

Materiál na jednání Zastupitelstva města Mimoň

Jednání zastupitelstva města dne: 16. 9. 2021

Věc: Prodej pozemku pč. 746 v k.ú. Mimoň - lokalita Nádražní
ulice – kupní smlouva

Předkládá: Petr Král, starosta

Zpracoval: Ing. Blanka Fialová, vedoucí odboru správy majetku

Datum zpracování materiálu: 26. 8. 2021

Rada města projednala materiál dne 7. 9. 2021 a usnesením č. R21/519 doporučila zastupitelstvu města schválit níže uvedený návrh usnesení.

Zodpovědnost za smlouvu: Ing. Fialová

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Mimoň schvaluje dle důvodové zprávy:

- a) prodej pozemku parcelní číslo 746 zahrada o výměře 828 m² v k.ú. Mimoň za cenu dle Zásad pro prodej a pronájem nemovitostí v majetku města Mimoň určenou znaleckým posudkem č. 5291-60/202 ve výši 298.000,- Kč + DPH za užívání jako zahrada k RD manželům [REDAKCE]
[REDAKCE], 471 24 Mimoň za podmínek uvedených v předložené kupní smlouvě a
- b) kupní smlouvu v předloženém znění a ukládá starostovi města kupní smlouvu která je přílohou tohoto usnesení, podepsat.“

Důvodová zpráva

Dne 26.4.2021 požádali manželé [REDAKCE], Mimoň, o prodej pozemku pč. 746 v k.ú. Mimoň. Pan [REDAKCE] vlastní přilehlý pozemek pč. 745, na němž stojí dům čp. [REDAKCE].

Pozemek pč. 746 v k.ú. Mimoň je zahradou o výměře 828 m² a žadatelé jej mají v pronájmu. Výše nájmu činí 4968,-Kč ročně.

Na pozemku se nachází vzrostlý strom a nějaké drobné porosty a částečně je zde umístěn bazén žadatele. Pozemek je přístupný z pozemku žadatele i ze zadní strany z pozemků města směrem od lokality pod Mitexem.

S ohledem na výměru pozemku byl na základě usnesení RM ze dne 11.5.2021 objednán znalecký posudek a cena dle znaleckého posudku In. Zdeňka Miller byla stanovena ve výši 298.000,- Kč + DPH. Cena dle stávající směrnice Zásady pro prodej a pronájem nemovitostí dle sazby je pro srovnání 828 m² x 300 = 248 400,- Kč + DPH + porosty. Navrhujeme prodej za cenu dle znaleckého posudku.

Rada města dne 3.8.2021 schválila pro zveřejnění na úřední desce prodej za cenu dle znaleckého posudku.

Zveřejnění proběhlo od 4.8.2021 do 25.8.2021. V době zveřejnění nepřišla žádná další žádost ani připomínka.

Nyní předkládáme k projednání vlastní prodej s kupní smlouvou. Smlouvu zpracovala a zodpovídá za ni Ing. Fialová.

Rada města doporučuje schválit usnesení v předloženém znění.

Vyjádření zástupců odborů:

OVÚPaD: Ing.Petr Tadlek – Předmětný pozemek se nachází v zastavěném území města ve stabilizované ploše s funkčním využitím „Plochy smíšené obytné – centrální (SC)“. Pozemek není dotčen žádnou navrhovanou veřejně prospěšnou stavbou (VPS) ani veřejně prospěšným opatření (VPO). Na pozemku se nenachází žádné veřejné sítě. Pozemek v současné době plní funkci zahrady přilehlého objektu bydlení Nádražní č.p. 25. Proti prodeji pozemku nájemci a vlastníku sousedního domu proto nemáme námitek. Upozorňujeme, že v severní části pozemku se nachází části staveb (sklad, garáž a venkovní bazén) pravděpodobně provedených nájemcem, ke kterým stavební úřad ve svém archivu nedohledal žádnou spisovou dokumentaci.

ORM: Ing. Jaroslav Filek – Proti prodeji nemáme námitek.

FO: p. Jesínková – bez dluhů

KUPNÍ SMLOUVA

I.

Smluvní strany

Město Mimoň,

se sídlem Mírová č.p. 120, 471 24 Mimoň III, IČ 00260746,
bankovní spojení: MONETA Money Bank, č. účtu 19-50126824/0600,
zastoupené starostou města Petrem Králem,
(dále jen prodávající) na straně jedné

a

manžele

(dále jen kupující) na straně druhé

uzavírají dle příslušných ustanovení zákona 89/2012 Sb. Občanského zákoníku tuto kupní smlouvu.

II.

