

MATERIÁL DO 30. ZASEDÁNÍ ZASTUPITELSTVA OBCE DOLNÍ PODLUŽÍ
KONANÉHO DNE 9. 6. 2026

Název bodu: Různé

- **Záměr prodeje pozemku p. č. 437/1 a pozemku p. č. 437/3 vše v k.ú. Dolní Podluží**

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Dolní Podluží rozhodlo zveřejnit záměr prodat soubor pozemků parc. č. 437/1 o výměře 352 m² v k. ú. Dolní Podluží a pozemek parc. č. 437/3 o výměře 711 m² v k. ú. Dolní Podluží za minimální cenu 380.000,- Kč (slovy: tři sta osmdesát tisíc korun českých) plus vedlejší náklady.

Důvodová zpráva:

Na základě usnesení ZO č. 27/360/2026 a usnesení č. 27/359/2026 byl zajištěn odhad tržní hodnoty nemovitosti pozemku p. č. 437/1 a 437/3 za účelem prodeje.

Druh pozemků dle KN je zahrada; v ÚP jsou pozemky vedeny jako funkční plocha stabilizovaná, plocha bydlení.

Vedlejšími náklady jsou náklady na zajištění odhadu tržní hodnoty nemovitosti (ve výši 2.000,- Kč vč. DPH).

Přílohy:

- 1) Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 78/2026

Zpracoval:

Ing. Adéla Macháčková, starostka obce

ZNALECKÝ POSUDEK č.78/2026
tržní hodnoty nemovité věci pro

Předmět ocenění: Pozemek pro rezidenční výstavbu
Název nemovité věci: pozemek
Pozemky parc. č.: 437/1, 437/3
Vlastník pozemku: Obec Dolní Podluží, Dolní Podluží 6, 40755 Dolní Podluží, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Okres: Děčín **LV č.:** 439
Obec: Dolní Podluží **Část obce:**
Katastrální území: Dolní Podluží **Kraj:** Ústecký
Ulice: **číslo orientační:** **PSČ:** 40755



ÚČEL OCENĚNÍ: odhad obvyklé tržní ceny (současný stav)

Objednatel: Obec Dolní Podluží, Dolní Podluží 6, 407 55,
Vypracováno ke dni: 18.03.2026 **Prohlídka konána dne:** 18.03.2026

Tržní hodnota stávající: **380 000 Kč**
(cena dle stavu ke dni ocenění)

Vypracoval: Ing. Pavel Mareš **Telefon:** 775955705
E-mail: reality.jinak@seznam.cz
Datum: Nové Hraběcí 41, 407 77 Šluknov
25.05.2026

Tento odhad obsahuje 13 stran, z toho 8 stran příloh.
Počet vyhotovení: 2

podpis, příp. razítko



Vytvořeno programem NEMExpress verze 2.2.41

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Ústecký	Obec, část obce: Dolní Podluží,	Počet obyvatel: 1 153
KÚ: Dolní Podluží	Ulice:	

Pozemky	stávající stav	budoucí stav
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	437/1, 437/3	
Výměra pozemků celkem:	1 063 m ²	
Jednotková cena:	360 Kč/m ²	

Místopis			
Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
Využití pozemků:	☐ trvalé travní por.	☒ zahrada	☐ jiný
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ RD	☐ byty	☐ rek.objekt
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Okolí nemovité věci:	☒ dálnice/silnice I. tř	☐ silnice II., III. tř	
Poloha v obci:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
Prodejnost nemovité věci:	☐ ostatní	☐ Širší centrum - zástavba RD	
	☐ prodejnost od 6 do 12 měsíců		

Inženýrské sítě	stávající stav	budoucí stav
Voda:	☐	
Kanalizace:	☐	
Plyn:	☐	
Elektřina:	☐	
Telefon / datová síť:	☐	
Zpevněná příjezdová komunikace:	☒	
Přístup k pozemkům:	☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky
	☐ zajištěn věcným břemenem	☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům
	☐ právně nezajištěn	

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	382 680 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	380 000 Kč	

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

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 Světlina. Vznik obce souvisí pravděpodobně s činností středověkých sklárů 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.

