Materiál na jednání
Zastupitelstva města Mimoň

Jednání zastupitelstva města dne: 21.4.2021

Věc: Záměr prodeje pozemku pč. 1069/1 a pč. 1069/2 v k.ú. Mimoň

Předkládá: Petr Král, starosta

Zpracoval: Ing. Blanka Fialová, vedoucí odboru správy majetku
Datum zpracování materiálu: 13. 4. 2022

Rada města projednala materiál dne 22. 3. 2022 a usnesením č. R22/134 doporučila zastupitelstvu města schválit níže uvedený návrh usnesení.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Mimoň neschvaluje dle důvodové zprávy zveřejnění záměru prodat pozemky parcelní číslo 1069/2 o výměře 38 m^2, zahrada, oba v k.ú. Mimoň současně s pískovcovým sklepem, který se pod pozemkem nachází (1 kus) za účelem sjednocení s pozemkem parc.č. 1069/3 v k.ú. Mimoň.

Důvodová zpráva

Dne 2.11.2021 schválila rada města usnesením R21/630 záměr prodat pozemky pč. 1069/1 a 1069/2 v k.ú. Mimoň a za tím účelem uložila OSM zajistit znalecký posudek. Dne 22.3.2022 projednala rada města znovu záměr prodeje a ceny dle předloženého znaleckého posudku. Svým usnesením R22/134 schválila záměr zveřejnění pouze pozemku pč. 1069/1, záměr zveřejnit prodej druhého pozemku pč. 1069/2 neschválila a doporučila zastupitelstvu města schválit navržené usnesení.

Záměr byl projednáván na základě žádosti pana [redacted], bytem [redacted], Mimoň o prodej pozemků parcelní číslo 1069/1 o výměře 228 m^2, zahrada a pozemku parcelní číslo 1069/2 o výměře 38 m^2, zahrada, oba v k.ú. Mimoň.
Pozemky leží za pásem domů podél ulice Mírová, dostupné jsou Kottovou uličkou kolem garáží. Jsou na nich vzrostlé náletové keře – především akáty. Zda na menším z pozemků jsou i vzrostlé stromy nelze pro nepřístupnost a malou rozlohu pozemku zjistit. Větší z pozemků je silně svahovitý. Pod pozemkem pč. 1069/1 se

nacházejí sklepy, z nichž pouze jeden je využitý. Pod pozemkem pč. 1069/2 se nachází jeden nevyužitý sklep.
Žadatel uvádí, že účelem koupě je sjednocení těchto dvou pozemků do jednoho kompletu s pozemkem pč. 1069/3, který právě odkoupil od stávajícího majitele pana [redacted] (794 m^2 – zahrada). Celkem by tak dosáhl využitelné výměry pozemků 1060 m^2. Na pozemku pč. 1069/3 chce žadatel stavět RD. Pozemky požadované od města chce využít jako zahradu.

S ohledem na požadovanou výměru pozemků je cena dle stávající směrnice Zásady pro prodej a pronájem nemovitostí takováto: celkem 266 m^2 x 400 (zahrada) = 106.400,- Kč. Cena za 1 m^2 dle Zásad je stanovena jako I. oblast (pásma – střed města) – pozemky na zahradu v zastavěné části města. V případě použití slevy 25 % pro svahovitost pozemků, by cena byla 300,- Kč/m^2 – celkem 79.800,- Kč čisté výměry pozemku bez porostů, a hlavně bez sklepů. Určení ceny sklepů, které se nacházejí pod prodávaným pozemkem, ale mají přístup vně od Kottovy uličky nikoli přímo z pozemku je velmi složité. Znalecký posudek na jeden jiný vzorový sklep, který jsme nechali udělat pro zařazení sklepů do majetku je ve výši cca 73 tis.

Vzhledem k tomu byl objednán znalecký posudek (podařilo se zajistit nového znalce, který pracuje pro města našeho okresu – [redacted], protože náš původní znalec odešel do důchodu). Znalec stanovil celkovou cenu pozemků a sklepů takto:

Pozemky pč. 1069/1 a 1069/2	69.160,- Kč
Sklep I. pod pč. 1069/1	46.191,- Kč
Sklep II. pod pč. 1069/1	38.831,- Kč
Sklep III. pod pč. 1069/2	89.819,- Kč
Celkem obvyklá celkem	244.000,- Kč

Znalecký posudek již bere v úvahu skutečnost, že pozemky jsou nevhodné k výstavbě s ohledem na svažitost a existenci sklepů, které by značně komplikovaly založení stavby, takže jako jediné využití je uvažováno připojení k pozemkům žadatele a využití sklepů.

V tuto chvíli bereme prodej pozemků jako osvobozený od daně, protože zatím nejsou podnikány krok k zastavění pozemku, se kterým mají vytvořit jeden funkční celek.

S ohledem na to, že rada města schválila ke zveřejnění pouze záměr prodeje pozemku pč. 1069/1, byla rozdělena cena pozemku dle ceny za m^2 a záměr prodat pozemek pč. 1069/1 by zveřejněn za cenu – pozemek za 59.280 a 2 sklepy za cenu 85.022,- Kč.

Záměr zveřejnit prodej druhého pozemku pč. 1069/2 (sklep v hodnotě 89.819,- Kč a pozemek v hodnotě 9.880,- Kč (260,- Kč/m^2) je předložen k rozhodnutí zastupitelstvu města.

Rada města navrhuje do případného dořešení lokality – možný propoj mezi náměstím a Kottovou uličkou – realizovat dlouhodobý pronájem pozemku pč. 1069/2 místo prodeje.

Vyjádření zástupců odborů:

OVÚPaD: **Ing. Petr Tadlík –** Pozemky se nachází v zastavěném území města v ploše „Smíšené obytné – centrální“. Upozorňujeme, že v případě budoucího zastavění stavbou pro individuální bydlení musí být min. 50 % plochy přízemí navrženo pro přístupně přístupné občanské vybavení. Dále upozorňujeme na

omezenou možnost příjezdu k pozemkům (malá šířka komunikace). Proti vlastnímu prodeji pozemků nemáme námitek.

ORM: **Ing. Jaroslav Filek –** Souhlasíme bez připomínek. Doporučujeme cenu dle znaleckého posudku.

FO: **p. Jesínková –** bez dluhů

S006P008TB4N

Městský úřad Mimoň
Odbor správy majetku

ŽÁDOST O PRODEJ NEMOVITOSTI VE VLASTNICTVÍ MĚSTA MIMOŇ

Vyplní žadatel:

MĚSTSKÝ ÚŘAD MIMOŇ
30 -08- 2021
Č.j.: MUMI/ 7363 /2021
Počet listů: 1 Počet listů/příloh: /

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): .....

Rodné číslo: .....

Bydliště uvedené v OP: .....

==========

Kontaktní adresa: [redacted]

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

U právnické firmy uveďte zástupce (jednatele firmy): .....

Žádám o prodej nemovitosti v katastrálním území:.....

č.p.:.....**ulice**....., **část obce:**.....

pozemek (pozemky) p.č.:1069/1 a 1069/2

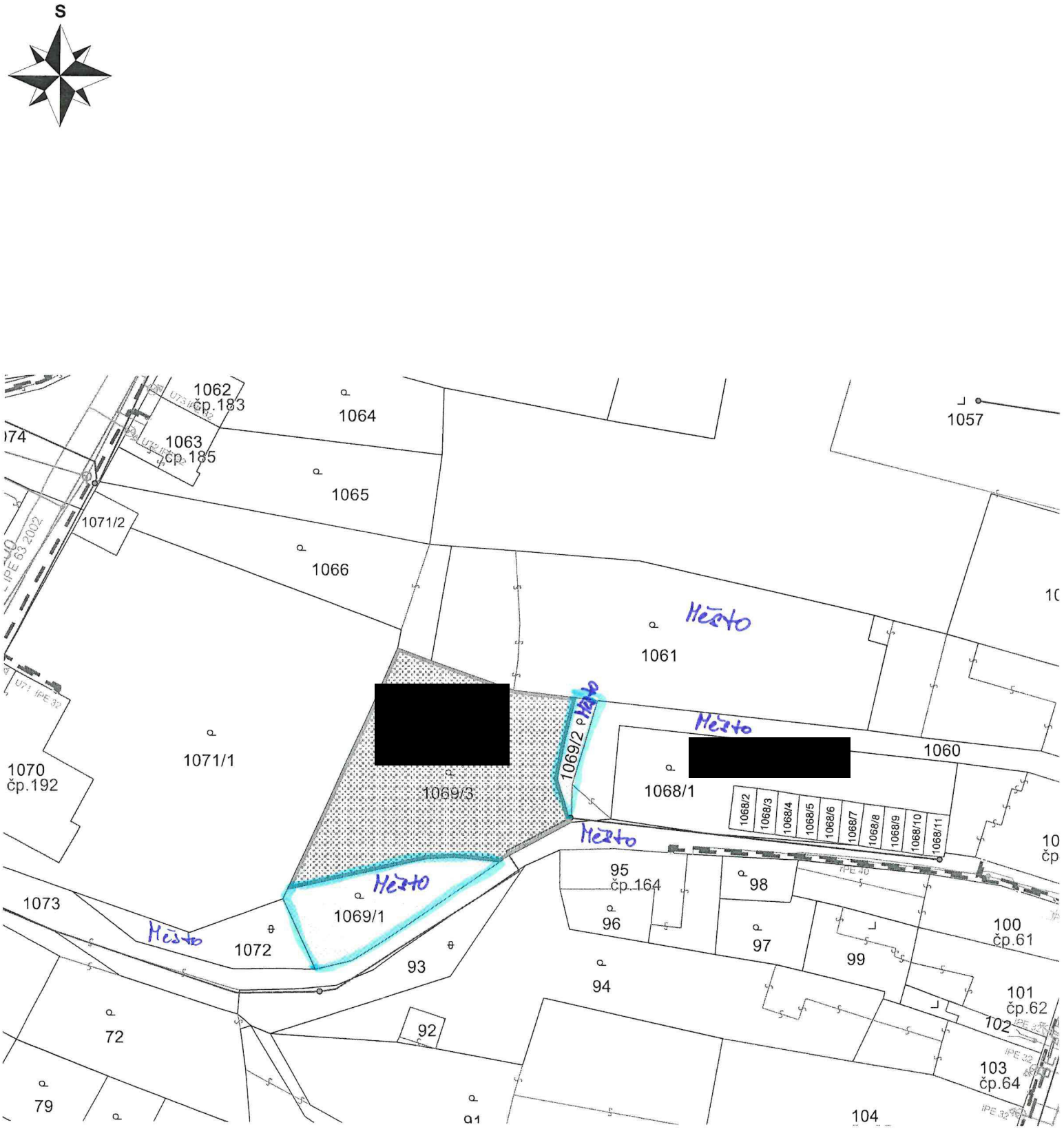
Účel prodeje: Sjedocení s p.č. 1069/3

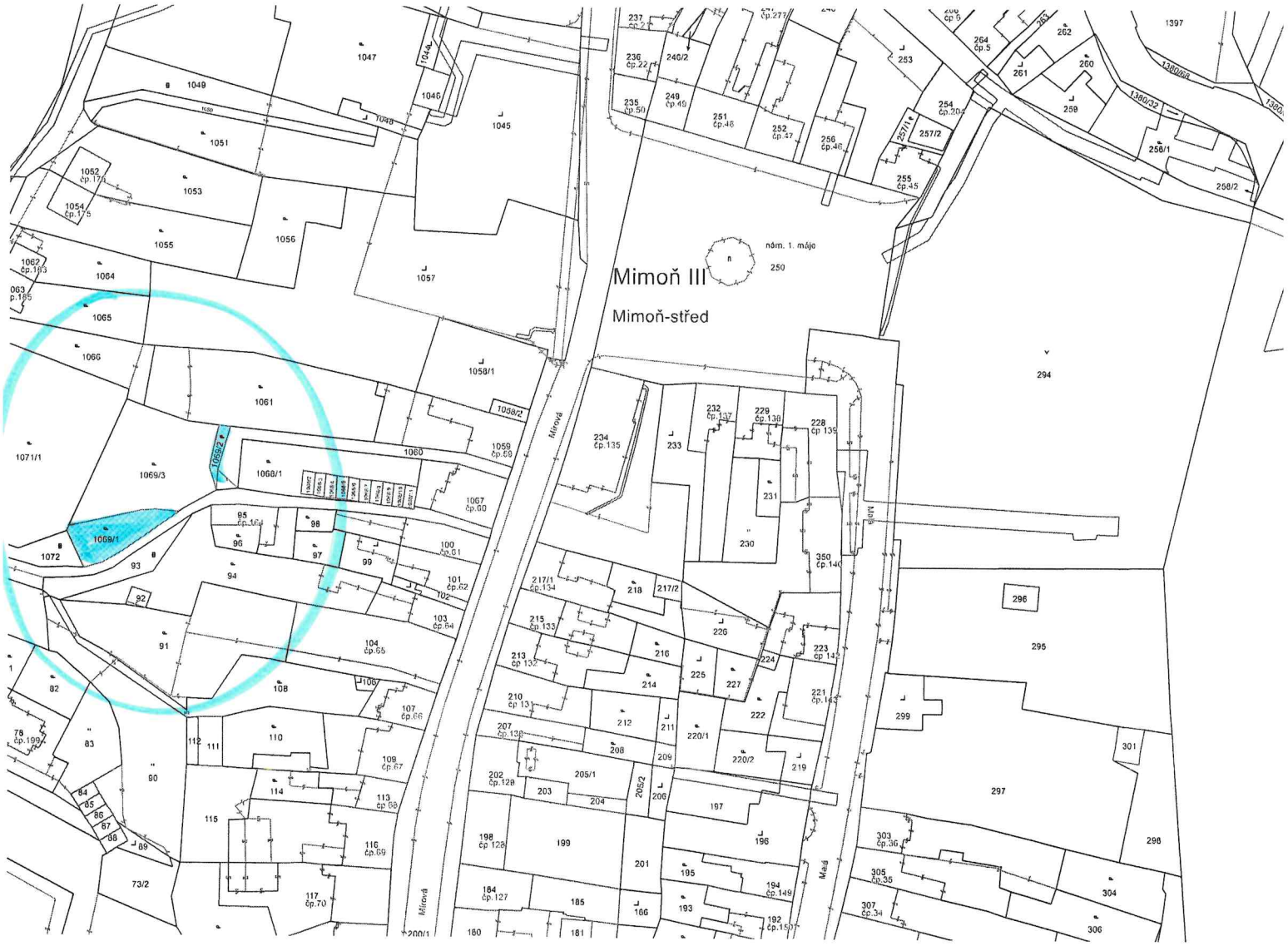
Způsob úhrady kupní ceny*:

1) **Před podpisem kupní smlouvy v plné výši**
2) ~~Do 30dnů po podpisu kupní smlouvy v plné výši~~

V Mimoni: 30/8/2021 Podpis žadatele([redacted])

*nehodící se škrtněte


S
1062
čp.183
1064
1057
1063
čp.185
1065
1071/2
1066
1061
Město
1060
1071/1
1070
čp.192
1069/3
1069/2
1068/1
1068/2
1068/3
1068/4
1068/5
1068/6
1068/7
1068/8
1068/9
1068/10
1068/11
1073
1069/1
1072
95
čp.164
98
96
97
99
100
čp.61
93
94
72
92
101
čp.62
102
103
čp.64
79
104


S
Mimoň III
Mimoň-střed
nám. 1. máje
Mírová
Mírová
Mírová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.10.2021 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: **518**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

[redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1069/3	**794**	**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 **- Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

[redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1069/3	**52210**	**794**

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.10.2021 15:01:37

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: **3501 Česká Lípa** Obec: **561835 Mimoň**

Kat. území: **695254 Mimoň** List vlastnictví: **1**

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Město Mimoň, Mírová 120, Mimoň III, 471 24 Mimoň **260746**

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1069/1	**228**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
1069/2	**38**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 *Jiná práva - bez zápisu*

C *Omezení vlastnického práva - bez zápisu*

D *Jiné zápisy - bez zápisu*

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 POLVZ:2291991 KATUZ:695254 LISTDRUH:40 I:1. Návrh Města Mimoň na zápis ze dne 9. 10. 1991 dle § 1**

Z-7500229/1991-501

Město Mimoň, Mírová 120, Mimoň III, 471 24 Mimoň **Dat.nar./IČ: 260746**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
1069/1	**52210**	**228**
1069/2	**52210**	**38**

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1836-40/2022

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví - oceňování nemovitých věcí





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků p.č. 1069/1 a p.č. 1069/2 v k.ú. Mimoň

Znalec: Ing. Jan Vojta, Inženýrská kancelář sro
U Vodárny 778
473 01 Nový Bor
e-mail: vojta.borstav@seznam.cz
IČ: 10815864

Zadavatel: Město Mimoň - Odbor správy majetku města
IČO: 00260746, paní ing Blanka Fialová
Mírová 120
47124 Mimoň

OBVYKLÁ CENA	244 000 Kč

Počet stran: 25 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 24.02.2022 **Vyhotoveno:** V Novém Boru 02.03.2022

Ing. Jan VOJTA znalec z oboru EKONOMIKA-ceny a odhady nemovitostí

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení předpokládané tržní hodnoty pozemků p.č.1069/1 1069/2 v k.ú. Mimoň

1.2. Účel znaleckého posudku

Příprava prodeje městského majetku

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Předmětem ocenění jsou i tesané pískovcové sklepy na pozemcích
Žádné další skutečnosti nebyly znalci sděleny

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.02.2022- bez asistence.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V souladu s teorií oceňování nemovitých věcí

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Územní plán města
Místní šetření a zaměření sklepů
Evidence KN
Katastrální mapa - zdroj ČÚZK
Objednávka č. 215/2022 z 10.2.2022
Realitní inzerce
Fotodokumentace
Konzultace s místní RK

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data byla získána z veřejných zdrojů, jejichž věrohodnost nebyla zpochybněna

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

V souladu se zákonem O oceňování majetku 151/1997 Sb a jeho novelou 237/2020 Sb.- §9, odst. 9, čl. c

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data nebyla tvořena, pouze převzata z dostupných podkladů a ze zaměření

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V souladu s požadavky zákona o oceňování majetku č.151/1997 Sb. a jeho novely č. 237/2020

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Mimoň, k.ú. Mimoň
Adresa nemovité věci: Kottova ulička, 471 24 Mimoň

Vlastnické a evidenční údaje

Město Mimoň, RČ/IČO: 00260428, Mírová 120, 47124 Mimoň, podíl 1 / 1

Bez omezení vlastnického práva

Dokumentace a skutečnost

Oceňovaná parcela je dle Územního plánu města zařazena do kategorie:

SC PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – CENTRÁLNÍ

hlavní využití

pozemky staveb smíšené funkce (bydlení + občanské vybavení) – viladomy
pozemky staveb občanského vybavení – stavby specifického charakteru

podmíněně přípustné využití

pozemky staveb pro výrobu – stavby specifického charakteru, sloužící jak potřebám obyvatel vymezené plochy, tak širšího území, pokud svým charakterem a kapacitou nezatěžují nadměrně komunikace, inženýrské sítě a nenaruší kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení v ploše a obslužné funkce pozemky staveb pro kolektivní bydlení – bytové domy různých forem – viladomy, solitérní domy, různě řazené a navazující sekce bytových domů za podmínky využití min. 50 % plochy přízemí pro veřejně přístupné občanské vybavení pozemky staveb pro individuální bydlení – rodinné domy za podmínky využití min. 50 % plochy přízemí pro veřejně přístupné občanské vybavení doplňkové stavby na pozemcích staveb hlavního využití určené pro občanské vybavení a výrobu sloužící jak potřebám obyvatel vymezené plochy, tak návštěvníkům obce, pokud svým charakterem a kapacitou nezatěžují nadměrně komunikace, inženýrské sítě a nenaruší kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení v ploše a obslužné funkce doplňkové stavby veřejných parkovišť s kapacitou určenou v grafické části ÚP nad rámec normového počtu stání, sloužící návštěvníkům obce na pozemcích staveb hlavního využití, pokud svým charakterem a kapacitou umožní hlavní využití dané plochy s rozdílným způsobem využití liniové stavby a plošně nenáročná (do 100 m2) zařízení technického vybavení nadřazených systémů, pokud bezprostředně souvisí s provozem obce

Místopis

Město Mimoň leží v Ralské pahorkatině, v okrese Česká Lípa, v Libereckém kraji, v podhůří Lužických hor, na okraji Máchova kraje, na soutoku Ploučnice a Panenského potoka. Žije zde přibližně 6 400[1] obyvatel. Městem procházejí dvě silnice druhé třídy II/268 a II/270, a na jeho západním okraji vede železniční trať z Liberce do České Lípy.
Město patří mezi významnější sídla okresu Česká Lípa. Vzhledem ke své poloze nedaleko vojenského prostru Ralsko byl její význam v historii ještě hmatatelnější.
Je zde několik podniků poskytujících pracovní příležitosti i přes to značná část pracujících dojíždí za prací do okolních měst.
Město má plnou občanskou vybavenost , včetně škol a lékařské péče.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro ☐ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1073 ostatní plocha -komunikace- Město Mimoň

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou dva pozemky v těsném okolí centra města.
Pozemek p.č. 1069/1 a 1069/2 evidovány jako zahrada
P.č. 1069/1 je přístupná po obecní cestě pro pěší p.č. 1073 , p.č. 1069/2 je přístupná po p.č. 1060 . tato přístupová parcela je evidována jako ostatní plocha komunikace. Z technického hlediska však cesta neexistuje.
V Územním plánu jsou parcely zahrnuty do kategorie plochy smíšené centrální. Výstavba by zde tedy byla možná. Limitem pro případnou výstavbu je především velikost pozemků a jejich tvar, špatný přístup pouze po pěších komunikacích a existence podzemních sklepů tesaných v pískovcové skále , které by bránily řádnému založení případných staveb.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Přístup je zajištěn po veřejném pozemku, jedná se však o cestu pro pěší
ostatní rizika nezjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: ostatní rizika nezjištěna

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Sklep I. na p.č. 1069/1
2. Sklep II. na parcele 1069/1
3. Sklep na p.č. 1069/2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Parcely p.č. 1069/1 a 1069/2 v k.ú. Mimoň

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Stanovení ceny pozemků bylo provedeno porovnání, cena sklepů byla určena nákladovým způsobem

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Parcely p.č. 1069/1 a 1069/2 v k.ú. Mimoň
Adresa předmětu ocenění:	Kottova ulička 471 24 Mimoň
LV:	1
Kraj:	Liberecký
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Mimoň
Katastrální území:	Mimoň
Počet obyvatel:	6 369

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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 spoluvl. 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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce	II	1,10

č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)		
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 1{,}155}$

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

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

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1{,}050}$

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

Koeficient **pp** $= \mathbf{I_T * I_P = 1{,}213}$

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

Koeficient **pp** $= \mathbf{I_T * I_P = 1{,}050}$

1. Sklep I. na p.č. 1069/1

Oceňovací předpis nezahrnuje sklepy tesané do pískovcové skály.
Podzemní stavby nejsou součástí pozemku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.2. Jiné - výměra
Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

5,8*2,45*2,5+4,3*2,7*3,6 = 77,32 m3

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m3]	=	2 500,-
Základní cena upravená cena [Kč/m3]	=	**2 500,-**
Plná cena: 77,32 m3 * 2 500,- Kč/m3	=	**193 300,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 122 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 152 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 122 / 152 = 80,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,3 % / 100)	*	0,197
Nákladová cena stavby CS_N	=	**38 080,10 Kč**
Koeficient pp	*	1,213
Cena stavby CS	=	**46 191,16 Kč**

Sklep I. na p.č. 1069/1 - zjištěná cena = **46 191,16 Kč**

2. Sklep II. na parcele 1069/1

Tento sklep nebyl v době místního šetření přístupný.
Znalec vycházel z pokynů objednatele, kdy byl informován, že tento oceňovaný prostor je mírně menší než sklep sousední, který je přístupný a zaměřený
Podzemní stavby nejsou součástí pozemku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.2. Jiné - výměra
Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra: 65,00 m3

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m3]	=	2 500,-
Základní cena upravená cena [Kč/m3]	=	**2 500,-**
Plná cena: 65,00 m3 * 2 500,- Kč/m3	=	**162 500,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 122 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 152 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 122 / 152 = 80,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,3 % / 100)	*	0,197
Nákladová cena stavby CSN	=	**32 012,50 Kč**
Koeficient pp	*	1,213
Cena stavby CS	=	**38 831,16 Kč**
Sklep II. na parcele 1069/1 - zjištěná cena	=	**38 831,16 Kč**

3. Sklep na p.č. 1069/2

Podzemní stavby nejsou součástí pozemku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.2. Jiné - výměra
Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

19,4*2,5*3,1 = 150,35 m3

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m3]	=	2 500,-
Základní cena upravená cena [Kč/m3]	=	**2 500,-**
Plná cena: 150,35 m3 * 2 500,- Kč/m3	=	**375 875,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 122 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 152 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 122 / 152 = 80,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,3 % / 100)	*	0,197
Nákladová cena stavby CSN	=	**74 047,38 Kč**
Koeficient pp	*	1,213
Cena stavby CS	=	**89 819,47 Kč**
Sklep na p.č. 1069/2 - zjištěná cena	=	**89 819,47 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Parcely p.č. 1069/1 a 1069/2 v k.ú. Mimoň

Porovnávací metoda

Oba posuzované pozemky jsou situovány v poměrně prudkém svahu v zahradách za hlavní frontou městské zástavby.
Přístup k oběma parcelám je zajištěn pouze po komunikacích pro pěší, které by znemožnily práci těžkou technikou nutnou pro založení případné stavby. Dalším prvkem značně omezujícím případnou výstavbu je tvar a velikost pozemků , kdy především pozemek p.č. 1069/2 je v podstatě pro stavbu zcela nepoužitelný. Značné omezení případné stavební činnosti vyplývá i z existence podzemních tesaných sklepů , které by značně komplikovaly řádné založení případné stavby.
Z výše uvedených důvodů hodnotí znalce oba pozemky jako zcela nevhodné pro jakoukoliv výstavbu.
Jako jediné vhodné využití se jeví připojení k některým sousedním parcelám s využití podzemních

pískovcových sklepů

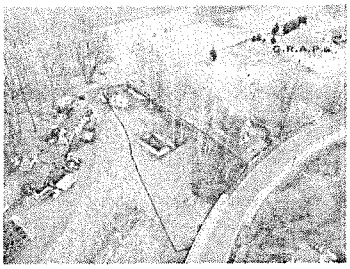
Ocenění pískovcových sklepů porovnávací metodou je vzhledem k jejich jedinečnosti zcela nemožné.
Znalec proto přistoupil k zadání tak , že porovnávací metodou stanovil předpokládanou hodnotu samotných pozemků a sklepy zahrnul do ocenění v nákladovou hodnotou

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Prodej stavebního pozemku 1 324 m2**
Lokalita: Zákupy, okres Česká Lípa
Popis: Vítejte v Kamenici u Zákup. Nabízíme Vám ke koupi stavební pozemek o rozloze 1324 m2, který je akorát tak velký, abyste nemuseli trávit celý volný čas jeho údržbou, ale přitom poskytne dostatek prostoru a klidu.
Na pozemku stojí v současné chvíli tři budovy, které jsou určené k demolici. Pozemek je mírně svažitý a dle územního plánu je zde možná zastavitelnost pozemku z 20ti %.
Na pozemku lze postavit nemovitost venkovského typu se sedlovou střechou.
Ve spodní části pozemku je možno vybudovat garáž, nebo parkovací stání, které bude napojeno na obecní silnici. Ke druhé, horní části pozemku bude možný příjezd po plánované zpevněné příjezdové cestě.
Na hranici pozemku je možně se napojit na elektřinu a vodu. Kanalizace se musí řešit jímkou.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - mimo město	1,05
dopravní dostupnost - dobře přístupný	0,70
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - využitelný pro výstavbu	0,30
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



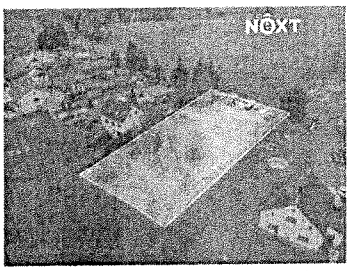
Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 380 000	1 324	1 042,30	0,20	**208,46**

Název: **Prodej stavebního pozemku 1 657 m2**
Lokalita: Bohatice, okres Česká Lípa
Popis: Prodej pozemku pro bydlení na okraji obce Bohatice u Zákup. Pozemek je mírně svažitý na jižní stranu, momentálně bez inženýrských sítí. Na nově vybudovaný obecní vodovod se však lze napojit. Příjezd po obecní asfaltové komunikaci. Mezi hlavní výhody patří klidné venkovské prostředí, základní občanská vybavenost a dobré dopravní spojení jak na Českou Lípu, tak na Mimoň.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - mimo město	1,05
dopravní dostupnost - dobře přístupný	0,70
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - využitelný pro výstavbu	0,30

vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

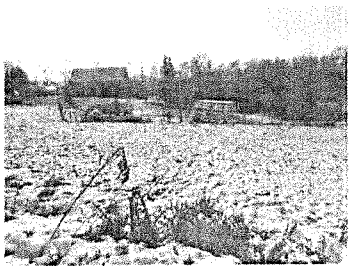


Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 600 000	1 657	1 569,10	0,20	**313,82**

Název: **Prodej stavebního pozemku 1 500 m2**
Lokalita: Dubnice, okres Česká Lípa
Popis: Nabízíme k prodeji mírně svažitý stavební pozemek o velikosti cca 1500 m2 (přesná výměra vznikne až rozdělením jedné velké parcely na parcely dvě - je možné koupit i celek o výměře cca 3000 m2 za cenu 3.110.000,- Kč).
Pozemek je vedený jako ostatní plocha s možností výstavby rodinného domu venkovského typu, popř. objekt pro rekreaci.
Možné napojení na IS (vodovodní řád a el. proud).
Okolní zástavbu tvoří rodinné domy, zastávka autobusu je v dosahu cca 50m. Obec má základní občanskou vybavenost (pošta, školka, zákl. škola, obecní úřad, obchod).

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - mimo město	1,10
dopravní dostupnost - dobře přístupný	0,70
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - využitelný pro výstavbu	0,30
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



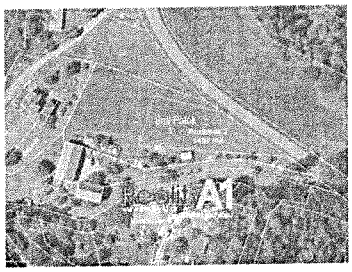
Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 575 000	1 500	1 050,00	0,21	**220,50**

Název: **Prodej stavebního pozemku 1 457 m2**
Lokalita: Mimoň - Srní Potok, okres Česká Lípa
Popis: RealityA1 vám zprostředkují prodej pozemku č.2 o velikosti 1457 m2 v obci Mimoň-Srní Potok. Pozemek je vhodný pro výstavbu rodinného domu k trvalému bydlení, tak i pro rekreaci. Celý pozemek je v rovině s výhledem na zříceninu hradu Ralsko a je dobře dostupný z přilehlé místní silnice, po které se dostanete do nedaleké Mimoně (3 minuty autem), nebo do Stráže pod Ralskem (7 minut autem). Pozemek rovněž umožňuje napojení na obecní vodovod a na elektřinu. Odpad bude řešen čističkou odpadních vod. Přímo v Srním Potoku se nachází autobusová zastávka. Kompletní občanská vybavenost (ZŠ, MŠ, lékař, lékárna, zdravotní středisko, obchody, Tesco, Penny, Kik, atd.) se nachází v Mimoni a ve Stráži pod Ralskem. V okolí je množství cyklostezek, lesy a krásná příroda Lužických hor. Nedaleko se nachází Hamerské a Strážské jezero, známé svou nabídkou vodních sportů. Velmi dobře dostupné je také Máchovo jezero a kraj Karolíny Světlé. Se zvýhodněnou

hypotékou Vám rád pomůže náš finanční specialista. Prodej zajišťuje RealityA1 pobočka Liberec.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - mimo centrum města	1,03
dopravní dostupnost - dobře přístupný	0,70
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - využitelný pro výstavbu	0,30
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 240 000	1 457	1 537,41	0,19	**292,11**

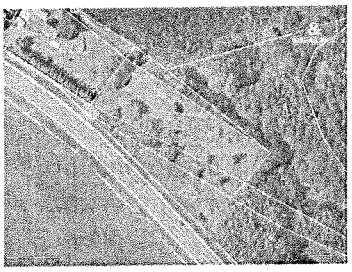
Název: **Prodej stavebního pozemku 1 188 m2**

Lokalita: Zákupy, okres Česká Lípa

Popis: Splňte si své sny a bydlete ve vlastním. Uvažujete o stavbě rodinného domu a stále ještě nemáte vybrané místo, nebo hledáte vhodnou investici pro ochranu svých financí? V těchto případech Vás osloví naše nabídka pozemku vhodného ke stavbě rodinného domu o celkové rozloze 1188 m2 v lokalitě Zákupy, nedaleko České Lípy a s dobrou dojezdovou vzdáleností do Liberce a Mladé Boleslavi. Pozemek se nachází na okraji obce směrem na Mimoň. Vyhledávaná lokalita a rozlehlý pozemek nabízí možnost vybudovat úžasné bydlení pro celou vaší rodinu. Kompletní občanská vybavenost přímo ve městě. S financemi na koupi a případně i s výstavbou vám pomůže náš hypoteční specialista. Pro informace, domluvení termínu a času prohlídky volejte makléře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost - dobře přístupný	0,70
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - využitelný pro výstavbu	0,30
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 650 000	1 188	1 388,89	0,19	**263,89**

Minimální jednotková porovnávací cena	208 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	260 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	314 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ke stanovení předpokládané obvyklé ceny pozemků byla využita aktuální realitní inzerce, kdy byly jako srovnávací objekty vybrány pozemky inzerované jako pozemky vhodné pro výstavbu Inzerované ceny byly upraveny příslušným koeficientem.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	1069/1	228	260,00		59 280
zahrada	1069/2	38	260,00		9 880
Celková výměra pozemků		**266**	**Hodnota pozemků celkem**		**69 160**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Sklep I. na p.č. 1069/1	46 191,- Kč
2. Sklep II. na parcele 1069/1	38 831,- Kč
3. Sklep na p.č. 1069/2	89 819,- Kč

Výsledná cena - celkem: **174 841,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **174 840,- Kč**

slovy: Jednostosedmdesátčtyřitisícosmsetčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
174 840 Kč
slovy: Jednostosedmdesátčtyřitisícosmsetčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Parcely p.č. 1069/1 a 1069/2 v k.ú. Mimoň	69 160,- Kč

Hodnota pozemku	69 160 Kč

Silné stránky

Nezjištěny

Slabé stránky

Špatný přístup, z technického hlediska nezastavitelné. Využitelné pouze pro vlastníky některých sousedních pozemků
Špatný technický stav sklepních prostor

Obvyklá cena
244 000 Kč
slovy: Dvěstěčtyřicetčtyřitisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ke stanovení předpokládané obvyklé ceny pozemků byla využita aktuální realitní inzerce, kdy byly jako srovnávací objekty vybrány pozemky inzerované jako stavební pozemky. Inzerovaná místa jsou v blízkém okolí města Mimoň
Pro stanovení celkové předpokládané ceny byly sečteny ceny pozemků a podzemích sklepů

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

Kontrola byla prováděna průběžně při zpracování posudku

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	244 000 Kč
slovy: Dvěstěčtyřicetčtyřitisíc Kč	

Stanovení předpokládané tržní hodnoty pozemků p.č.1069/1 1069/2 v k.ú. Mimoň

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Zaměření nepravidelných prostor tesaných sklepů nebylo možné provést zcela přesně.
Sklep II. na p.č. 1069/1 nebyl přístupný a velikost byla odhadnuta

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Informace o pozemcích	2
Mapa územního plánu	1