Předmět smlouvy

1. Proávající je vlastníkem této nemovité věci v k. ú. Mimoň:

- pozemek parc. č. 746, zahrada, o výměře 828 m².

Uvedená nemovitá věc je k dnešnímu dni zapsána u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Česká Lípa, pro katastrální území Mimoň, na listu vlastnictví č. 1 (dále ve smlouvě jako **nemovitá věc**).

2. Proávající prohlašuje, že jako vlastník je oprávněn bez omezení nakládat s nemovitými věcmi, jež jsou předmětem této smlouvy, že jeho smluvní volnost a způsobilost k právním úkonům není omezena.

3. Předmětem převodu je pozemek parc. č. 746 v k. ú. Mimoň, zahrada, o výměře 828 m² **(dále jen předmět převodu)**.

4. Zastupitelstvo města Mimoň schválilo prodej nemovitých věcí, uvedených v odst.3. tohoto článku, svým usnesením č. Z 21/XXX ze dne 16.09.2021, a to nadpoloviční většinou všech svých členů. Záměr města Mimoň předmětné nemovitosti prodat byl od 04.08.2021 do 25.08.2021 zveřejněn na úřední desce města.

5. **Proávající převádí vlastnické právo k předmětu prodeje** specifikovanému v článku II. odstavec 3. této kupní smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, v těch mezích a hranicích, jak byl oprávněn předmět převodu držet a užívat, **kupujícím do společného jmění manželů**, a to za vzájemně dohodnutou celkovou kupní cenu **360.580,- Kč** (slovy: třistašedesáttisícpětsetosmdesátkorun českých).

III.

Kupní cena

1. Proávající prodává kupujícím do vlastnictví předmět převodu, uvedený v článku II., odst. 3., této smlouvy, a to se všemi právy a povinnostmi, podle stavu, jak je oběma stranám znám, se všemi součástmi, za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši **360.580,- Kč** (slovy: třistašedesáttisícpětsetosmdesátkorun českých) s tím, že cena bez DPH činí 298.000,- Kč a

DPH ve výši 21 % činí 62.580,- Kč. Kupní cena je stanovena v souladu se Zásadami pro prodej a pronájem nemovitých věcí z majetku města Mimoň na základě znaleckého posudku č. 5291-60/2021 vyhotoveného znalcem Ing. Zdeňkem Millerem.

2. Kupní cena ve výši **360.580,- Kč** (slovy: třistašedesátisícpětsetosmdesátkorun českých) bude kupujícími uhrazena do 30-ti dnů od uzavření této kupní smlouvy, převodem přímo na účet prodávajícího č. 19-50126824/0600 u MONETA Money Bank a.s., variabilní symbol [REDACTED]

3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí bude Katastrálnímu úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Česká Lípa, podán nejpozději do 14 dnů ode dne uhrazení kupní ceny, přičemž dnem úhrady kupní ceny je den, kdy bude celá kupní cena připsána na účet prodávajícího. Návrh podá na katastr nemovitostí prodávající.

4. Smluvní strany se dohodly pro případ, že celá kupní cena nebude uhrazena v dohodnuté lhůtě, že prodávající má právo od této kupní smlouvy odstoupit. Odstoupení musí provést písemně a musí je doručit kupujícím.

IV. Prohlášení účastníků

1. Prodávající prohlašuje, že předmět převodu není zatížen žádnými omezeními, že seznámil kupující se stavem převáděných nemovitých věcí, že na nich neváznou žádné dluhy, ani žádná práva třetích osob, věcná břemena, která by byla zapsána v katastru nemovitostí.
2. Kupující prohlašují, že si převáděné nemovité věci – předmět převodu řádně prohlédli, jejich stav je jim znám a tyto nemovité věci nabývají ve stavu, jak je výše popsán.
3. Smluvní strany se dohodly, že zamítne-li příslušný katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva kupujících k převáděným nemovitým věcem do katastru nemovitostí nebo vyzve-li příslušný katastrální úřad smluvní strany k doplnění návrhu, vyvinou smluvní strany veškeré úsilí a poskytnou si navzájem veškerou součinnost potřebnou k tomu, aby vlastnické právo kupujících k převáděným nemovitým věcem bylo do katastru nemovitostí zapsáno co nejdříve.

V. Závěrečná ujednání

1. Správní poplatek ve výši 2.000,- Kč za povolení vkladu vlastnického práva k převáděným nemovitým věcem hradí kupující a náklady za pořízení znaleckého posudku ve výši 5.445,- Kč hradí kupující převodem na účet prodávajícího č. 19-50126824/0600 u MONETA Money Bank a.s., variabilní symbol [REDACTED] společně s kupní cenou do 30-ti dnů od uzavření této kupní smlouvy.
2. Daň z nabytí nemovitých věcí hradí kupující dle platné legislativy.
3. Vlastnické právo k nemovitým věcem z této smlouvy, práva a povinnosti, z něj vyplývající, nebezpečí, škody a nahodilé ztráty přechází na kupující dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Česká Lípa, o povolení vkladu vlastnického práva na kupujícího ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Do právní moci rozhodnutí o vkladu jsou účastníci smlouvy svými projevy vázáni.

4. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, každý s platností originálu. Jeden stejnopis obdrží Katastrální úřad pro zápis převodu vlastnického práva, prodávající obdrží dva stejnopisy a kupující obdrží každý jeden stejnopis.
5. Všichni účastníci této smlouvy po jejím přečtení shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána a uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, bez nátlaku, určitě, vážně a srozumitelně, že smlouvu neuzavřeli v tísní nebo za nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy souhlasí a všichni jsou způsobilí nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti a jsou způsobilí uzavřít tuto smlouvu a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Mimoní dne:

V Mimoní dne:

kupující:

prodávající:

[redacted]

Petr Král
starosta města

[redacted]
[redacted]



26-04-2021

Č.j.: MUMI/

3525

/20

21

Počet listů

1

Počet listů/příloh

Městský úřad Mimoň
Odbor správy majetku

ŽÁDOST O PRODEJ NEMOVITOSTI VE VLASTNICTVÍ MĚSTA MIMOŇ

Vyplní žadatel:

1. Jméno a příjmení žadatele popř. název firmy: [redacted]

Bydliště uvedené v OP (sídlo firmy): [redacted]

Rodné číslo (IČ): [redacted] Stav: [redacted]

V případě, že jste ženatý (vdaná) uveďte:

2. Jméno a příjmení manželky (manžela): [redacted]

Rodné číslo: [redacted]

Bydliště uvedené v OP: [redacted]

Kontaktní adresa: [redacted]

Telefonní číslo a e-mail, na kterém vás můžeme kontaktovat: [redacted]

U právnické firmy uveďte zástupce (jednatele firmy): [redacted]

Žádám o prodej nemovitosti v katastrálním území: MIMOŇ

č.p.: [redacted], část obce: MIMOŇ II

pozemek (pozemky) p.č.: 746

Účel prodeje: SLOUČENÍ UŽÍVANE ZAHRADY

Způsob úhrady kupní ceny*:

1) Před podpisem kupní smlouvy v plné výši

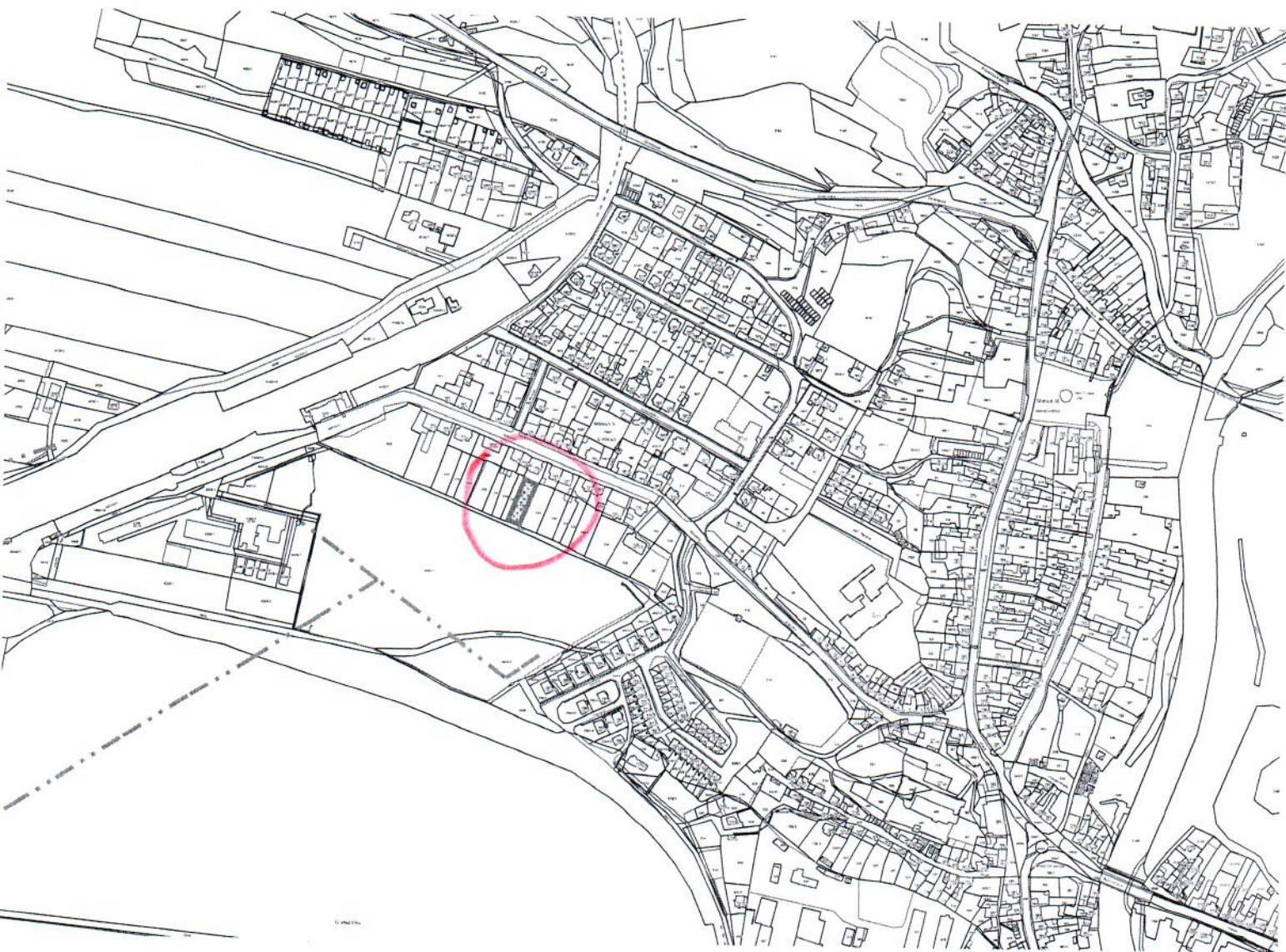
2) Do 30dnů po podpisu kupní smlouvy v plné výši