Oceňované pozemky se nachází mezi hlavní průjezdni komunikací a železniční tratí v širším centru obce.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř	☐ silnice II., III. tř	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o ocenění dvou pozemků, které obklopují parcelu 404/1 s RD č.p. 349. Parcela 437/3 navazuje na stavební parcelu 404/1, jejíž součástí je RD č.p. 349, část stavby RD přesahuje na oceňovaný pozemek 437/3. Od příjezdové komunikace je pozemek oddělený opěrnou zdí z přírodního kamene. V územním plánu obce je pozemek vymezen jako stavební. Parcela má tvar písmene L, delší stranou orientovaná ve směru jihovýchod - severozápad. Parcela 437/1 také navazuje na stavební parcelu 404/1. Pozemek je oplocený, mírně svažité, převážně travnatý, má obdélníkový tvar. V územním plánu obce je pozemek vymezen jako stavební.

Technický popis oceňované nemovité věci					
Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda	☐ trvalé travní por.	☒ zahrada ☐ jiný

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	☐ voda	☐ kanalizace	☐ plyn	☐ elektro	☐ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 2190/7		
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekreační objekt	☐ výstavba individuální garáže	

Přístup a příjezd k pozemku

☒ z veřejné komunikace

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
2190/7	ostatní plocha	obec Dolní Podluží

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc:	☒ byla v minulosti zaplavena	☐ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné
Rok zaplavení:	Rozsah poškození:	

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 439					
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0421 Děčín		
Obec:	562432 Dolní Podluží	Katastrální území:	629979 Dolní Podluží		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
PO	IČO: 261271	Obec Dolní Podluží	Dolní Podluží 6, 40755 Dolní Podluží	1 / 1	
Pozemky					
437/1	Pozemková parcela	Parcela KN	352 m ²	zahrada	
437/3	Pozemková parcela	Parcela KN	711 m ²	zahrada	

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o ocenění dvou pozemků, které obklopují parcelu 404/1 s RD č.p. 349. Parcela 437/3 navazuje na stavební parcelu 404/1, jejíž součástí je RD č.p. 349, část stavby RD přesahuje na oceňovaný pozemek 437/3. Od příjezdové komunikace je pozemek oddělený opěrnou zdí z přírodního kamene. V územním plánu obce je pozemek vymezen jako stavební. Parcela má tvar písmene L, delší stranou orientovaná ve směru jihovýchod - severozápad. Parcela 437/1 také navazuje na stavební parcelu 404/1. Pozemek je oplocený, mírně svažitý, převážně travnatý, má obdélníkový tvar. V územním plánu obce je pozemek vymezen jako stavební.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklé ceny stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybují v cenovém rozpětí 800 -1 500,-Kč/m². S ohledem na menší výměru pozemků, ochranné pásmo železnice je jejich reálné využití pro výstavbu výrazně limitováno. Tento fakt je zohledněn v obvyklé ceně.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Prodej stavebního pozemku 1331 m ² , Dolní Podluží Stavební pozemek v Dolním Podluží. Pozemek je přilehlý k místní komunikaci, je docházkově vzdálen cca 200 m od středu obce, kde je škola, pošta, obecní úřad a autobusová zastávka. V místní komunikaci se nachází vodovodní řád, pozemek lze napojit i na elektřinu. Zdůvodnění koeficientu K _c : redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90; velikost pozemku - podobná výměra 1,00; poloha pozemku - lepší 0,80; dopravní dostupnost - shodná 1,00; možnost zastavění pozemku - lepší 0,80; intenzita využití pozemku - shodná 1,00; vybavenost pozemku - shodná 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost 0,60		1 331	1 490 000	1 119,46	0,35	386,89
Prodej stavebního pozemku 1231 m ² , Dolní Podluží Prodej tří stavebních pozemků v Dolním Podluží. Pozemky bez IS, přístup z veřejné komunikace Zdůvodnění koeficientu K _c : redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90; velikost pozemku - mírně větší výměra 1,05; poloha pozemku - shodná 1,00; dopravní dostupnost - shodná 1,00; možnost zastavění pozemku - lepší 0,80; intenzita využití pozemku - lepší 0,80; vybavenost pozemku - shodná 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost 0,70		1 231	1 020 000	828,59	0,42	350,79
Prodej stavebního pozemku 664 m ² , Jiřetín pod Jedlovou stavební pozemek o velikosti 664 m ² v katastrálním území Jiřetín pod Jedlovou, okres Děčín. Pozemek je zapsán na LV 154 pod parcelním číslem st. 107/1 jako zastavěná plocha a nádvoří. Zdůvodnění koeficientu K _c : redukce pramene ceny - nabídková cena 0,70; velikost pozemku - menší výměra 0,70; poloha pozemku - obdobná 1,00; dopravní dostupnost - shodná 1,00; možnost zastavění pozemku - lepší 0,80; intenzita využití pozemku - lepší 0,80; vybavenost pozemku - shodná 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost 0,60		664	1 250 000	1 882,53	0,19	354,22
Průměrná jednotková cena						363,97 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	437/1	352	360	1/1	126 720
zahrada	437/3	711	360	1/1	255 960
Celková výměra pozemků:		1 063	Hodnota pozemků celkem:		382 680

