

Odborné vyjádření o ceně nemovitostí pozemek parcelní číslo 1139/2

Číslo položky: 19/2023

Znalec: Miluše Ptáčková, Na Kole 710, 263 01 Dobříš
777 258 889, e-mail: ptackova.miluse@centrum.cz

Zadavatel:



Předmět: O ceně pozemku - cena úřední a cena v místě a čase obvyklá

Podle stavu ke dni: 15. 6. 2023

Datum vyhotovení: 15. 6. 2023

Počet stran: 4 strany textu + Geometrického plánu

Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Středočeský
Okres	Příbram
Obec	Nový Knín
Katastrální území	Starý Knín (707643)
Část obce	Nový Knín
PSČ	262 03
Počet obyvatel	2 089
List vlastnictví číslo	10001
Vlastník	Město Nový Knín, IČ 242888

Celkový popis nemovitých věcí

Geometrickým plánem číslo 413-38/2022 byl z pozemku parc.číslo 1139 odměřen nový pozemek parcelní číslo 1139/2 o výměře 99 m². Pozemek je veden v kultuře ostatní plocha, neplodná půda ve vlastnictví Města Nový Knín LV 10001. Jedná se o plochu mezi vodotečí Kocába a ne-zpevněnou cestou směrem k osadě Červená za Podleským mlýnem v lokalitě „Lurdy“. Na oceňovaném pozemku je zbudována nová kopaná studna, Rozhodnutí o povolení užívání studny z jara roku 2023. Studna je ve vlastnictví objednavatele posudku na základě povolení Města Nový Knín, jako vlastníka pozemku. Na pozemku je dále lehká, dřevěná stavba, plocha je oplocení živým plotem. Plocha navazuje na pozemek trvalý travní porost – parcelní číslo 384/2 a stavební číslo 120, vše na LV číslo 525. Součástí pozemku st.č.120 je stavba pro rodinnou rekreaci – nevelká, dřevěná chata cca 60 let stará.

Na pozemku roste pěkný, statný smrk (cca 90 let). Plocha je dobře přístupná z cesty, ale v zátopovém území.

Ocenění je pro dořešení majetko-právních vztahů – studna na cizím pozemku.

1) Cena vyhlášková

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

Pozemky – § 9 – jiná plocha, navazující na zastavěné území

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

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

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Stavby pro rodinnou rekreaci)

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,620$$

pozemek dle GP parc.číslo 1139/2 (dle GP)

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

$$\text{Základní cena výchozí} \quad Z_{CV} = 1\,576,- \text{ Kč/m}^2$$

Cena po úpravách:

$$ZC = Z_{CV} \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 440,- \text{ Kč/m}^2$$

Základní cena pozemku

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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = 0,620$$

$$\text{Index cenového porovnání} \quad I = I_T \times I_O \times I_P = 0,620$$

§ 9 odst. 4 písm. b) – Jiné pozemky / bez porostu

Pozemek, který není stavebním, ale bylo vydáno stavební povolení na umístění stavby (studny)...

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 272,8000 \text{ Kč/m}$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1139/2	ostatní plocha , neplodná	99	27 007,20

Pozemky – zjištěná cena

27 007,20 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení podle § 50:

27 010,- Kč

Slovy : dvacetsedmtisícdeset korun českých

2. Stanovení ceny obvyklé – tržní hodnoty

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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.

Podle získaných podkladů, na základě provedené prohlídky a zjištění na místě, prohlašuji, stanovení obvyklé ceny nemovitostí, jen stěží lze provést na základě srovnatelných nemovitostí v této lokalitě. Pozemek je nevelké výměry (99 m²), jako samostatný těžko prodejní, ale navazuje na zastavěné území v malé chatové oblasti „Lurdy“. Město Nový Knín dalo souhlas s výstavbou kopané studny, jako jediný zdroj vody.

Zdůvodnění určení ceny: Jedná se o pozemek vedený v kultuře trvalý travní porost za zastavěnou částí v chatové lokalitě, nemovitost ve vlastnictví Města Nový Knín. Sám pozemek nelze brát jako samostatný stavební pozemek pro novou výstavbu. Na pozemku je volně rostoucí smrk dle informace ing.Mařika Z. cena cca 10 000,- Kč.

Odhadní cena nemá přímou souvislost s tržní cenou. V některých lokalitách lze dosáhnout několikrát vyšší tržní cenu a někde je naopak odhadní cena výrazně vyšší, než je reálná tržní cena.

Cenu hodnoceného pozemku snižují blízkost vodoteče Kocába – zátopové území.

Na základě zjištěných skutečností, zkušeností vlastní a spolupracujících znalců se situací na trhu s obdobnými typy ostatních ploch by se dala cena označit jako **cena mimořádná**. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do její výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

S přihlédnutím k umístění pozemku (nemovitost v zátopovém území, malá výměra), jeho možné budoucí způsobu využití - přičlenění k zastavitelnému pozemku k rodinné rekreaci, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost v daném roce je obchodovatelná za cenu vyšší, než je cena vyhlášková.

Obchodovatelnost dotčené nemovitosti – pozemku je velmi omezená, výhodná jen pro velmi malý okruh zájemců.

S přihlédnutím k základní ceně stavebních pozemků pro k.ú. Starý Knín (tj. 1 576,- Kč před úpravou)

určuji cenu pro oceňovanou nemovitost v daném roce 1 000,- Kč/ m²

Výpočet tržní ceny nemovitosti včetně stromu smrku:

Pozemková parcela číslo 1139/2 výměra 99 m² x 1 000,- Kč 99 000,- Kč

Stanovení ceny tržní – cena mimořádná je 99 000,- Kč

Slovy: Devadesátdevěttisíc korun českých.