V Mimoní: 21.4.2021

Podpis žadatele(ů): [redacted]

*nehodící se škrtněte





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2021 14:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1111 pro Město Mimoň

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561835 Mimoň

Kat.území: 695254 Mimoň

List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Mimoň, Mírová 120, Mimoň III, 47124 Mimoň	00260746	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
746	828	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 746

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 746

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh Města Mimoň na zápis do KN dle § 3 zákona ze dne 22.8.1991.

POLVZ:215/1991

Z-7500215/1991-501

Pro: Město Mimoň, Mírová 120, Mimoň III, 47124 Mimoň

RČ/IČO: 00260746

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
746	52112	828

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 26.04.2021 15:03:16

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2021 14:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1111 pro Město Mimoň

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561835 Mimoň

Kat.území: 695254 Mimoň

List vlastnictví: 2200

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

745

373 zastavěná plocha a

Součástí je stavba:

Stavba stojí na pozemku

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 02.06.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.06.2003.

Pro:

o Smlouva kupní ze dne 02.06.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.06.2003.

Pro:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.04.2021 15:05:59

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:

5291 – 60 / 2021

ZNALEC:

Ing. Zdeněk MILLER

Mlýnská 1279/46, 466 02 Jablonec nad Nisou

IČ: 602 54 360

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:

EKONOMIKA/CENY A ODHADY/NEMOVITOSTI

ZADAVATEL:

město Mimoň, IČ 00260746 objednávkou č. 658/2021 ze 4.6.2021,
Mírová 120, 471 24 Mimoň

ČÍSLO JEDNACÍ:

zadavatel není orgánem veřejné moci

PŘEDMĚT:

stanovit obvyklou cenu pozemku ppč. 746 se součástmi a příslušenstvím v k.ú. a obci Mimoň na okrese Česká Lípa.

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

... / 2

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

2.7.2021

POČET STRAN:

17 (12 stran posudku a 5 stran příloh)

SEZNAM KAPITOL:

tento znalecký posudek není členěn do kapitol

SEZNAM PŘÍLOH:

- výpis z LV (z nahlížení)
- kopie katastrální mapy s vyznačením
- fotografie z místního šetření
- výřez územního plánu
- mapa oblasti

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE:

Zadavatel znaleckého posudku nepoložil odbornou otázku, popř. je shodná s účelem posudku

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU:

Stanovit obvyklou cenu výše uvedené nemovitosti k datu místního šetření (rozhodný den ocenění)

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatel nesdělil žádné další skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů

2. VÝČET PODKLADŮ:

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT:

Jako základní zdroj dat pro stanovení obvyklé ceny byly použity cenové údaje, tj. skutečně realizované ceny. Tento základní zdroj je potom doplněn o pravidelné sledování inzerce, zejména na realitních serverech.

Jako základní zdroj dat pro stanovení zjištěné ceny byl použit platný cenový předpis (vyhláška).