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí

Obvyklá, tržní cena pozemků je odhadnuta na základě jejich velikosti, umístění v rámci obce a regionu, dále s ohledem na jeho omezené využití a absenci IS.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav
Porovnávací hodnota	382 680 Kč
Tržní hodnota	380 000 Kč

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
výpis z KN	2
kopie KM	1
fotodokumentace	1
mapa oblasti	1
územní plán	2
Povodňová mapa ze serveru Intermap	1

Koncesní listina

Vydaná fyzické osobě dne 12.9.2007 v Rumburku pod č.j. ŽÚ/2429/07/k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.05.2026 07:15:02

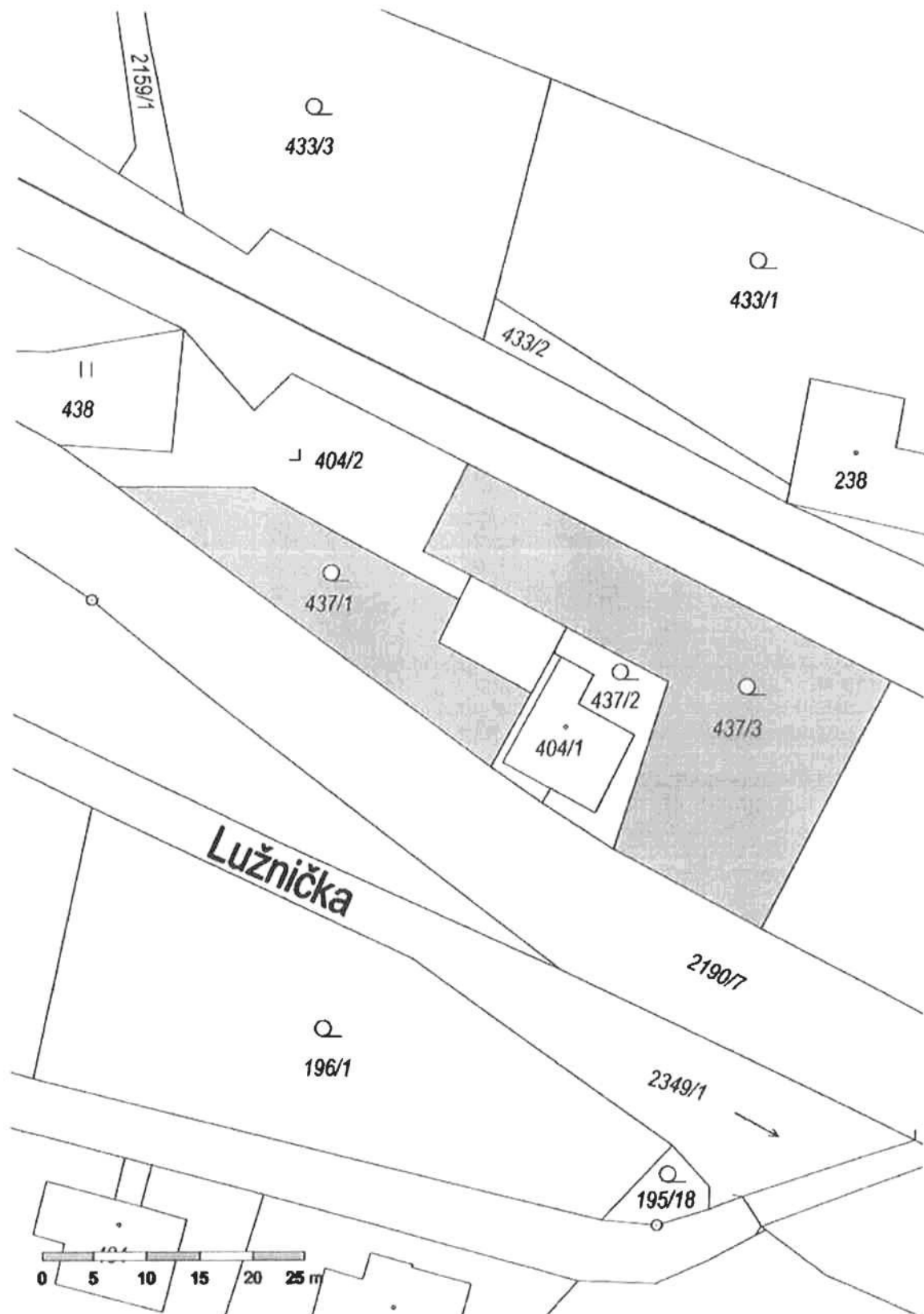
Okres: **CZ0421 Děčín** Obec: **562432 Dolní Podluží**
Kat.území: **629979 Dolní Podluží** List vlastnictví: **439**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem
Podpis, razítka:

