozemek	986 000 Kč		290 Kč/m <sup>2</sup>
Redukce ceny	15 %		
Redukovaná cena	<b>838 000 Kč</b>		<b>247 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Porovnání s oceňovaným pozemkem

prodej stavebního pozemku, který se nachází v okrajové části obce Dolní Podluží. Pozemek přístupný z obecní komunikace je rovinatý, slunný a u jeho hranice se nachází plynovod, veřejný řád a elektřina. K prodeji je určena výměra cca o velikosti 3.400 m<sup>2</sup> 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: <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/bydleni/dolni-podluzi--/601808988#img=0&amp;fullscreen=fa">https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/bydleni/dolni-podluzi--/601808988#img=0&amp;fullscreen=fa</a> , 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 <sup>2</sup>
Cena za pozemek	315 000 Kč		158 Kč/m <sup>2</sup>
Redukce ceny	15 %		
Redukovaná cena	<b>268 000 Kč</b>		<b>134 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Porovnání s oceňovaným pozemkem

prodej stavebního pozemku o rozloze 2000 m<sup>2</sup> 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

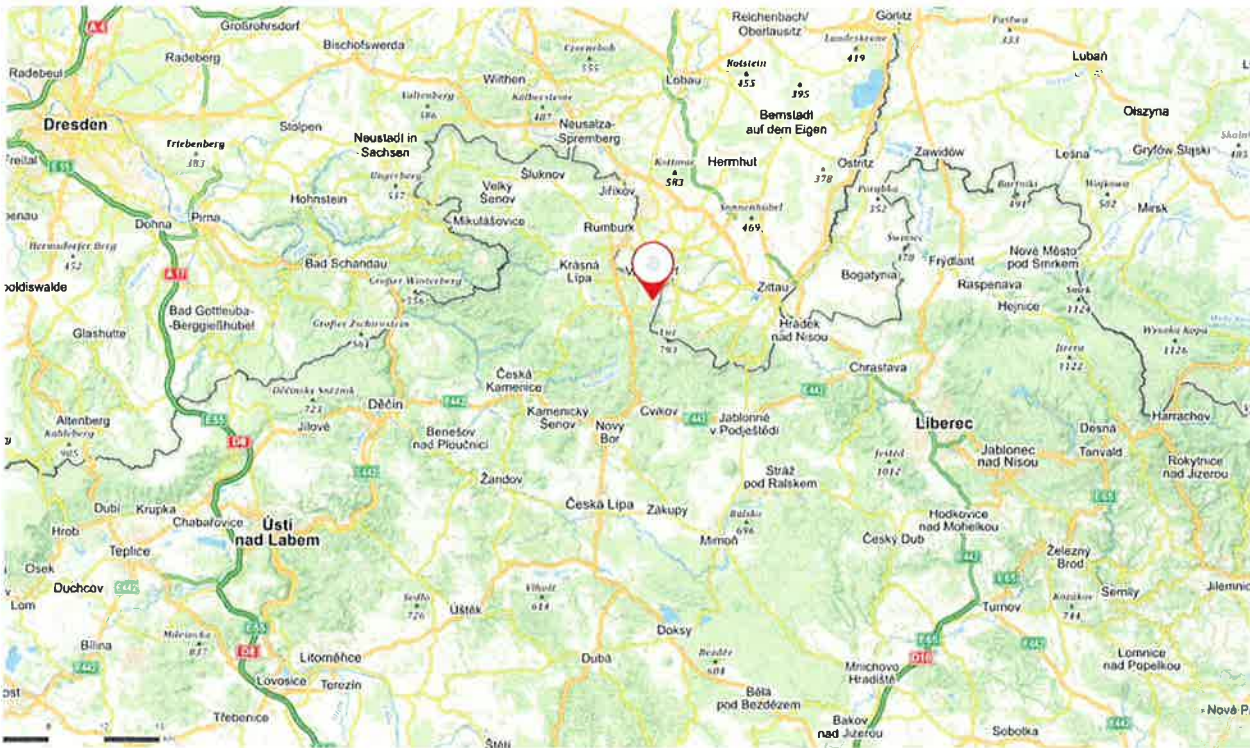
Rozpětí redukovaných cen	120 - 247 Kč/m <sup>2</sup>	240 000 - 838 000 Kč
Stanovená cena za 1m <sup>2</sup> v oceňované nemovitosti		<b>140 Kč/m<sup>2</sup></b>

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 na spodní hranici cenového intervalu ve výši 140,-Kč/m<sup>2</sup>. Důvodem je právně nezajištěný přístup k pozemku

Vypracoval	Ing. Mareš Pavel
Licence číslo	Nové Hrabčice 41 407 77 Šluknov
<b>0890</b>	







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

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
	ŽELEZNICE
	ŽELEZNIČNÍ STANICE (ZST)
	SILNICE I. TŘÍDY
	SILNICE II. TŘÍDY
	SILNICE III. TŘÍDY
	MÍSTNÍ KOMUNIKACE
	KORIDOR PRO DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU
	OKRUŽNÍ KŘÍŽOVATKA
	CYKLOSTEZKY
	PARKOVIŠTĚ
	ZASTÁVKA AUTOBUSU
	MOST
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
	VENKOVNÍ VEDENÍ ELEKTRICKÉ ENERGIE VN 35 kV
	TRAFOSTANICE