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS:

- a) ohledání, prohlídka, popř. zaměření oceňované nemovitosti dne 16.6.2021
- b) zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění novel (č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.), dále jen zákon
- c) vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění novel (č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a 488/2020 Sb.), kterou se provádějí některá ustanovení zákona, dále jen vyhláška
- d) odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty)
- e) kniha "Oceňování nemovitostí IV." - metodická příručka k zákonu a vyhlášce - autorský kolektiv (ing. Hallerová, ing. Stibůrek, ing. Vrabec a P. Weidenhoffer)
- f) skripta "Úřední oceňování majetku" - CERM Brno (Doc. Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Krejčíř a Ing. Hallerová)
- g) časopis "Soudní inženýrství" - vydává VÚT Brno, Ústav soudního inženýrství
- h) aktuální znění publikace Malý lexikon obcí ČR
- i) publikace "Znalec" vydávaná Komorou soudních znalců
- j) zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění - o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, včetně prováděcích vyhlášek
- k) mapa města, popř. oblasti
- l) údaje získané v síti internet, popř. na katastrálním pracovišti či stavebním úřadě

3. NÁLEZ:

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT:

Jednotlivá data pro výpočet byla shromážděna, následně vytržena a ověřena z hlediska jejich použitelnosti – ve smyslu dále uvedeného postupu. Následně uvedená data, sloužící pro vlastní výpočet jsou již takto očištěna.

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT:

Každá jednotlivá oceňovaná nemovitost byla posouzena a zařazena dle své polohy, platného územního plánu, existujících sítí, apod. Ocenění předmětné nemovité věci v části 4.1.1 je provedeno porovnávací metodou na bázi cen realizovaných v nedávné době v lokalitě oceňované nemovitosti. Tato metoda je vhodná zejména při nalezení dostatečného počtu vzorků pro porovnání. Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitosti pomocí souboru cen obdobných (porovnatelných) nemovitostí v daném místě a čase, očištěného o extrémní případy spekulativních cen, nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru porovnatelných nemovitostí (sledováním trhu v místě a čase). Pro úpravu použitých vzorků jsou použity cenotvorné faktory s popisem. Ocenění nemovité věci v části 4.1.2 je provedeno podle platného cenového předpisu – vyhlášky.

3.3 VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT:

Definice základních pojmů z oblasti oceňování.

Cena

Pojem cena je zpravidla používán pro požadovanou, nabízenou nebo zejména skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Cena je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.

Cena zjištěná (též “administrativní cena”)

Jedná se o ocenění podle platného cenového předpisu – viz 2.2 c), když tato vyhláška stanoví v § 1 c) povinnost (kromě ocenění pro účely zajištění pro banky) spolu se stanovením ceny obvyklé či tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou a případné rozdíly náležitě odůvodnit. Toto zdůvodnění je uvedeno zde a je způsobeno zcela rozdílným postupem výpočtu:

- v případě obvyklé ceny stanovené porovnávacím způsobem je základním „stavebním“ prvkem ceny v případě staveb započítatelná plocha v m², která se násobí jednotkovou cenou potřebného množství vzorků, jejichž cena je korigována, v případě pozemků cena za 1 m², opět s korekcí

- v případě obvyklé ceny stanovené výnosovým způsobem je základním „stavebním“ prvkem opět započítatelná plocha v m²,

- v případě ceny zjištěné podle cenového předpisu je základním „stavebním“ prvkem ceny v případě stavby tabulková cena za 1 m³ obestavěného prostoru, v případě pozemku opět tabulková cena 1 m² – tyto tabulkové ceny jsou danými koeficienty upravovány

Cena reprodukční (též “reprodukční pořizovací cena”)

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpotřeby.

Věcná hodnota

Věcnou hodnotou věci rozumíme reprodukční cenu věci (viz výše) sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též cena časová popř. substanční hodnota, popř. nákladová. Tato metoda je pro účely stanovení obvyklé ceny spíše informativní, protože zúčastněné strany zajímá spíše užitek z nemovitosti plynoucí. Využití této hodnoty se jeví spíše pro účely pojištění.

Výnosová hodnota

Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví plynoucího ve formě dosaženého (resp. při dobrém hospodaření dosažitelného) ročního nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem), sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů je třeba započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu, daň z nemovitosti, pojištění, apod. Předpokládá se, že nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku na němž stavba stojí. Výnosová

hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitost bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos, který pro zjištění výnosové hodnoty kapitalizujeme. V podstatě se rovná výši jistiny, kterou by bylo nutno při dané úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda (též srovnávací, komparační) je vhodnou metodou v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Metoda vychází z porovnání realizované ceny podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovitosti s cenami srovnávacích nemovitostí je zpravidla provedeno (korigováno) pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti.