Vyhotoveno: 29.05.2026 07:31:20
Strana EV:

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://czuk.gov.cz/>.







	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - HRANICE OBCE		SILNICE I. TŘÍDY
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ		SILNICE II. TŘÍDY
	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH		SILNICE III. TŘÍDY
	PLOCHY PŘESTAVBY		MÍSTNÍ KOMUNIKACE
	PLOCHY STABILIZOVANÉ		KORIDOR PRO DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU
	PLOCHY ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMÍ		ODRÚŽNÍ KŘÍŽOVATKA
PLOCHY BYDLENÍ			CYKLOSTEZKY
	PLOCHY BYDLENÍ - B		PARKOVISTÉ
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ			ZASTÁVKA AUTOBUSU
	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SM		MOST
PLOCHY REKREACE		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
	PLOCHY REKREACE - R		VENKOVNÍ VEDENÍ ELEKTRICKÉ ENERGIE VN 35 kV
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ			TRAFOSTANICE
	OBČANSKÁ VYBAVENOST - OV		FOTOVOLTAICKÁ ELEKTRÁRNA - FVE
	TELOVÝCHOVA A SPORT - OS		PLYNOVODNÍ POTRUBÍ VTL
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ			REGULAČNÍ STANICE PLYNU
	VÝROBA A SKLADY - VS		SDĚLOVACÍ KABEL
	ZEMĚDĚLSKÉ STAVBY		RADNĚLEOVÁ TRATĚ
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ			ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD (ČOV)
	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ		ZRUŠENÍ ČISTÍRNY ODPADNÍCH VOD (ČOV)
	VEŘEJNÁ ZELENĚ - ZV		ČERPACÍ STANICE ODPADNÍCH VOD (ČSOV)
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ			KANALIZAČNÍ POTRUBÍ
	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY		VODOVODNÍ ŘAD
	ZAHRADY, SADY - ZA		VODOJEM
	POLNÍ CESTY		VODÁRENSKÉ ZDROJE



Povodňová mapa ze serveru Intermap



Zpráva o nebezpečí povodně

Udaje o posuzované nemovité věci

Kraj:	Ústecký	Katastrální území:	Dolní Podluží [629979]
Okres:	Dečín	Parcelní číslo:	437/1
Obec:	Dolní Podluží [562432]	Adresa:	

Riziková zóna

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 hlavní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

-  Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Vyhotoveno dne 29.5.2025

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLI T spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tímto produktem a informacemi obsaženými v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou poskytnuty v souladu s platnými právními předpisy a nejsou zárukou, že jsou zcela přesné. Informace poskytnuté společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné uplatňovat na územních úsecích, kde není dostupná aktuální data a informace. Informace poskytnuté společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné uplatňovat na územních úsecích, kde není dostupná aktuální data a informace.

©2021 Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena. Všechna práva vyhrazena.

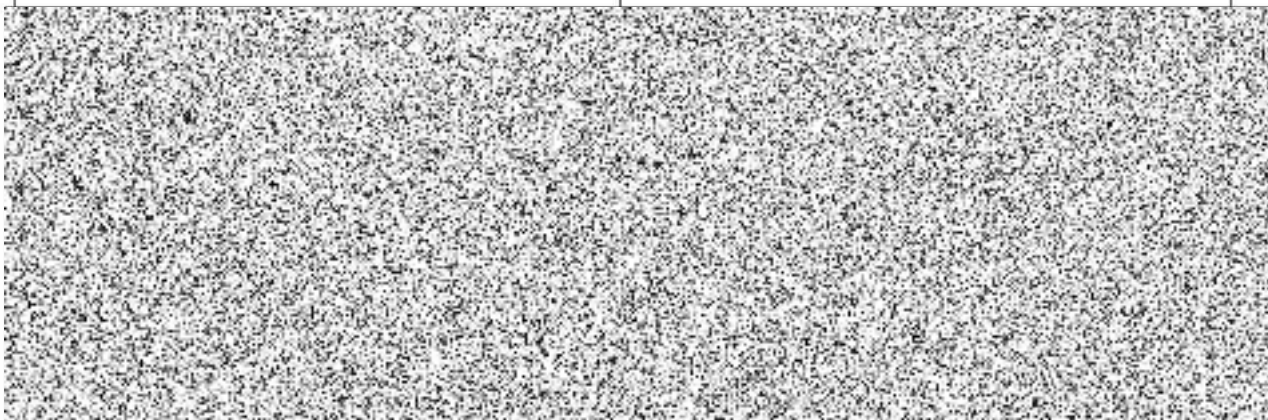
©2021 ITIA Map s.r.o. Všechna práva vyhrazena. Všechna práva vyhrazena.

