

Odborné vyjádření o ceně nemovitostí – pozemek p.č. 570/24

Číslo položky: 15/2023

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: 9. 5. 2023

Datum vyhotovení: 9. 5. 2023

Počet stran: 4 strany+ kopie GP

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 o., IČ 242888

Celkový popis nemovitých věcí

Pozemek číslo 570/24 je plocha příslušící k zahradě parc. číslo 570/5 jako plocha částečně zastavěná původním, starším rodinným domkem č.p. 11 na pozemku st.č. 228 v lokalitě „Na Tržišti“. Dotčená parcela vznikla Geometrickým plánem číslo 663-43/2023 z pozemku parcelní číslo 570/4, který je veden v kultuře ostatní plocha, neplodná půda ve vlastnictví Města Nový Knín. Jedná se o okrajovou plochu v zastavitelné zóně, zatím bez zpevněné přístupové komunikace na pozemku jsou nezděné drobné stavby (garáž, dřevník, jímka) k domu č.p. 11.

Stavby i oplocení vzniklo na základě povolení města Nový Knín, ale bez dorešení majetko-právních vztahů. Ocenění je pro možné dokončení legalizace dle skutečnosti.

A) 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	ZCv	= 1 576,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I _T	= 1,000
------------	----------------	---------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00

5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	= 1,000
Index polohy	I_P	= 0,808
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 0,808
Základní cena pozemku	$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	= 489,- Kč/m ²

Ocenění dle § 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

(Pozemek, který je zahrnut do platného územního plánu, pozemek určený k zastavění nebo již takto sloužící ...)

$$\text{Základní cena upravená} \quad ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 118,5336 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
570/24	ostatní plocha, neplodná půda	98	11 616,29

Pozemky na LV číslo 10001 – zjištěná cena 11 616,29 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení podle § 50: 11 620,- Kč

B. 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 samém, prohlašuji že, stanovení obvyklé ceny nemovitostí, jen stěží lze provést na základě srovnatelných nemovitostí v této lokalitě. Jedná se o pozemek malé výměry (98 m²), který je již dlouhodobě užíván jako technické zázemí ke starému rodinnému domu, který byl zaměřen Geometrickým plánem neb původní GP nebyl dohledán.

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.

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 jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

S přihlédnutím k umístění pozemku historicky již využívaný k rodinnému domu jeho možné budoucí způsobu využití jsem názoru, že oceňovaná nemovitost v daném roce je obchodovatelná za cenu odpovídající cca ceně vyhláškové, tj. využití indexů omezujících vlivů.

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

Určuji cenu pro oceňovanou nemovitost v daném roce 150,- Kč/ m²

Výpočet tržní ceny nemovitosti :

Parcela č. 570/24 výměra 98 m² x 150,- Kč 14 700,- Kč

Stanovení ceny tržní – cena mimořádná je 14 700,- Kč

Slovy: Čtrnácttisíc sedmset Kč.

C. Rekapitulace

Výsledná úřední cena

Výsledná cena činí celkem	11 620, - Kč
Výsledná tržní cena	
Výsledná cena činí celkem	14 700,- 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 10.5.2023



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

Miluše Ptáčková, Na Kole 710, 263 01 Dobříš

telefon: 77258889, e-mail: ptackova.miluse@centrum.cz

Náhradu nákladů účtuji dokladem číslo 22/2023 podle připojené likvidace.



590/3

590/4

590/23

590/5

621

620

571

570/14

⊕
570/4

0.80
205-59 33 14.70
7.20
⊕
570/24
205-47
205-42

⊙
570/5

228

590/12

554

553

590/13

590/6

558

590/17

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
												ha	m ²		
570/4	11	70	ostat.pl. neplodná půda	570/4	10	72	ostat.pl. neplodná půda			0	570/4	10001	10	72	
				570/24		98	ostat.pl. neplodná půda			2	570/4	10001			98
	11	70			11	70									

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN					
Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka	
205-42	756292.38	1075272.74	3	sloupek	
205-47	756276.72	1075269.14	3	zap.hřeb	
205-59	756291.62	1075265.68	3	zap.hřeb	
33	756291.11	1075265.80	3	sloupek	

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
		Jméno, příjmení: Ing Marie Košťová	Jméno, příjmení: Ing Marie Košťová
		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1347/1995	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1347/1995
		Dne: 30.03.2023 Číslo: 49/2023	Dne: 12.04.2023 Číslo: 45/2023
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		
	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhovitel: Štěpánka Volná 261 01 Příbram III-71 603892524	Katastrální úřad souhlasí s očištěním parcel.		
Číslo plánu: 663-43/2023	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.		
Okres: Příbram			
Obec: Nový Knín	Ing. Eva Soukupová KÚ pro Středočeský kraj KP Příbram PGP-646/2023-211 2023.04.12 10:21:36 +02'00'		
Kat. území: Nový Knín			
Mapový list: Dobříš 2-7/32			
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navržených nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: sloupek			

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
										ha	m ²			
570/4	11	70	ostat.pl. neplodná půda	570/4	10	72	ostat.pl. neplodná půda		0	570/4	10001	10	72	
				570/24		98	ostat.pl. neplodná půda		2	570/4	10001		98	
	11	70			11	70								

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN				
Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
205-42	756292.38	1075272.74	3	sloupek
205-47	756276.72	1075269.14	3	zap.hřeb
205-59	756291.62	1075265.68	3	zap.hřeb
33	756291.11	1075265.80	3	sloupek

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stěžopile ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing Marie Košťová		Jméno, příjmení: Ing Marie Košťová	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1347/1995		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1347/1995	
	Dne: 30.03.2023 Číslo: 49/2023		Dne: 12.04.2023 Číslo: 45/2023	
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stěžopile odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhotovitel: Štěpánka Volná 261 01 Pílbřam III-71 603892524		Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel.		
Číslo plánu: 663-43/2023 Okres: Pílbřam Obec: Nový Knín Kat. území: Nový Knín Mapový list: Dobříš 2-7/32		Ing. Eva Soukupová KÚ pro Středočeský kraj KP Pílbřam PGP-646/2023-211 2023.04.12 10:21:36 +02'00'		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navržených nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem. sloupek		Ověření stěžopile geometrického plánu v listinné podobě.		



590/3

590/4

590/23

590/5

621

620

571

570/14

⊕
570/4

0.60
205-59 33 14.70
7.20 ⊕
205-47
570/24
205-42

⊕
570/5

228

590/12

554

553

590/13

590/6

558

590/17