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se podle zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Je třeba přitom zvažovat všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Podrobněji stanovuje postup jejího určení § 1a vyhlášky.

Tržní hodnota

Tržní hodnota se stanoví v případě zdůvodněné nemožnosti stanovení obvyklé ceny, přičemž jde podle zákona o odhadovanou částku, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím. Podrobněji stanovuje postup jejího určení § 1b vyhlášky.

Započitatelná plocha, užitná plocha

Započitatelná plocha je použita pouze ve vyhlášce č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění, užitná plocha pouze ve vyhlášce č. 208/2004 Sb. o minimálních standardech pro ochranu hospodářských zvířat, mnou použita užitná plocha je specifikována ve Standardech oceňování nemovitých věcí Českou bankovní asociací, vč. užívání příslušných koeficientů.

O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI:

Předmětem ocenění je pozemek ppč. 746 v k.ú. a obci Mimoň, když pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zahrada a vlastníkem je město Mimoň. Ve skutečnosti je pozemek skutečně zahradou, zázemím k domu čp. 25 na stpč. 745. Přístup je možný právě přes tento pozemek, který je větší, než plocha zastavěná domem a sousedí s ulicí Nádražní (ppč. 720 ve vlastnictví města Mimoň). Alternativní přístup je možný po pozemku ppč. 740/1, který je veden v KN jako ostatní plocha, ostatní komunikace a je rovněž ve vlastnictví města Mimoň, ve skutečnosti jde pouze o polní cestu. V územním plánu je plocha vyznačena jako obytná smíšená – centrální. S ohledem na provedené místní šetření je součástí administrativní ceny pouze starší trvalý porost, ostatní (přístřešek, oplocení, přípojky) s ohledem na pořízení vyčísleny nejsou. Pozemek je mimo záplavové území, centrum města je vzdáleno cca 500 metrů, jde o západní okraj města. Mimoň je menším městem v českolipském okrese (cca 15 km na východ od Č. Líp), je zde stavební úřad i úřad práce, školy i školky, střední škola. V obci je vlaková i autobusová zastávka, v obci se křižují silnice č. 268 a 270. Jižně od obce je bývalý vojenský prostor Hradčany, polohou jde o Liberecký kraj.

4. POSUDEK:

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT:

4.1.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek, ostatní plocha, p.č.: 2682/10				
Lokalita: Mimoň				
Popis: V-66/2021-501 Smlouva kupní a dodatek ze dne 25.1.2021 ze dne 06.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2021 14:02:46. Zápis proveden dne 27.01.2021.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva		1,00		
velikost pozemku - menší		1,00		
poloha pozemku - obdobná		1,00		
dopravní dostupnost - lepší		0,98		
možnost zastavění poz. - horší		1,10		
intenzita využití poz. - horší		1,10		
vybavenost pozemku - obdobná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
96 900	323	300,00	1,19	357,00



Název: Pozemek, zahrada, p.č.: 1020				
Lokalita: Mimiň				
Popis: V-1331/2021-501 Smlouva kupní ze dne 17.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2021 08:09:00. Zápis proveden dne 19.03.2021.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva		1,00		
velikost pozemku - menší		1,00		
poloha pozemku - obdobná		1,00		
dopravní dostupnost - lepší		0,98		
možnost zastavění poz. - obdobná		1,00		
intenzita využití poz. - horší		1,05		
vybavenost pozemku - obdobná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
145 200	400	363,00	1,03	373,89



Název: Pozemek, ostatní plocha, p.č.: 1530/13				
Lokalita: Mimoň				
Popis: V-3490/2021-501 Smlouva kupní ze dne 20.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2021 10:30:00. Zápis proveden dne 03.06.2021.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva		1,00		
velikost pozemku - menší		1,00		
poloha pozemku - obdobná		1,00		
dopravní dostupnost - lepší		0,98		
možnost zastavění poz. - obdobná		1,00		
intenzita využití poz. - horší		1,05		

vybavenost pozemku - obdobná 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
133 221	367	363,00	1,03	373,89

Minimální jednotková porovnávací cena	357 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	368 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	374 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena po- zemku [Kč]
zahrada	746	828	360,00		298 080
Obvyklá cena před korekcí ceny					298 080
zaokrouhleně					298 000,00
Celková výměra pozemků		828	Hodnota pozemků celkem		298 000

4.1.2 STANOVENÍ ZJIŠTĚNÉ CENY

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

LV: 1
 Kraj: Liberecký
 Okres: Česká Lípa
 Obec: Mimoň
 Katastrální území: Mimoň
 Počet obyvatel: 6 443
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **665,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	Č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{476,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	Č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	Č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,890}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,908}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,890}$$

1. Pozemek se součástmi a příslušenstvím

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,890}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	Č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,890 = \mathbf{0,890}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	476,-	0,890	0,300	127,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	746	828	127,09	105 230,52
Stavební pozemek - celkem			828		105 230,52

1.2. Trvalý porost

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ořešák černý			60 roků	1,00 ks
Listnaté stromy II	35 280,-	- 20 %	28 224,-	28 224,-
Součet:				28 224,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	21 168,- Kč

Trvalý porost - zjištěná cena celkem = **21 168,- Kč**

Pozemek se součástmi a příslušenstvím - rekapitulace

1.1. Pozemky: **105 230,52 Kč**

Pozemek se součástmi a příslušenstvím - zjištěná cena celkem = **126 398,52 Kč**

4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT:

4.2.1 REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Obvyklá cena

298 000 Kč

slovy: Dvěstědevadesátosmtisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ:

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY:

Výsledkem analýzy je výše uvedená cena obvyklá.

5.2 KONTROLA POSTUPU:

Znalecký posudek byl zpracován ve smyslu jednotlivých ustanovení vyhlášky č. 503/2020 Sb., která je prováděcím předpisem zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

6. ZÁVĚR:

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY:

Odborná otázka nebyla zadána, nicméně lze vycházet z účelu znaleckého posudku, kterým je zjištění obvyklé ceny ppč. 746 se součástmi a příslušenstvím v k.ú. a obci Mimoň na okrese Česká Lípa.

6.2 ODPOVĚĎ:

Obvyklá cena
298 000 Kč

slovy: Dvěstědevadesátosmtisíc Kč

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST:

Zpracované ocenění zohledňuje všechny znalci známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty a nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o nepravdivých, zkreslených či zavádějících informacích. Výsledná stanovená obvyklá cena je pouze základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím a tato cena se může od stanovené obvyklé ceny lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše obvyklé ceny představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího.

Znalec prohlašuje, že nemá a ani v budoucnu mít nebude prospěch z činností souvisejících s předmětem ocenění. Odměna získaná za provedené ocenění není závislá na stanovených hodnotách.

V rámci zpracování posudku nebyla zjištěna věcná břemena či jiné závady.

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ:

V rámci zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE:

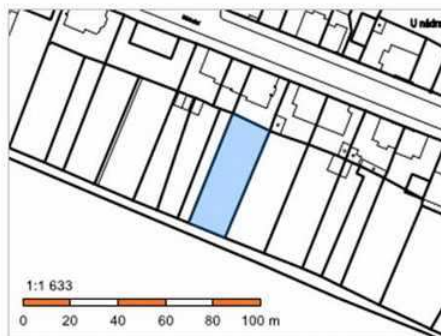
Byla sjednána smluvní odměna.

ZNALCKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 01.11.1989, č.j. 4117/89, v oboru EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti. Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem **5291-60/2021**. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené faktury č. **5291**.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	746
Obec:	Mimoň [561835]
Katastrální území:	Mimoň [695254]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	828
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Mimoň, Mírová 120, Mimoň III, 47124 Mimoň	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52112	828

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.06.2021 07:00.

Kopie katastrální mapy

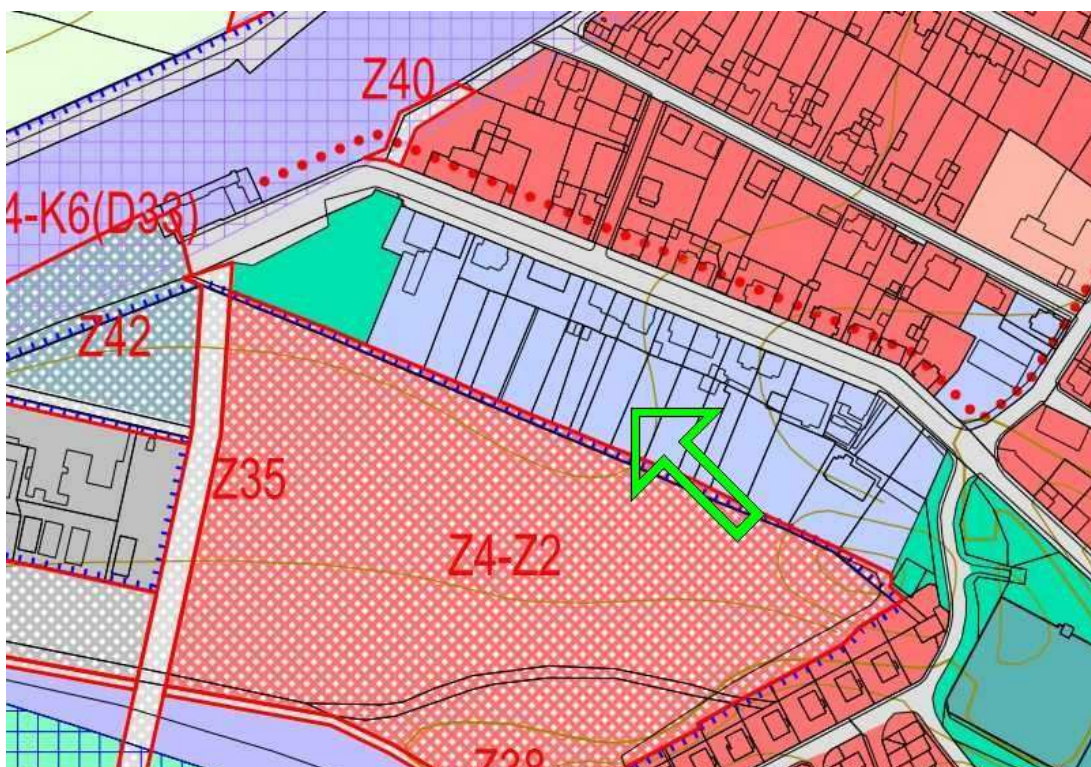


4403/1



Pozemek p.č. 746 v k.ú. č. 695254





výřez územního plánu

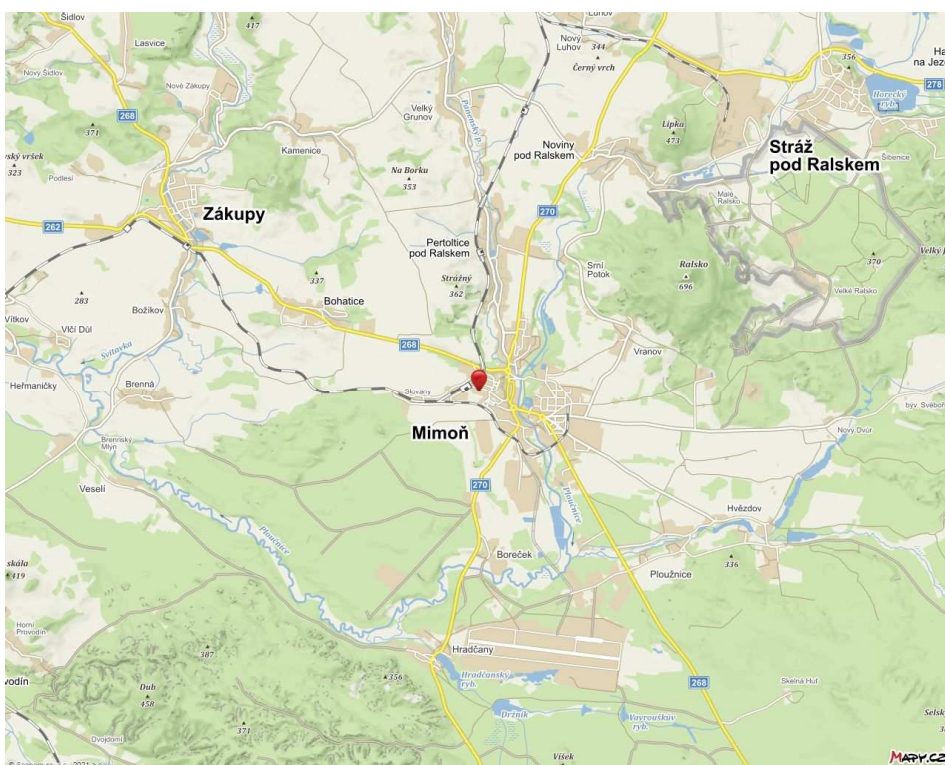
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - ZASTAVĚNÉ, ZASTAVITELNÉ A PŘESTAVBOVÉ		
PLOCHY BYDLENÍ ČISTÉHO		
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ		
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ		
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - REKREAČNÍ		
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - CENTRÁLNÍ		
PLOCHY SMÍŠENÉ - KOMERČNÍ		
PLOCHY SMÍŠENÉ - VÝROBNÍ		
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ		
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ		
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY		
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT A TĚLOVÝCHOVA		
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HRBITOVY		
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY		
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ		
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DRÁŽNÍ		
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - VYBAVENÍ		
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - KOMUNIKACE		

legenda výřezu územního plánu

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 746 v k.ú. č. 695254



Pozemek p.č. 746 v k.ú. č. 695254