Příloha č. 15

Zápisu z 30. zasedání Zastupitelstva obce Dolní Podluží

konaného dne 09.06.2026

PREZENČNÍ LISTINA HOSTŮ

Jméno a příjmení	Podpis:
	

OBEC DOLNÍ PODLUŽÍ

FINANČNÍ VÝBOR

Zápis z jednání finančního výboru

Dolní Podluží dne 16. 2026

Přítomní členové výboru:

Bc. Petra Frančová

Ing. Jaroslav Macháček

Vít Nesnídal

Program:

Závěrečný účet obce Dolní Podluží za rok 2025 a účetní závěrka za rok 2025

Vyjádření:

FV se seznámil se všemi podklady k projednávanému bodu programu.

- doporučuje ZÚ schválit bez výhrad

Bc. Petra Frančová – předsedkyně FV



Příloha: prezenční listina

Obec Dolní Podluží
Obecní úřad Dolní Podluží

Dolní Podluží, dne 01.06.2026
Počet listů: 1

Členům Zastupitelstva obce Dolní Podluží

Svolání 30. zasedání Zastupitelstva obce Dolní Podluží

Na základě ustanovení § 92 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění, svolávám 30. zasedání Zastupitelstva obce Dolní Podluží.

Místo konání: Obec Dolní Podluží – zasedací místnost obecního úřadu, Dolní Podluží
č. p. 6

Doba konání: 09.06.2026 od 16:00 hodin

Navržený program:

- 1) Zahájení a schválení programu
- 2) Určení ověřovatelů zápisu (§ 95 odst. 1 zákona o obcích) a zapisovatele
- 3) Ekonomické záležitosti obce
- 4) Stanovení počtu členů ZO na volební období 2026 – 2030
- 5) Pronájem nebytových prostor
- 6) Pachtovní smlouva k pozemku a vodní ploše umělé nádrže
- 7) Kupní smlouva o koupi pozemku parc. č. 2107/13 a parc. č. 2107/14 dle GP č. 937-255/2021
- 8) Různé
- 9) Interpelace
- 10) Diskuse a závěr



Ing. Adéla Macháčková
starostka obce Dolní Podluží



Přílohy vám budou zaslány emailem.

Obec Dolní Podluží
Obecní úřad Dolní Podluží

IN F O R M A C E

o konání 30. zasedání Zastupitelstva obce Dolní Podluží

Obecní úřad Dolní Podluží v souladu s ustanovením § 93 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, informuje o konání **30. zasedání Zastupitelstva obce Dolní Podluží**, svolaného starostkou obce Ing. Adélou Macháčkovou v souladu s § 92 odst. 1 zákona o obcích.

Místo konání: Obec Dolní Podluží – zasedací místnost obecního úřadu, Dolní Podluží
č. p. 6

Doba konání: **09.06.2026 od 16:00 hodin**

Navržený program:

- 1) Zahájení a schválení programu
- 2) Určení ověřovatelů zápisu (§ 95 odst. 1 zákona o obcích) a zapisovatele
- 3) Ekonomické záležitosti obce
- 4) Stanovení počtu členů ZO na volební období 2026 – 2030
- 5) Pronájem nebytových prostor
- 6) Pachtovní smlouva k pozemku a vodní ploše umělé nádrže
- 7) Kupní smlouva o koupi pozemku parc. č. 2107/13 a parc. č. 2107/14 dle GP č. 937-255/2021
- 8) Různé
- 9) Interpelace
- 10) Diskuse a závěr

V Dolním Podluží, dne 01.06.2026



Ing. Adéla Macháčková
starostka obce



Vyvěšeno na úřední desce dne: 01.06.2026

Sejmuto z úřední desky dne: