

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 013092/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - na stavbě rodinného domu č.p. 16 postaveného na pozemku parc.č. 242, na stavbě rodinného domu č.p. 92 postaveného na pozemku parc.č. 4458 a na pozemcích parc.č. 242, parc.č. 4458 a parc.č. 4459, vše v katastrálním území a v obci Mimoň, okres Česká Lípa se všemi součástmi a příslušenstvím.

Znalec: Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1953-02-2025

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
Evropská 663/132
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 1134/24-98

OBVYKLÁ CENA	3 900 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 34 a 19 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.01.2025

Vyhotoveno: V Praze 21.02.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - na stavbě rodinného domu č.p. 16 postaveného na pozemku parc.č. 242, na stavbě rodinného domu č.p. 92 postaveného na pozemku parc.č. 4458 a na pozemcích parc.č. 242, parc.č. 4458 a parc.č. 4459, vše v katastrálním území a v obci Mimoň, okres Česká Lípa se všemi součástmi a příslušenstvím.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 1134/24.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

Znalci nebyly předloženy žádné dokumenty týkající se stavby.

Povinná Ivana Hampejsová si doporučený dopis o místním šetření nevyzvedla. Na místo se v určený čas nikdo nedostavil, neumožnil znalci přístup do nemovitostí ani neposkytl znalci žádnou jinou součinnost. Při obhlídce nebyl v žádné z oceňovaných nemovitostí ani v blízkém okolí nikdo přítomen.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.01.2025 za přítomnosti pouze znalce Ing. Jitky Křižákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí - LV 347 pro k.ú. Mimoň k datu 26.11.2024.

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 1134/24-98 ze dne 26.11.2024

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce

Databáze porovnatelných nemovitostí Valuo

Realitní inzerce

Cenová mapa OctopusPro

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na [cuzk.cz](https://www.cuzk.cz)

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen

porovnáním."

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „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 tísní. 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.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Vlastnické a evidenční údaje

Josef Čuma, Pánská 16, 471 24 Mimoň, LV: 347, podíl: 1 / 2
Ivana Hampejsová, Slovany 92, 471 24 Mimoň, LV: 347, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem nemovitostí.

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 6378 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 je zřizovatelem tří základních škol a jedné umělecké školy. Ve městě je také gymnázium. Příspěvkovými organizacemi města jsou domov důchodců, Dům dětí a mládeže "Vážka" a Domácí sociální a zdravotní péče Mimoň, o.p.s.. Směnárna a peněžní ústavy jsou v centru města, stejně jako většina institucí: Státní policie, Městská policie, Referát státní sociální podpory a Úřad práce. Poliklinika a dvě lékárny jsou nedaleko od centra. Při silnici ve směru na Mnichovo Hradiště je umístěn Domov důchodců, v jeho blízkosti je i Dům pečovatelské služby, kde sídlí organizace Domácí sociální a zdravotní péče Mimoň, o.p.s.. Ve městě má tradici textilní a dřevozpracující průmysl.

Ve svém volném čase mají občané možnost využít některý z početných spolků a sportovních klubů,

zajít si na procházku do rozsáhlého zámeckého parku, navštívit fitness-centrum, koupaliště, kino a letní kino či knihovnu, nebo se věnovat turistice.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na dvou rodinných domech včetně vlastních pozemků, oba v katastrálním území a v obci Mimoň v okrese Česká Lípa. Jedná se o rodinný dům č.p. 16, který se nachází v části obce Mimoň IV v ulici Pánská a o rodinný dům č.p. 92, který nachází v části obce Mimoň V v ulici Slovany. Oba rodinné domy jsou blíže popsány v dalších částech posudku.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Na LV 347 pro k.ú. Mimoň jsou zapsána zástavní práva smluvní a zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu.

Dále jsou na LV 347 zapsána další omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o všech omezeních - viz příložený LV 347.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům - Pánská č.p. 16

- 1.1. Rodinný dům č.p. 16 - spoluvl. podíl id. 1/2
- 1.2. Pozemek parc.č. 242 - spoluvl. podíl id. 1/2

2. Rodinný dům - Slovany č.p. 92

- 2.1. Rodinný dům č.p. 92 - spoluvl. podíl id. 1/2
- 2.2. Pozemky parc.č. 4458, 4459 - spoluvl. podíl id. 1/2

Obsah ocenění na tržních principech

1. Rodinný dům - Pánská č.p. 16

1.1. Porovnávací hodnota

- 1.1.1. Rodinný dům č.p. 16 včetně pozemku parc.č. 242 - spoluvl. podíl id. 1/2

1.2. Hodnota pozemků

- 1.2.1. Pozemek parc.č. 242 - spoluvl. podíl id. 1/2

2. Rodinný dům - Slovany č.p. 92

2.1. Porovnávací hodnota

- 2.1.1. Rodinný dům č.p. 92 včetně pozemků parc.č. 4458, 4459 - spoluvl. podíl id. 1/2

2.2. Hodnota pozemků

- 2.2.1. Pozemky parc.č. 4458, 4459 - spoluvl. podíl id. 1/2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinné domy
Adresa předmětu ocenění:	různé 471 24 Mimoň
LV:	347
Kraj:	Liberecký
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Mimoň
Katastrální území:	Mimoň
Počet obyvatel:	6 378
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,107,00 \text{ Kč/m}^2$	

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 železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,431,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,918}$$

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

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

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: 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: 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 vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,973$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,060$

1. Rodinný dům - Pánská č.p. 16

1.1. Rodinný dům č.p. 16 - spoluvl. podíl id. 1/2

Oceňovaná nemovitost se nachází v části obce Mimoň IV na rohu rušnější komunikace Pánská a klidnější Barvířská. Dům je postaven v uliční zástavbě jako řadový krajní. Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí z okolních veřejně přístupných míst. Pozemek parc.č. 242 je oplocený, zčásti zastavěný stavbou rodinného domu, zčásti zarostlý neudržovanými stromy, keři a náletovými křovinami. Na pozemku je i vedlejší stavba menší zděné kolny v havarijním stavu a navazující přístřešek.

Rodinný dům je zděný dvoupodlažní objekt zastřešený sedlovou střechou pokrytou vlnitým plechem. Dům je převážně obdélníkového půdorysného tvaru. Klempířské konstrukce dožité z plechu opatřené nátěrem. Fasáda původní, místy opadaná vlivem nefunkčních izolací proti zemní vlhkosti. Okna převážně plastová, v podkrovní části dřevěná s chybějícím zasklením. Stáří domu odhaduji na více než 100 let, dům pravděpodobně prošel částečnými stavebními úpravami, vnitřní vybavení považuji za standardní.

Z hlediska napojení pozemku na inženýrské sítě je dle údajů z katastru nemovitostí stavba napojena na veřejnou síť elektřiny, plynu, vody a kanalizace. Funkčnost přípojek nebyla ověřována.

Podlahovou plochu rodinného domu pro účely stanovení obvyklé ceny odhaduji na základě zastavěné plochy domu a počtu nadzemních podlaží.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy, oplocení včetně vrat a vrátek, porosty náletového charakteru, přípojky inženýrských sítí, vedlejší stavba zděné kolny a přístřešku, zpevněné pochozí plochy. Ostatní příslušenství nebylo možné zjistit.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	153,00	3,00 m
2 NP	153,00	2,80 m
306,00 m²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(153)*(3,00) =	459,00
NP	2 NP	(153)*(2,80) =	428,40
Z	zastřešení	4,5/2*153 =	344,25

Obestavěný prostor - celkem: **1 231,65 m³**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00

Součet upravených objemových podílů 100,00

Koeficient vybavení K₄: **1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 1 231,65 m³ * 6 627,39 Kč/m³

* 3,1710

= 6 627,39

= 8 162 624,89 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 105 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 105 / 140 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

* 0,250

Nákladová cena stavby CS_N

= 2 040 656,22 Kč

Koeficient pp

* 1,060

Cena stavby CS

= 2 163 095,59 Kč

Rodinný dům č.p. 16 - spoluhl. podíl id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 2 163 095,59 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Rodinný dům č.p. 16 - spoluhl. podíl id. 1/2 - cena zjištěná

= 1 081 547,79 Kč

1.2. Pozemek parc.č. 242 - spoluhl. podíl id. 1/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

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 chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 431,-	1,060		1 516,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	242	392	1 516,86	594 609,12
Stavební pozemek - celkem			392		594 609,12
Pozemek parc.č. 242 - spoluvl. podíl id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	594 609,12 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemek parc.č. 242 - spoluvl. podíl id. 1/2 - cena zjištěná celkem				=	297 304,56 Kč

2. Rodinný dům - Slovany č.p. 92

2.1. Rodinný dům č.p. 92 - spoluvl. podíl id. 1/2

Oceňovaná nemovitost se nachází v části obce Mimoň V v klidné ulici Slovany. Dům je postaven jako samostatně stojící na pozemku parc.č. 4458 - zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc.č. 4459 je ve funkčním celku s rodinným domem a slouží jako zahrada. Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí z okolních veřejně přístupných míst. Zahrada je oplocená, zatravněná, osázená ovocnými stromy a okrasnými keři. Na zahradě je na jejím západním okraji přízemní, zděná garáž s pultovou střechou krytou plechovou krytinou, na kterou navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

Rodinný dům je zděný, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími, zastřešený stanovou střechou krytou eternitovými šablonami. Dům je nepravidelného půdorysného tvaru. Klempířské konstrukce dožité z plechu opatřené nátěrem. Fasáda původní, zachovalá. Okna dřevěná špaletová v havarijním stavu. Stáří domu odhaduji na více než 70 let, dům je pravděpodobně v původním stavu se zanedbanou údržbou. Vnitřní vybavení považuji za podstandardní.

Z hlediska napojení pozemku na inženýrské sítě je dle údajů z katastru nemovitostí stavba napojena na veřejnou síť elektřiny a vody, odkanalizování do vyvážecí jímky. Funkčnost přípojek nebyla ověřována.

Podlahovou plochu rodinného domu pro účely stanovení obvyklé ceny odhaduji na základě zastavěné plochy domu a počtu nadzemních podlaží.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy, oplocení včetně vrat a vrátek, trvalé porosty, přípojky inženýrských sítí, vedlejší stavba garáže a kolny, zpevněné pochozí plochy. Ostatní příslušenství nebylo možné zjistit.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 615,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	92,00 m ²
1. NP:	=	92,00 m ²
2. NP:	=	92,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	92,00 m ²	2,20 m
1. NP:	92,00 m ²	3,10 m
2. NP:	92,00 m ²	3,10 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(92)*(2,20)	=	202,40 m ³
1. NP:	(92)*(3,10)	=	285,20 m ³
2. NP:	(92)*(3,10)	=	285,20 m ³
zastřešení:	2,5/2*92	=	115,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	887,80 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	92,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	276,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

12

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = 0,390}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá	II	0,00

poptávce		
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

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

Index polohy pozemku

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 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: 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 vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,615,- \text{ Kč/m}^3 * 0,390 = 1\,409,85 \text{ Kč/m}^3$

$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_p = 887,80 \text{ m}^3 * 1\,409,85 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,990 = 1\,239\,148,18 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 1 239 148,18 Kč

Rodinný dům č.p. 92 - spoluhl. podíl id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 1 239 148,18 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 2**

Rodinný dům č.p. 92 - spoluhl. podíl id. 1/2 - cena zjištěná

= 619 574,09 Kč

2.2. Pozemky parc.č. 4458, 4459 - spoluhl. podíl id. 1/2

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,109,00 \text{ m}^2$

$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$

$R = (200 + 0,8 * 1\,109,00) / 1\,109,00 = \mathbf{0,980}$

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

Index polohy pozemku $I_p = \mathbf{1,060}$

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 chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,060 = \mathbf{1,060}$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		1 431,-	1,060		1 516,86
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	4458	92	1 516,86	

nádvoří				
Redukční koeficient R = 0,980			1 486,52	136 759,84
§ 4 odst. 1 zahrada	4459	1 017	1 516,86	
Redukční koeficient R = 0,980			1 486,52	1 511 790,84
Stavební pozemky - celkem		1 109		1 648 550,68
Pozemky parc.č. 4458, 4459 - spoluvl. podíl id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	1 648 550,68 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 2
Pozemky parc.č. 4458, 4459 - spoluvl. podíl id. 1/2 - cena zjištěná celkem			=	824 275,34 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Rodinný dům - Pánská č.p. 16

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Rodinný dům č.p. 16 včetně pozemku parc.č. 242 - spoluvl. podíl id. 1/2

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	230,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 231,65 m ³
Zastavěná plocha:	153,00 m ²
Výměra pozemku:	392,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Porovnáváná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej		
Lokalita:	Hraničářská 169, Mimoň IV, Mimoň, Česká Lípa, Liberecký kraj		
Popis:	IExkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům se zahradou, bazénem a garáží. Dům se nachází na slunném místě na okraji obce Mimoň v zeleni s velmi dobrou dopravní obslužností, blízko sportovního areálu, je dvoupodlažní, má sklep a suchou půdu. Půdu možné využít jako další bytový prostor. Parkování u domu. V domě jsou dvě samostatné bytové jednotky, každá o velikosti 4 + 1. Dispozice: kuchyň s komorou, 4x pokoj, 1x komora, koupelna, WC, balkon. Ve sklepě najdeme letní kuchyň, úložný prostor a dílnu. Na zahradě stojí pergola s místem pro odpočinek a dvě kůlny na zahradní potřeby. Objekt je v původním stavebně-technickém stavu, nová plastová okna, nutné dokončit parapety. Celková užitná plocha domu činí 308 m², plocha zahrady 304m². Objekt napojen na městský vodovod, kanalizaci, užitková voda. Vytápění zajišťuje elektrokotel, krbová kamna. Ohřev vody elektrický bojler. Revitalizace domu nutná. V-29/2025-501 (LISTINY) Listina ID:88486985010 LV: 188 k.ú.: 695254 Plocha STAVBA: budova bez č.p., Mimoň III, Mimoň, (garáž) 26 m² PARCELA: 1336 (zast. plocha a nádv.), kú: Mimoň 28 m² STAVBA: Hraničářská 169, Mimoň IV, Mimoň (rodinný dům) 201 m² PARCELA: 1334 (zast. plocha a nádv.), kú: Mimoň 242 m² PARCELA: 1335 (zahrada), kú: Mimoň 304 m²		

Pozemek: 574,00 m²
Užitná plocha: 227,00 m²
Zastavěná plocha: 242,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 6.1.2025				
4 500 000	227,00	19 824	0,90	17 842

Název: Porovnáváná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej

Lokalita: Komenského 85, Mimoň V, Mimoň

Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji prvorepublikovou vilu s v Mimoni, ul. Komenského. Vila je dispozičně řešena jako dvougenerační, resp. pro dvě nezávislé rodiny. Dispozičně: vstupní veranda Přízemní (1. NP) byt o dispozici 2+1: vstupní chodbička, koupelna se sprch. koutem a toaletou, kuchyň, obývací pokoj, ložnice. 1. patro (2. NP) byt o dispozici 4+1: kuchyň, obývací pokoj a koupelna s vanou a toaletou. Po schodišti se dostaneme do 2. patra (3. NP) kde jsou umístěny dvě ložnice plus dvě boční půdy 3. patro (4. NP) : půda Půda může sloužit jako úložný prostor nebo je zde i možnost rozšířit obytnou plochu do podkrovní. Celý dům je podsklepen. Na zahradě garáž a pergola s posezením. Celodenní oslunění zahrady. Střecha valbová, stropy trámové Okna z části dřevěná a původní špaletová Podlahy obytných místností, dřevěné, korkové a laminátové Topení řešeno ústředním vytápěním vlastním plyn. kotlem, ohřev TUV bojlerem. Možnost vytápět také pevnými palivy. Dům je napojen na obecní přípojku vody, odpady svedeny do vyvážecí jímky. Do domu zavedena pevná linka O2.

V-2614/2024-501 (LISTINY)

Listina ID:84603703010

LV: 1500 k.ú.: 695254

kupní smlouva V-2614/2024-501

STAVBA: budova bez č.p., Mimoň III, Mimoň, (garáž) 21 m2

PARCELA: 806/3 (zast. plocha a nádv.), kú: Mimoň 24 m2

STAVBA: Komenského 85, Mimoň V, Mimoň (rodinný dům) 118 m2

PARCELA: 805 (zast. plocha a nádv.), kú: Mimoň 90 m2

PARCELA: 806/1 (zahradka), kú: Mimoň 333 m2

Pozemek: 447,00 m²
Užitná plocha: 139,00 m²
Zastavěná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč] k 2.5.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 900 000	139,00	35 252	0,78	27 497

Název: Porovnáváná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej**Lokalita:** Křížová 29, 471 24 Mimoň I

Popis: Nabízíme k prodeji rodinný dům v Mimoni v ulici Křížová. Dům má dvě obytná podlaží s celkovou podlahovou plochou 155 metrů čtverečních. Pod domem je vytesaný sklep v pískovcovém podloží. Dům prošel rekonstrukcí a modernizací. Vstupní hala s krbem, prostornou šatnou a vstupem na zahradu s dvěma terasami. Přízemní byt je dispozičně řešený jako 3+1 s otevřeným prostorem do moderní kuchyně. Koupelna s toaletou jsou přístupné z chodby domu. V patře je byt dispozice 4+1 a připravená místnost na toaletu. U domu jsou garáže, dílna a kolna na zahradní nábytek a nářadí.

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-2059/2024-501

Kupní smlouva: (84200749010)

Cena transakce: 4 250 000 Kč

Podání: 8. 4. 2024

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 2

Počet podlaží: 2

Podlahová plocha (odhad): 145 m²Zastavěná plocha: 111 m²

Je výtah?: ne

Způsob vytápění: Centr. v budově

LV stavby (KN): 28

Počet vlastníků stavby: 2

V-2059/2024-501 (LISTINY)

Listina ID:84200749010

LV: 28 k.ú.: 695254

Plocha Cena/m² Cena

STAVBA: Křížová 29, Mimoň I, Mimoň (rodinný dům) 145 m²
 PARCELA: 3409 (zast. plocha a nádv.), kú: Mimoň 313 m²
 PARCELA: 3408 (zast. plocha a nádv.), kú: Mimoň 99 m²

Pozemek: 412,00 m²
Užitná plocha: 145,00 m²
Zastavěná plocha: 111,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč] k 8.4.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 250 000	145,00	29 310	0,64	18 758

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Pro porovnání byly zvoleny nemovitosti se skutečně realizovanými prodejními cenami.

Minimální jednotková porovnávací cena	17 842 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 366 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	27 497 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	21 366 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	230,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	4 914 180,00
obtížnější obchodovatelnost spoluvlastnického podílu	* 0,90
	= 4 422 762,00
Vlastnický podíl	* 1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	2 211 381 Kč

1.2. Hodnota pozemků

1.2.1. Pozemek parc.č. 242 - spoluvl. podíl id. 1/2

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:**Název:** Prodej stavebního pozemku 900 m²**Lokalita:** Liberecký kraj, Česká Lípa, Mimoň

Popis: V rámci malého soukromého developerského projektu nabízíme celkem 12 plně zasítovaných stavebních pozemků k prodeji na SV okraji obce Mimoň. V uzavřené lokalitě v bezprostřední blízkosti lesa budete mít naprosté soukromí. Pozemek č. 9 o rozloze 900 m² obdélníkového tvaru nabízí dostatek prostoru pro stavbu rodinného domu se zahradou nasměrovanou na jih. Na pozemku se nachází 2 vzrostlé stromy, jinak je zcela čistý s vystavěným nájezdem z obslužné komunikace. Díky jeho umístění na okraji obce máte jistotu klidu a pohody, ovšem stále s výbornou dostupností silniční a městské hromadné dopravy a v dochozí vzdálenosti do centra města. Pozemek je napojen na kanalizaci, třífázovou elektrickou síť s jističem 50A a v celé lokalitě je vybudovaná komplet nová příjezdová komunikace. Internetové připojení zajišťuje poskytovatel CETIN (NEJ.cz), což je ideální pro každého, kdo pracuje z domova nebo vyžaduje stabilní a rychlé internetové připojení. Po dohodě s ním se lze připojit optickým kabelem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 070 000	900	2 300,00	1,05	2 415,00

Název: Prodej stavebního pozemku 841 m²**Lokalita:** Liberecký kraj, Česká Lípa, Velenice

Popis: Nabízíme k prodeji zahradu o celkové výměře 841 m² v obci Velenice. Jedná se o stavební pozemek, na kterém lze dle územního plánu postavit rodinný dům nebo rekreační domek. Na rovinatém oploceném pozemku nyní stojí menší chatička - hospodářský objekt a kontejner na nářadí, elektřina zavedená, ale odpojena, vodovod a kanalizace není, nutno řešit vrtem a jímkou. V minulých letech byl již vyhotoven projekt a uděleno stavební povolení na výstavbu rekreačního a hospodářského objektu. Malebná obec Velenice leží 8 km jihovýchodně od Nového Boru a 4 km severně od Zákup v údolí říčky Svitavy. Ideální bydlení na venkově, obklopené nádhernou přírodou a lesy, avšak s dobrou dopravní dostupností do Zákup, Nového Boru a České Lípy.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - horší	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00



úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 000 000	841	2 378,12	1,10	2 615,93

Název:	Prodej stavebního pozemku 1401 m²			
Lokalita:	Liberecký kraj, Česká Lípa, Mimoň I			
Popis:	Prodej stavebního pozemku o výměře 1401 m ² , Mimoň Prodej stavebního pozemku o celkové výměře 1401 m ² v obci Mimoň. Rovinatá parcela obdélníkového půdorysného tvaru dle aktuálního územního plánu určena primárně pro výstavbu rodinného domu. Inženýrské sítě: pilíř přípojky plynu, elektřiny (bez odběrného místa), kanalizační a vodovodní přípojka. Pozemek zčásti oplocen. Příjezd obecní zpevněná komunikace. V Mimoně veškerá občanská vybavenost, školy, gymnázium, školka, poliklinika, supermarkety, pošta, vlak a BUS, atd. V okolí Mimoně jsou rozsáhlé borové lesy, jež jsou oblíbeným cílem houbařů. S Mimoní sousedí bývalý vojenský výcvikový prostor Ralsko s mnoha příležitostmi pro turistiku, cykloturistiku, a na bývalém vojenském letišti Hradčany je možný In-line sport, létání a další aktivity. Severovýchodním směrem se nachází Hamr na Jezeře s letoviskem u Hamerského jezera (rybníku) a zhruba stejně daleko jihozápadním směrem se nachází Máchův kraj s letoviskem Doksy a s Máchovým jezerem (rybníkem). Bezprostřední okolí Mimoně nabízí výlet Vranovskou alejí na Vranovské skály, Juliinu vyhlídku, na hrad Ralsko, romantickou procházku kolem Hvězdovských rybníků (nejsou určeny ke koupání), výlet na blízký Hradčanský rybník s pláží (koupání povoleno), a o něco delší výlet na Meandry Ploučnice, který lze spojit s přilehlými Hradčanskými stěnami. Pro poznávání turistických cílů přímo ve městě lze využít Poutní cestu Mimoní nebo lze navázat na Poutní cestu Českolipskem. Mladá Boleslav cca 35 km, Česká Lípa 15 km.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,95		
velikost pozemku - větší		1,20		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 999 000	1 401	2 854,39	1,14	3 254,00



Minimální jednotková porovnávací cena	2 415,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 761,64 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 254,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy obdobných volných (nezastavěných) pozemků v dané lokalitě.

Pro porovnání byly zvoleny nemovitosti nabízené k prodeji na současných realitních portálech.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	242/2760	392	2 761,64		1 082 563
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		392	Hodnota pozemků celkem		541 282

2. Rodinný dům - Slovany č.p. 92

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Rodinný dům č.p. 92 včetně pozemků parc.č. 4458, 4459 - spoluvl. podíl id. 1/2

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	138,00 m ²
Obestavěný prostor:	887,80 m ³
Zastavěná plocha:	92,00 m ²
Výměra pozemku:	1 109,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Porovnáváná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej		
Lokalita:	Slovany č.p. 1, Mimoň, okres Česká Lípa		
Popis:	Prodej samostatně stojícího rodinného domu, v klidné části obce Mimoň V, okres Česká Lípa. Mimoňská oblast je vyhlášeným houbařským rájem. Díky rozsáhlému bohatství přírodních krás, má zde řadu možností k provozování turistiky, cykloturistiky i vodáctví. Také se zde nachází několik přírodních rezervací Ralsko, Vranovské skály aj. Tato nemovitost se nachází na okraji obce, v klidné lokalitě a v blízkosti nového nádraží na západní straně města. Dům o užitné ploše 128 m ² je situován na prostorném pozemku o velikosti 1481 m ² , kde součástí je i samostatná garáž s dílnou a místností na nářadí. Nemovitost je postavena roku 1962 a je zděná (cihla) a skládá se ze dvou nadzemních podlaží a jednoho podzemního podlaží. Je zde možnost využití i jako dvougenerační bydlení. Celkem v domě naleznete 8 místností, ideálních pro rodinné bydlení. Dům je aktuálně ve stavu před revitalizací		
	Číslo řízení: V-6461/2024-501		
	Cena dle KS: 4 500 000 Kč		
Pozemek:	1 481,00 m ²		
Užitná plocha:	128,00 m ²		
Zastavěná plocha:	242,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
K8 Korekce za vedlejší stavbu			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 500 000	128,00	35 156	1,00	35 156

Název: Porovnáváná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej

Lokalita: Slovaný č.p. 98, Mimoň, okres Česká Lípa

Popis: Rodinný dům 5+1 + 150 m² + pozemek 848 m² + 2 garáže + sklep + půda + krásná příroda Ralské pahorkatiny. Rodinný dům je dispozičně řešený jako 5+1 se sklepem a půdou a nabízí skutečně širokou škálu využití. Alespoň částečná rekonstrukce interiéru pomůže naplno odhalit skutečný potenciál. Ten se totiž skrývá díky praktické dispozici třeba ve vybudování dvougeneračního bydlení nebo v přestavbě na komerční ubytování, a to i díky velké půdě. Dům dosud sloužil jako bydlení pro jednu rodinu. Ve sklepě jsou k dispozici hned 3 místnosti a samostatné WC. Přízemí domu patří každodennímu životu. Sestává z jídelny, obývacího pokoje, kuchyně, před síně, koupelny a chodby se schodištěm vedoucím do patra. Patro poskytuje 2 samostatné a 1 průchozí pokoj, dále pak samostatnou toaletu, příjemnou verandu a chodbu se schodištěm. Na pozemku 2 garáže a malá hospodářská budova s oploceným prostorem pro chov slepic či jiných drobných hospodářských zvířat.

Číslo řízení: V-3594/2024-501

Cena dle KS: 3 190 000 Kč

Pozemek: 848,00 m²

Užitná plocha: 150,00 m²

Zastavěná plocha: 99,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - menší 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

K8 Korekce za vedlejší stavbu 1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 190 000	150,00	21 267	1,05	22 330



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Název: Porovnáváná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej

Lokalita: Křížová 29, 471 24 Mimoň I

Popis: Nabízíme k prodeji rodinný dům v Mimoně v ulici Křížová. Dům má dvě obytná podlaží s celkovou podlahovou plochou 155 metrů čtverečních. Pod domem je vytesaný sklep v pískovcovém podloží. Dům prošel rekonstrukcí a modernizací. Vstupní hala s krbem, prostornou šatnou a vstupem na zahradu s dvěma terasami. Přízemní byt je dispozičně řešený jako 3+1 s otevřeným prostorem do moderní

kuchyně. Koupelna s toaletou jsou přístupné z chodby domu. V patře je byt dispozice 4+1 a připravená místnost na toaletu. U domu jsou garáže, dílna a kolna na zahradní nábytek a náradí.

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-2059/2024-501
 Kupní smlouva: (84200749010)
 Cena transakce: 4 250 000 Kč
 Podání: 8. 4. 2024
 Nemovitosti na listině
 Informace o stavbě:
 Konstrukce: Cihla, smíšené.
 Typ stavby: budova s č.p.
 Způsob využití: rodinný dům
 Počet jednotek: 2
 Počet podlaží: 2
 Podlahová plocha (odhad): 145 m²
 Zastavěná plocha: 111 m²
 Je výtah?: ne
 Způsob vytápění: Centr. v budově
 LV stavby (KN): 28
 Počet vlastníků stavby: 2

V-2059/2024-501 (LISTINY)

Listina ID:84200749010

LV: 28 k.ú.: 695254

Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA:	Křížová 29, Mimoň I, Mimoň (rodinný dům)	145 m ²
PARCELA:	3409 (zast. plocha a nádv.), kú: Mimoň	313 m ²
PARCELA:	3408 (zast. plocha a nádv.), kú: Mimoň	99 m ²

Pozemek: 412,00 m²
Užitná plocha: 145,00 m²
Zastavěná plocha: 111,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8.4.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 250 000	145,00	29 310	0,88	25 793

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Pro porovnání byly zvoleny nemovitosti se skutečně realizovanými prodejními cenami.

Minimální jednotková porovnávací cena	22 330 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 760 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	35 156 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	27 760 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	138,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	3 830 880,00
obtížnější obchodovatelnost spoluvlastnického podílu	* 0,90
	= 3 447 792,00
Vlastnický podíl	* 1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	1 723 896 Kč

2.2. Hodnota pozemků

2.2.1. Pozemky parc.č. 4458, 4459 - spoluvl. podíl id. 1/2

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 1401 m²
Lokalita:	Liberecký kraj, Česká Lípa, Mimoň I
Popis:	Prodej stavebního pozemku o výměře 1401 m ² , Mimoň Prodej stavebního pozemku o celkové výměře 1401 m ² v obci Mimoň. Rovinatá parcela obdélníkového půdorysného tvaru dle aktuálního územního plánu určena primárně pro výstavbu rodinného domu. Inženýrské sítě: pilíř přípojky plynu, elektřiny (bez odběrného místa), kanalizační a vodovodní přípojka. Pozemek zčásti oplocen. Příjezd obecní zpevněná komunikace. V Mimoně veškerá občanská vybavenost, školy, gymnázium, školka, poliklinika, supermarkety, pošta, vlak a BUS, atd. V okolí Mimoně jsou rozsáhlé borové lesy, jež jsou oblíbeným cílem houbařů. S Mimoní sousedí bývalý vojenský výcvikový prostor Ralsko s mnoha příležitostmi pro turistiku, cykloturistiku, a na bývalém vojenském letišti Hradčany je možný In-line sport, létání a další aktivity. Severovýchodním směrem se nachází Hamr na Jezeře s letoviskem u Hamerského jezera (rybníku) a zhruba stejně daleko jihozápadním směrem se nachází Máchův kraj s letoviskem Doksy a s Máchovým jezerem (rybníkem). Bezprostřední okolí Mimoně nabízí výlet Vranovskou alejí na Vranovské skály, Juliinu vyhlídku, na hrad Ralsko, romantickou procházku kolem Hvězdovských rybníků (nejsou určeny ke koupání), výlet na blízký Hradčanský rybník s pláží (koupání povoleno), a o něco delší výlet na Meandry Ploučnice, který lze spojit s přilehlými Hradčanskými stěnami. Pro poznávání turistických cílů přímo ve městě lze využít Poutní cestu Mimoní nebo lze navázat na Poutní cestu Českolipskem. Mladá Boleslav cca 35 km, Česká Lípa 15 km. Financování Vám pomůžeme zajistit.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 999 000	1 401	2 854,39	0,95	2 711,67

Název: Prodej stavebního pozemku 1418 m²**Lokalita:** Liberecký kraj, Česká Lípa, Mimoň I

Popis: Prodej stavebního pozemku o celkové rozloze 1418 m² v klidné části města Mimoň s krásným výhledem na zříceninu hradu Ralsko. Pozemek se nachází na okraji nově vzniklé zastavěné lokality \"Kosovo pole\", oploceno, veškeré sítě, jako plyn, elektřina, voda a kanalizace zavedeny, připraveno k zahájení stavby, včetně terénních úprav. Veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 765 100	1 418	1 950,00	0,95	1 852,50

Název: Prodej stavebního pozemku 1415 m²**Lokalita:** Liberecký kraj, Česká Lípa, Mimoň

Popis: V rámci malého soukromého developerského projektu nabízíme celkem 12 plně zasíťovaných stavebních pozemků k prodeji na SV okraji obce Mimoň. V uzavřené lokalitě v bezprostřední blízkosti lesa budete mít naprosté soukromí. V současnosti nenajdete v celé Mimoni lepší stavební parcely. Pozemek č. 11 o rozloze 1415 m² trojúhelníkového tvaru je opatřen nájездem ze sypaného kamene. Na pozemku se rozkládá lesík, který se nachází v jižní části pozemku a zajišťuje soukromí ze strany stezky ve Vranovské aleji. Je orientován na V až JV s výhledem na Ralsko. Je určen pro kupce, který chce mít naprosté soukromí uprostřed přírody skoro na samotě ale přesto s dobrým přístupem do města a všemi dostupnými sítěmi. A upřednostňuje vzrostlou vegetaci oproti otevřené travnaté zahradě. Pozemek je napojen na kanalizaci, třífázovou elektrickou síť s jističem 50A a v celé lokalitě je vybudovaná komplet nová příjezdová komunikace. Internetové připojení zajišťuje poskytovatel CETIN (NEJ.cz), což je ideální pro každého, kdo pracuje z domova nebo vyžaduje stabilní a rychlé internetové připojení. Po dohodě s ním se lze připojit optickým

kabelem. Nabízíme přímé jednání, běžné právní služby kolem prodeje nemovitostí a můžeme i zprostředkovat financování.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 679 000	1 415	2 600,00	0,95	2 470,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 852,50 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 344,72 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 711,67 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a	4458/2340	92	2 344,72		215 714
nádvorí					
zahrada	4459/2340	1 017	2 344,72		2 384 580
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		1 109	Hodnota pozemků celkem		1 300 147

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům - Pánská č.p. 16

1.1. Rodinný dům č.p. 16 - spoluvl. podíl id. 1/2	1 081 548,- Kč
1.2. Pozemek parc.č. 242 - spoluvl. podíl id. 1/2	297 305,- Kč

1. Rodinný dům - Pánská č.p. 16 - celkem: **1 378 853,- Kč**

2. Rodinný dům - Slovany č.p. 92

2.1. Rodinný dům č.p. 92 - spoluvl. podíl id. 1/2	619 574,- Kč
2.2. Pozemky parc.č. 4458, 4459 - spoluvl. podíl id. 1/2	824 275,- Kč

2. Rodinný dům - Slovany č.p. 92 - celkem: **1 443 849,- Kč**

Zjištěná cena - celkem: 2 822 702,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 822 700,- Kč

slovy: Dva miliony osm set dvacet dva tisíc sedm set Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 822 700 Kč

slovy: Dva miliony osm set dvacet dva tisíc sedm set Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Rodinný dům - Pánská č.p. 16

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Rodinný dům č.p. 16 včetně pozemku parc.č. 242 - spoluhl. podíl id. 1/2 2 211 381,- Kč

1.2. Hodnota pozemků

1.2.1. Pozemek parc.č. 242 - spoluhl. podíl id. 1/2 541 282,- Kč

2. Rodinný dům - Slovany č.p. 92

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Rodinný dům č.p. 92 včetně pozemků parc.č. 4458, 4459 - spoluhl. podíl id. 1/2 1 723 896,- Kč

2.2. Hodnota pozemků

2.2.1. Pozemky parc.č. 4458, 4459 - spoluhl. podíl id. 1/2 1 300 147,- Kč

Porovnávací hodnota

3 935 277 Kč

Hodnota pozemku

1 841 429 Kč

Obvyklá cena

3 900 000 Kč

slovy: Tři miliony devět set tisíc Kč

Silné stránky

Město s dostatečnou občanskou vybaveností.

Slabé stránky

Zhoršený technický stav staveb.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklou cenu stanovuji na základě výsledků dle porovnávací metody.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - na stavbě rodinného domu č.p. 16 postaveného na pozemku parc.č. 242, na stavbě rodinného domu č.p. 92 postaveného na pozemku parc.č. 4458 a na pozemcích parc.č. 242, parc.č. 4458 a parc.č. 4459, vše v katastrálním území a v obci Mimoň, okres Česká Lípa se všemi součástmi a příslušenstvím.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - na stavbě rodinného domu č.p. 16 postaveného na pozemku parc.č. 242, na stavbě rodinného domu č.p. 92 postaveného na pozemku parc.č. 4458 a na pozemcích parc.č. 242, parc.č. 4458 a parc.č. 4459, vše v katastrálním území a v obci Mimoň, okres Česká Lípa se všemi součástmi a příslušenstvím činí

Obvyklá cena

3 900 000 Kč

slovy: Tři miliony devět set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	6
Kopie katastrální mapy	4
Fotodokumentace ze dne 21.1.2025	2
Mapa oblasti	2
Povodňová mapa	2
Územní plán	2
Obsílka	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 22/2025.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 013092/2025.

V Praze 21.02.2025

Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 013092/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	6
Kopie katastrální mapy	4
Fotodokumentace ze dne 21.1.2025	2
Mapa oblasti	2
Povodňová mapa	2
Územní plán	2
Obsílka	1

LV 347

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2024 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 067EX 1134/24 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561835 Mimoň

Kat.území: 695254 Mimoň

List vlastnictví: 347

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Čuma Josef, Pánská 16, Mimoň IV, 47124 Mimoň		1/2
Hampejsová Ivana, Slovany 92, Mimoň V, 47124 Mimoň		1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
242	392	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mimoň IV, č.p. 16, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 242				
4458	92	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mimoň V, č.p. 92, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4458				
4459	1017	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

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

podle § 9, § 19 zák.č.222/1994 Sb.ze dne 10.6.2000. Právní účinky vkladu ke dni 8.11.2000.

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 4459

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3203/2000.

POLVZ:11/2001

Z-7500011/2001-501

Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona dle § 151p) odst. 4 zákona č. 40/1964 Sb., o.z ze dne 25.06.2007.

Z-11739/2007-501

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splynutí obchodních společností ze dne 9.11.2010, s účinností ode dne 1.10.2010.

Z-13433/2010-501

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky s přísl. - meziúvěr do výše 1.700.000,- Kč a budoucí pohledávky - úvěr do výše 1.020.000,- Kč.

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 242

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

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

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2024 09:35:02

Obec: 561835 Mimoň

List vlastnictví: 347

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Česká Lípa,
Bezručova 3015, 47001 Česká Lípa

Povinnost k

Čuma Josef, Pánská 16, Mimoň IV, 47124 Mimoň, RČ/IČO:

Parcela: 242. Parcela: 4458. Parcela: 4459

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Česká Lípa č.j. 45001-220/8070/28.04.2022-00546/RE/317/22-1 ze dne 28.04.2022. První účinky zápisu k okamžiku 29.04.2022 17:00:48. Zápis proveden dne 24.05.2022.

V-3113/2022-501

Pořadí k 29.04.2022 17:00

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

na spoluvlastnický podíl 1/2 pro pohledávku ve výši 31.049,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Česká Lípa,
Bezručova 3015, 47001 Česká Lípa

Povinnost k

Čuma Josef, Pánská 16, Mimoň IV, 47124 Mimoň, RČ/IČO:

Parcela: 242, Parcela: 4458, Parcela: 4459

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Česká Lípa č. j. 45001-220/8070/12.12.2022-01877/RE/889/22-1 ze dne 12.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2022 08:59:32. Zápis proveden dne 06.01.2023.

V-8318/2022-501

Pořadí k 13.12.2022 08:59

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

na spoluvlastnický podíl 1/2 pro pohledávku ve výši 4.890,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Česká Lípa,
Bezručova 3015, 47001 Česká Lípa

Povinnost k

Čuma Josef, Pánská 16, Mimoň IV, 47124 Mimoň, RČ/IČO:

Parcela: 242, Parcela: 4458, Parcela: 4459

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Česká Lípa č.j. 45001-220/8070/30.01.2023-00158/RE/233/23-1 ze dne 30.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2023 08:59:26. Zápis proveden dne 22.02.2023.

V-626/2023-501

Pořadí k 31.01.2023 08:59

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

na spoluvlastnický podíl 1/2 pro pohledávku ve výši 39.105,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní

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

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2024 09:35:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561835 Mimoň

Kat.území: 695254 Mimoň

List vlastnictví: 347

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-11766/2024-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2**

Povinnost k

Čuma Josef, Pánská 16, Mimoň IV, 47124 Mimoň,
RČ/IČO:

Parcela: 242, Parcela: 4458, Parcela: 4459

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr.
Podkonického č.j. 067 Ex-1134/2024 -17 ze dne 01.03.2024. Právní účinky
zápisu k okamžiku 02.03.2024 18:59:00. Zápis proveden dne 22.03.2024; uloženo
na prac. Česká Lípa

Z-1004/2024-501

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Hampejsová Ivana, Slovany 92, Mimoň V, 47124 Mimoň,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 1134/24-11 ze dne
28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 15:08:33. Zápis proveden
dne 14.03.2024; uloženo na prac. Praha

Z-11766/2024-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2**

Povinnost k

Hampejsová Ivana, Slovany 92, Mimoň V, 47124 Mimoň,
RČ/IČO:

Parcela: 242, Parcela: 4458, Parcela: 4459

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr.
Podkonického č.j. 067 Ex-1134/2024 -18 ze dne 01.03.2024. Právní účinky
zápisu k okamžiku 02.03.2024 18:59:00. Zápis proveden dne 22.03.2024; uloženo
na prac. Česká Lípa

Z-1003/2024-501

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Exekutorský úřad Praha 8

Povinnost k

Hampejsová Ivana, Slovany 92, Mimoň V, 47124 Mimoň,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudního exekutora Mgr. Preuse
č.j. 204 Ex-35378/2024 -15 ze dne 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.07.2024 09:11:37. Zápis proveden dne 16.07.2024; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-3314/2024-501

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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

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

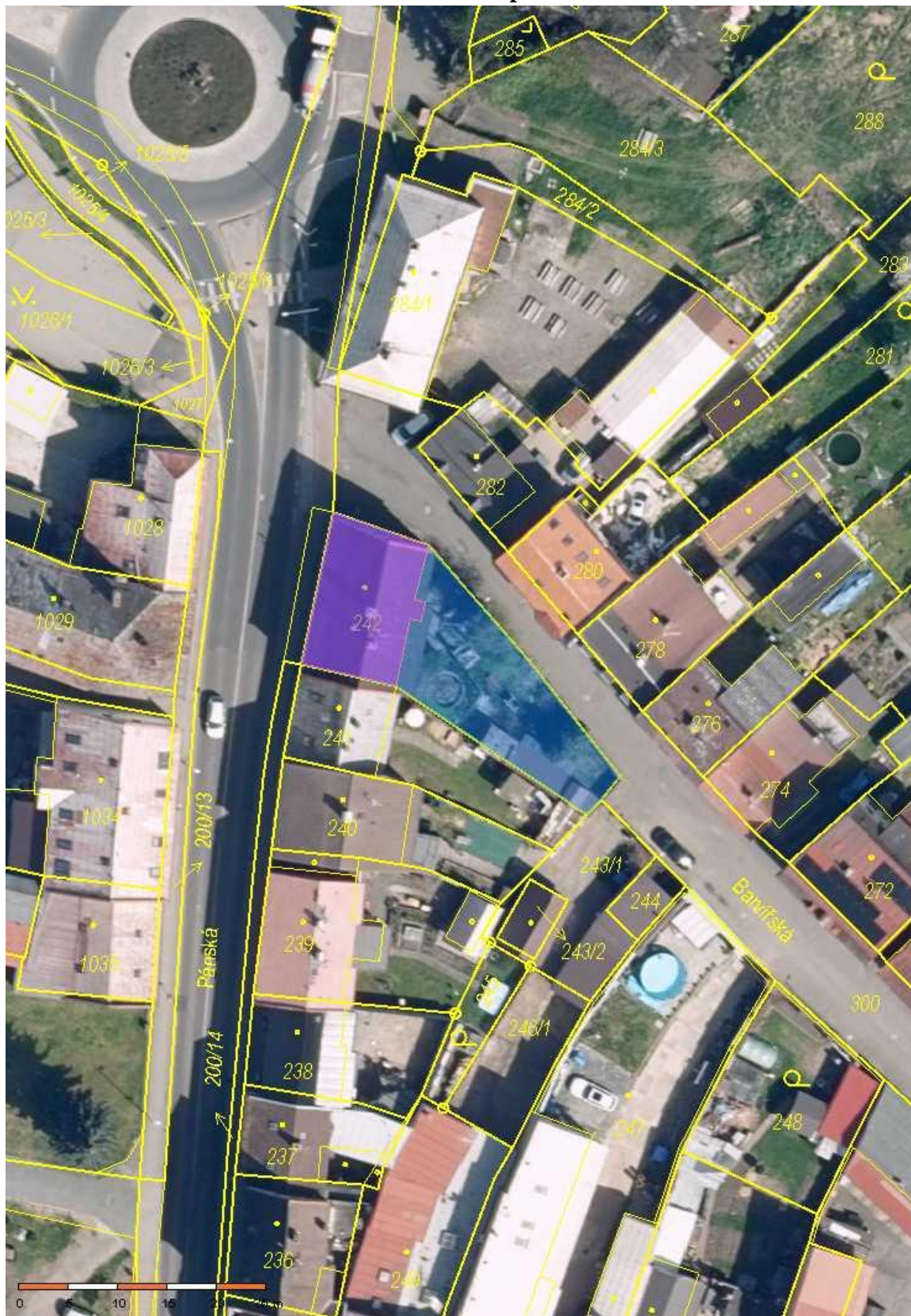
strana 5

Kopie katastrální mapy ze dne 21.2.2025



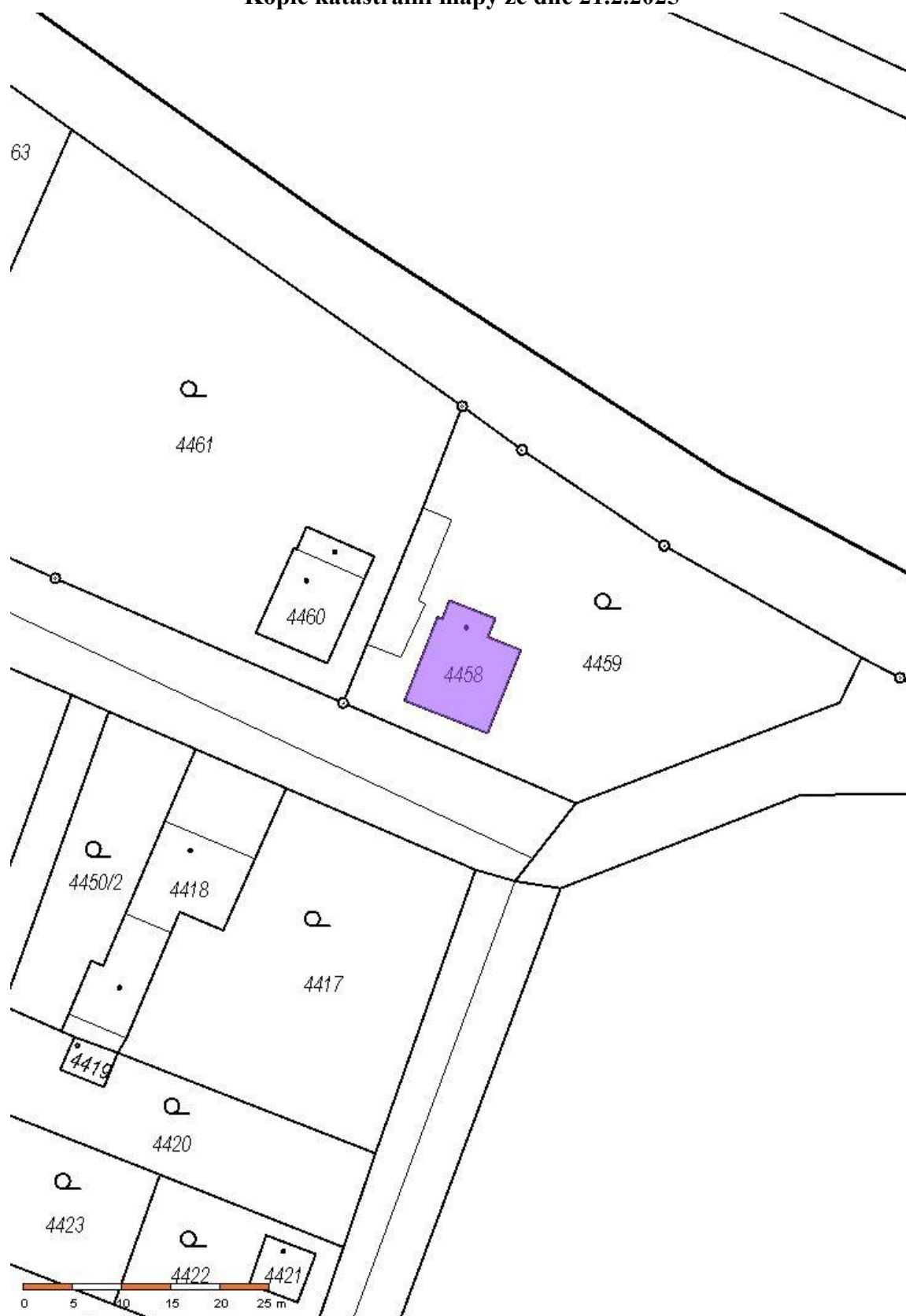
Pozemek p.č. 242 v k.ú. č. 695254

Ortofotomapa



parc.č. 242

Kopie katastrální mapy ze dne 21.2.2025



Pozemek p.č. 4458 , 4459 v k.ú. č. 695254

Ortofotomapa



parc.č. 4458, 4459

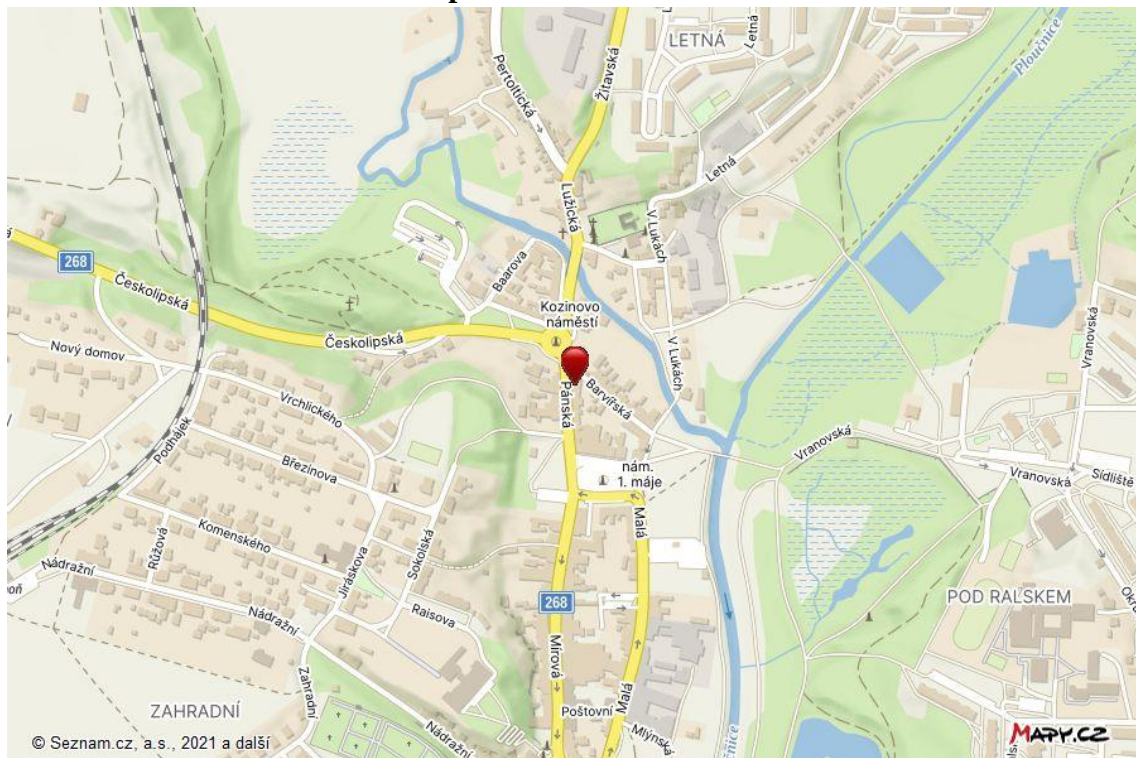
Pánská 16



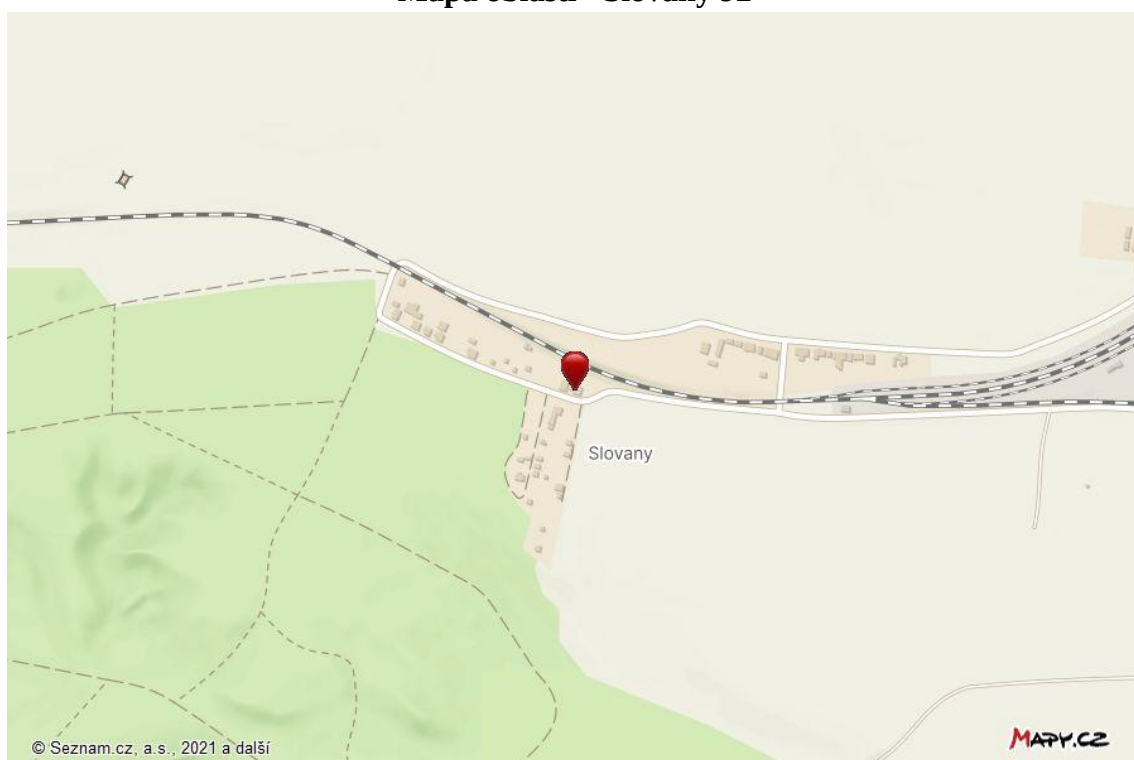
Slovany 92



Mapa oblasti - Pánská 16

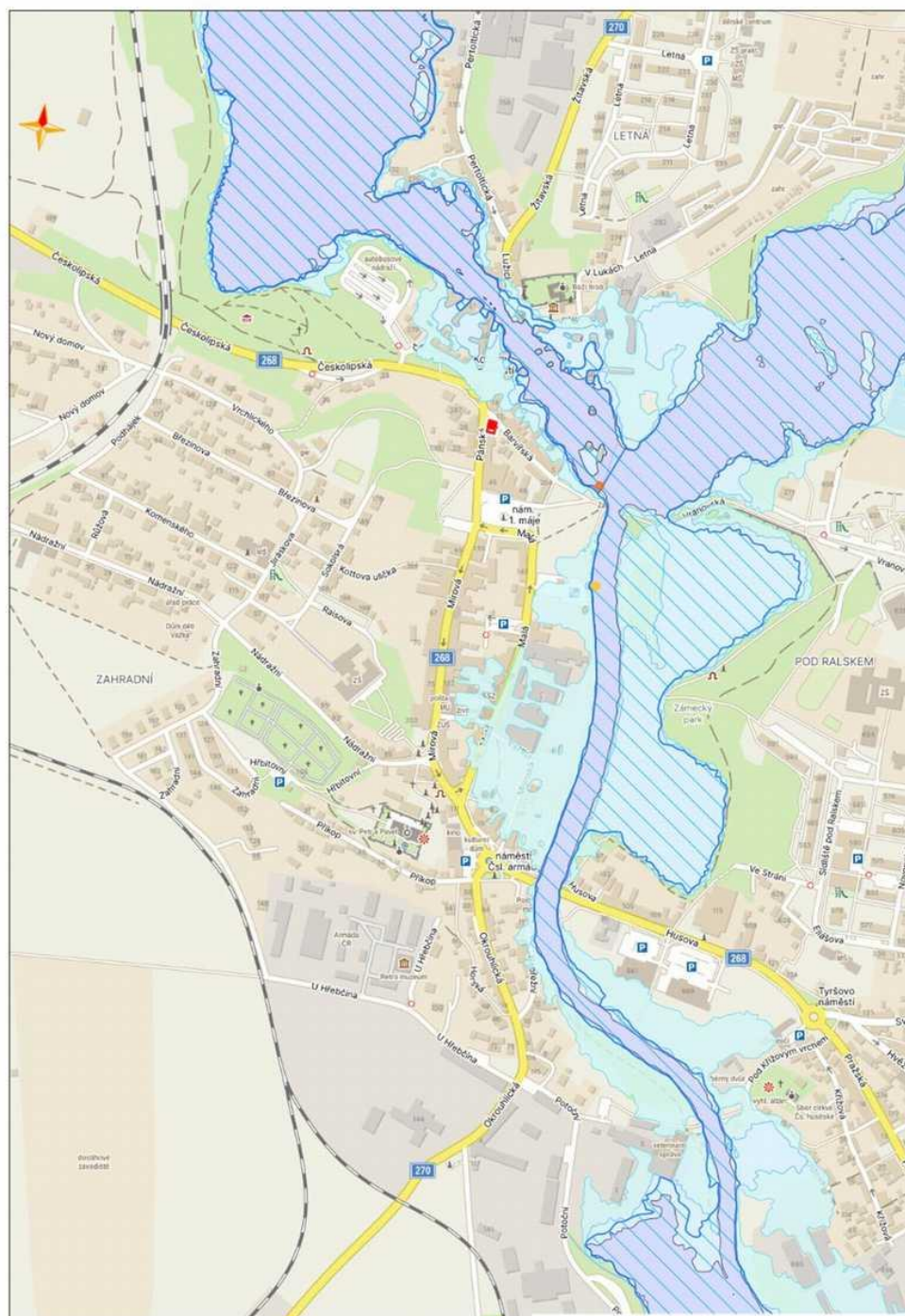


Mapa oblasti - Slovany 92



Povodňová mapa - Pánská 16

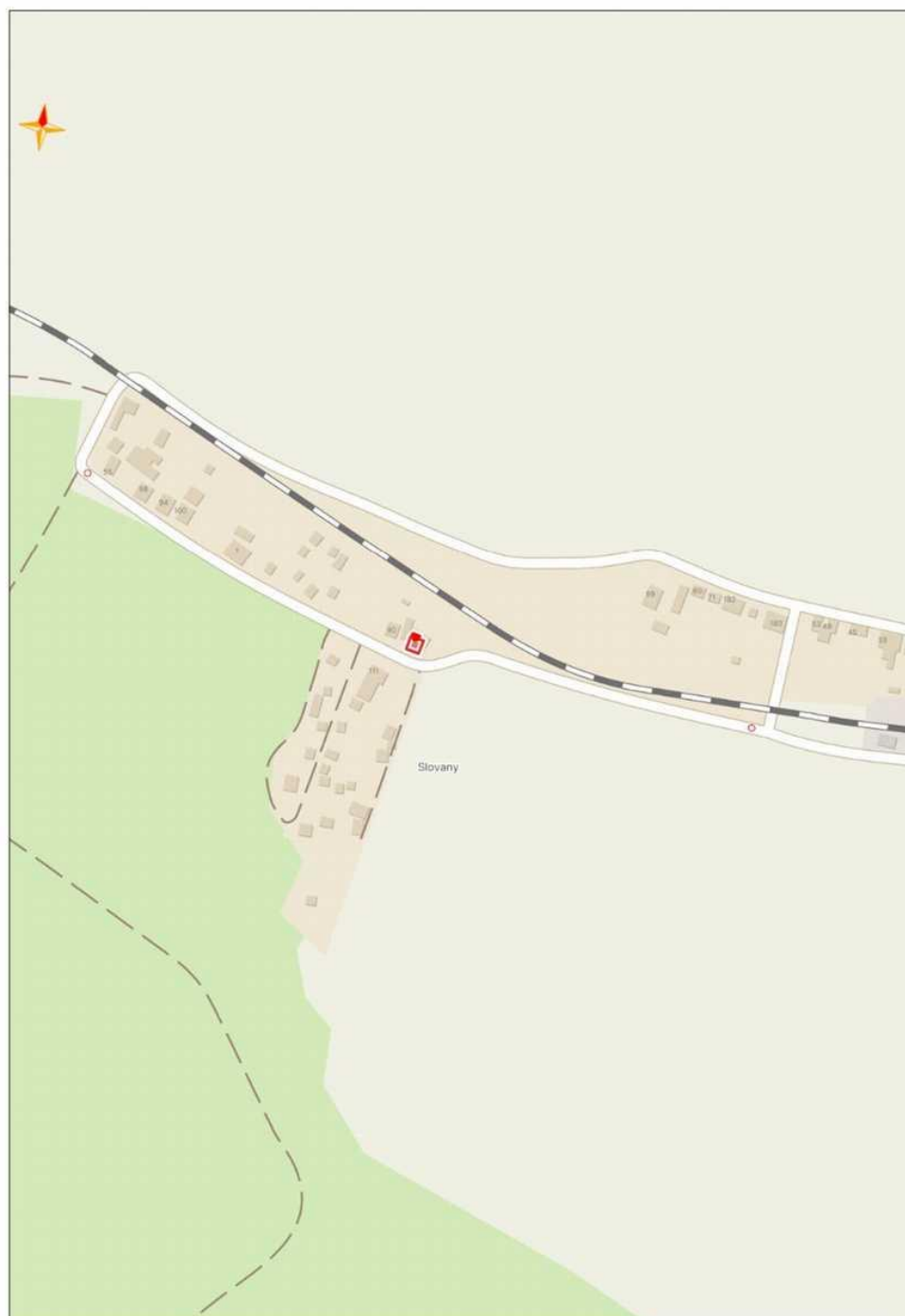
Geoportál GEPRO - tiskový výstup



Měřítko 1:7143

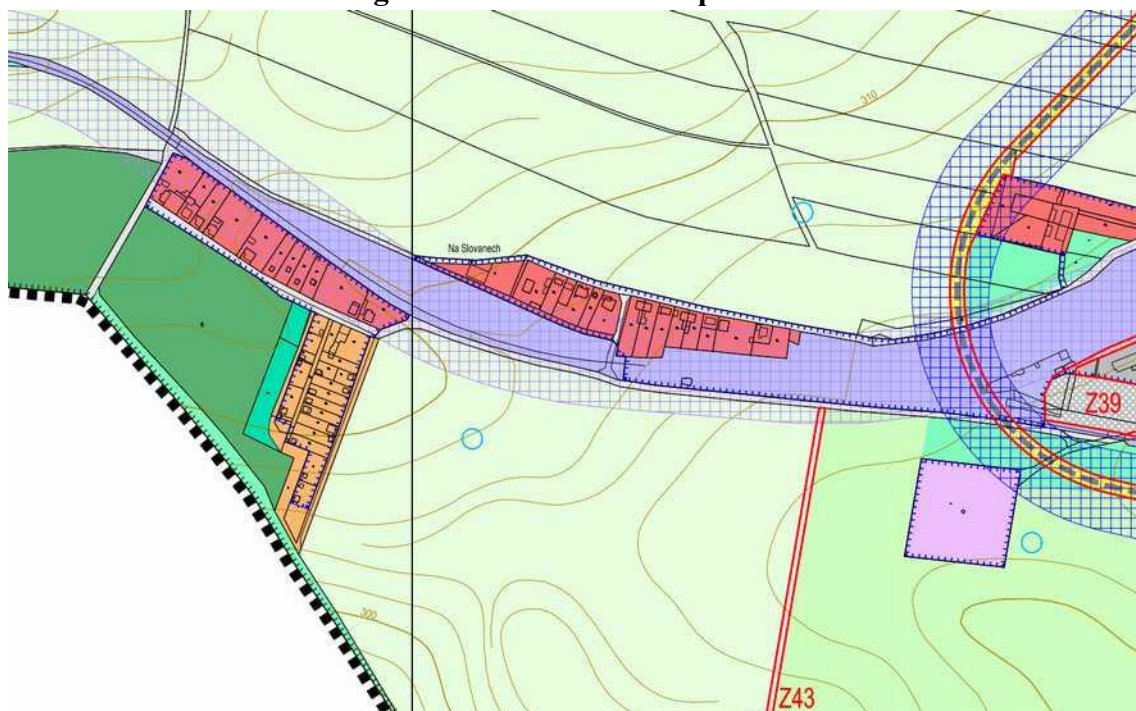
Povodňová mapa - Slovany 92

Geoportál GEPRO - tiskový výstup

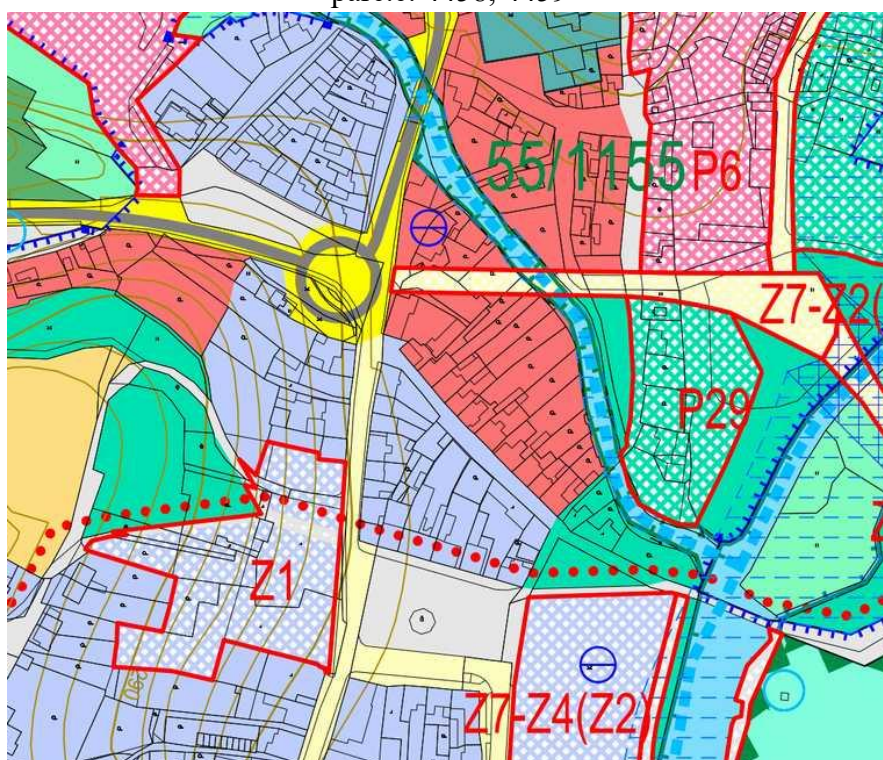


Měřítko 1:3571

grafická část územního plánu



parc.č. 4458, 4459



parc.č. 242

legenda územního plánu

			PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
			PLOCHY BYDLENÍ ČISTÉHO
			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ
			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - REKREAČNÍ
			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - CENTRÁLNÍ
			PLOCHY SMÍŠENÉ - MĚSTSKÉ
			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
			PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
			PLOCHY LESNÍ
			PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
			PLOCHY PŘÍRODNÍ - LESNÍ
			PLOCHY PŘÍRODNÍ - NELESNÍ
			PLOCHY SPECIFICKÉ - NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELENĚ

Obsílka

Místo pro podání nálepky Odesílatel: Místo pro

198 00 Praha 98

R
Doporučené
Receptované
Česká pošta

RR 78885033 5 CZ

Ing. Jitka Krizáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

IVANA HAMPEJSOVA
SLOVANY 92
441 24 MIMON

DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNĚMU ZÁSTUPCI

Zásilka
uložena dne 30/12

Odesílatel: Ing. Jitka Krizáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

DODEJKA

Uložit 10 dní !!!

Adresát: IVANA HAMPEJSOVA
SLOVANY 92
441 24 MIMON

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka

Potvrzuji převzetí této zásilky dne..... podpis.....

RR788850335CZ
29.12.24 231 163
EK, D, VK, VZ, DE
0,010kg
113,00

Číslo příjmu
19800 Praha 98

30-12-2024
10/1 25

ZPĚT
Česká pošta

Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

☐ nepřijato
☒ nevyzvedl
☐ odstěhoval se
☐ na uvedeně adrese neznámý
☐ adresa nedostatečná
☐ jiný důvod

Monika Janecká

Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO ☐ NE ☐

a je vybavena samopropisovací vrstvou.

RECY