



DRD0P000PJSG



Město Nový Knín	Číslo 1000000000
Došlo: 26-04-2023	Zpracoval: J. ZACH
Přílohy:	čís. znaki:
Č.l.:	

Žádám o odkup sousedící parcely 204/7 v k.ú. Nový Knín, který sousedí s mým pozemkem par. č. 135 v k.ú. Nový Knín.

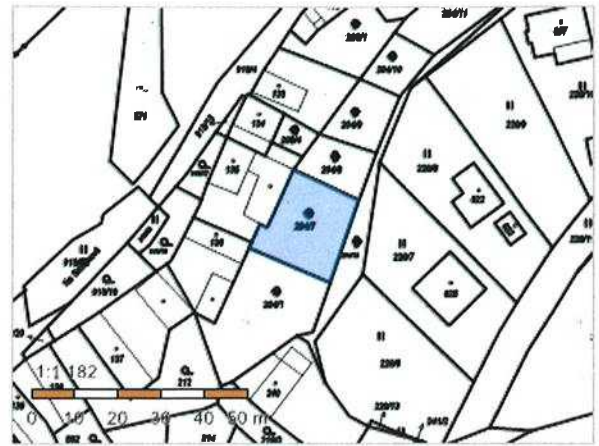
Děkuji za vyřízení mé žádosti

Dne 26.04.2023 v Nové Kníně



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	204/7
Obec:	Nový Knín [540901]
Katastrální území:	Nový Knín [707635]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	364
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Nový Knín, náměstí Jiřího z Poděbrad 1, 26203 Nový Knín	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

🚩 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.04.2023 07:00.

Odborné vyjádření o ceně nemovitostí pozemek parcelní číslo 204/7

Číslo položky: 18/2023

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: 29. 5. 2023

Datum vyhotovení: 29. 5. 2023

Počet stran: 4 strany textu + snímek mapy

Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Středočeský
Okres	Příbram
Obec	Nový Knín
Katastrální území	Nový 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

Pozemek parcelní číslo 204/7 je veden v kultuře ostatní plocha, neplodná půda ve vlastnictví Města Nový Knín LV 10001. Jedná se o plochu původně zahrada, což dokazuje pozůstatek starých, neudržovaných ovocných stromů, zborcené, kamenné terasy, dále pozemek zarůstající plevelnými dřevinami. Plocha je ve velkém svahu za obytným domem objednavatele posudku a z této plochy je jen přístupný.

Předmětný pozemek je za rodinným domem Na Smíchově č.p.79 na pozemku parcelní číslo st. 135 v k.ú. Nový Knín. Ocenění je pro dořešení majetko-právních vztahů a dále možné zúrodni a zpevnění svahu za rodinným domem.

1) Cena vyhlášková

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

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Nový Knín		
Název okresu	Příbram		
Základní cena výchozí	ZC _v	=	1 576,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě pří- městská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	III. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95

Základní cena pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 575,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

§ 9 odst. 6 – Jiné pozemky, jinde neuvedené

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times 0,04 \times (100 - s) / 100$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	s	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
204/7	ostatní plocha, neplodná půda	364	50 %	11,5000	4 186,-

Pozemky – zjištěná cena

4 186,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení podle § 50:

4 190,- Kč

2. Stanovení ceny – tržní hodnoty

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji 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 velkém svahu bez řádného přístupu, značně neudržován.

Zdůvodnění určení ceny: Jedná se o pozemek veden v kultuře ostatní plocha, neplodná půda za zastavěnou částí v lokalitě „Na Smíchově“, nemovitost ve vlastnictví Města Nový Knín. Sám pozemek nelze brát jako samostatný stavební pozemek pro novou výstavbu.

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

Cenu hodnoceného pozemku snižují nedořešené vlastnické vztahy z historického pohledu a nepřístupnost.

Na základě zjištěných skutečností, zkušeností vlastní a spolupracujících znaleců 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 ve svahu, bez přístupu), jeho možné budoucí způsobu využití - terasovitá zahrada, 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.

Určuji cenu pro oceňovanou nemovitost v daném roce 50,- Kč/ m²

Výpočet tržní ceny nemovitosti :

Pozemková parcela číslo 204/7 výměra 354 m² x 50,- Kč 17 700,- Kč

Stanovení ceny tržní – cena mimořádná je 17 700,- Kč

Slovy: Sedmnácttisíc sedmset korun českých.

C. Rekapitulace

Výsledná úřední cena

Výsledná cena činí celkem

4 190, - Kč

Výsledná tržní cena

Výsledná cena činí celkem

17 700,- Kč

Informaci o ceně pozemků jsem provedla jako specialista oceňování majetku pro nemovité věci na základě Živnostenského oprávnění, vydaného Městským úřadem Dobříš, odbor Obecní živnostenský úřad pod č.j .MDOB 8196/2022/Stu., sp.zn.MDOB 1964/2022/OŽU, pro IČ 15860205.

v Dobříši dne 29.5.2022

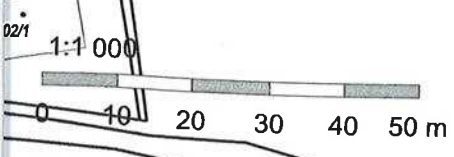
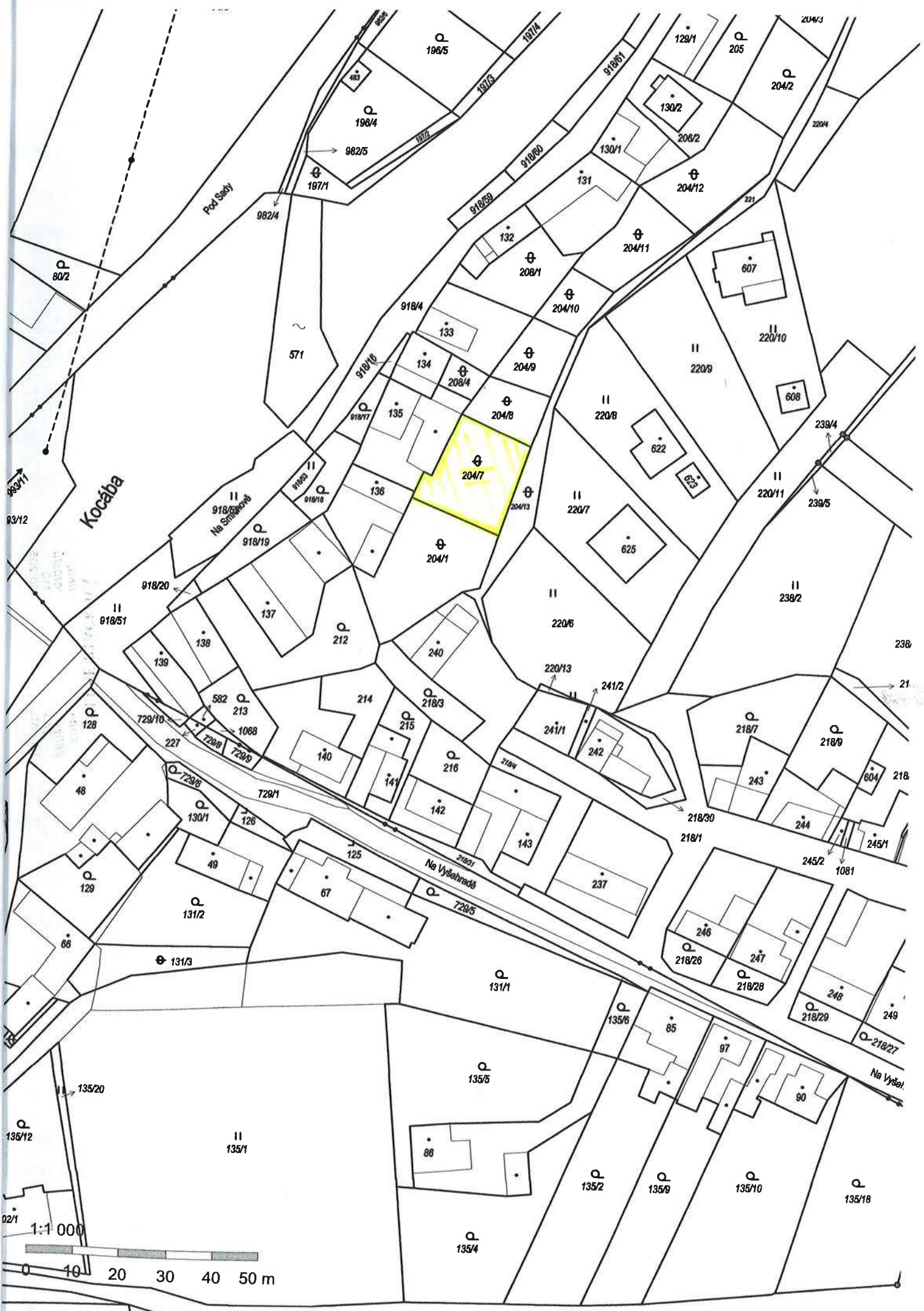


Miluše Ptáčková, Na Kole 710, 263 01 Dobříš

telefon: 77258889, e-mail:

Náhradu nákladů účtuji dokladem číslo 26/2023 podle připojené likvidace.

MILUŠE PTÁČKOVÁ
znalec z oboru ekonomika,
ceny a odhady pozemků a porostů
263 01 Dobříš, Na Kole 710
Tel.: 318 520 444, IČO: 158 60 205



728/2