

Žádost o odkoupení pozemku

Žadatel: 

Trbalé bydliště: 

Datum narození: 

Státní příslušnost: Česká

Rodinný stav: 

Email: 

Tel. kontakt: 

Označení předmětné nemovitosti

Parcelní číslo: 565/6

Výměra: 464 m²

Katastrální území: Libčice (681806)

Specifikace pozemku: trvalý travní porost

Faktický důvod odkoupení:

připojení k okolním pozemkům a zvelebení daného území

Výše specifikovanou nemovitou věc požadujeme nabýt do: osobního vlastnictví

Svým vlastnoručním podpisem stvrzuji, že souhlasím s využitím mnou poskytnutých osobních údajů v souvislosti s vyřízením prodeje výše specifikované nemovitosti.

V Libčicích dne: 19.1.2023

Podpis žadatele:



Zach Marek

Od: 
Odesláno: pondělí 27. května 2024 21:41
Komu: Zach Marek
Předmět: odkup pozemku č.565/6 - nová cena
Přílohy: 

Vážený pane Zachu,

na základě telefonického rozhovoru Vám posílám novou nabídku na odkup pozemku č.565/6 o výměře 464 m², trvalý travní porost, katastrální území Libčice (681806).

Nová nabízená cena je 60.000.- Kč.

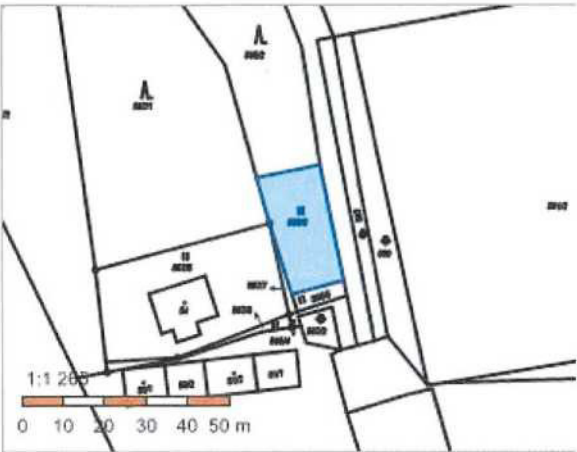
V příloze posílám původní žádost s potřebnými informacemi.

Děkuji s pozdravem



formace o pozemku

parcelní číslo:	565/6
obec:	Nový Knín [540901]
katastrální území:	Libčice [681806]
číslo LV:	10001
výměra [m ²]:	464
typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
mapový list:	KMD
způsob měření výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
trvalý porost pozemku:	trvalý travní porost



způsob ochrany nemovitosti

územní
zemědělský půdní fond

znám BPEJ

PEJ	Výměra
-----	--------

[2654](#) 464

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

veřejně dostupné údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.05.2024 13:00.



Město Nový Knín

nám. Jiřího z Poděbrad 1, 262 03 Nový Knín

dále

prodej pozemku parc. č. 204/8 v k. ú. Nový Knín o výměře 131 m²,

<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1994053211&MarQParamCount=1>

dále

prodej pozemku parc. č. 832 v k. ú. Starý Knín o výměře 771 m²,

<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=3311910211&MarQParamCount=1>

dále

prodej části pozemku parc. č. 182/1 v k. ú. Starý Knín o výměře cca 40 m²,

<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1996931211&MarQParamCount=1>

dále

prodej pozemku parc. č. 565/6 v k. ú. Libčice o výměře 464 m²,

<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1999216211&MarQParamCount=1>

dále

prodej pozemku parc. č. a 63/9 v k. ú. Libčice o celkové výměře cca 120 m²,

<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1998727211&MarQParamCount=1>



Město Nový Knín

nám. Jiřího z Poděbrad 1, 262 03 Nový Knín

dále

prodej části pozemku parc. č. 590/15 v k. ú. Nový Knín o výměře cca 300 m²,

<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=3411169211&MarQParamCount=1>

v z. Marek Zach v r

Ing. Radek Hrubý
Starosta

Marek
Zach

Digitálně podepsal
Marek Zach
Datum: 2023.06.20
17:17:02 +02'00'

Vyvěšeno dne: 20.06.2023

Obec Nový Kámen
Městí Jiřího z Poděbrad 1
262 03 Nový Kámen

Žádost o odkoupení pozemku



DRDOP000SIW0

ADATEL

OVNÉ BUDISTE: I

TRNÍ PRÍSLUŠNOST: CENKA

OVNÍ STAN:

FINEL

EL KONTRAKT

OZNAČENÍ PŘEDTĚTNÉHO POZEMKU

ARCEM ČÍSLO: 565/6
ATASRÍSKM ÚZEMÍ: LIBČICE
YMER: 464 m²

KLICKÝ DŮVOD ODKOUPENÍ: VÝŠE OZNAČENÝ POZEMEK
KLIKAT ODKOUPIT Z DŮVODU VLASNICTVÍ (SPOLUVLASNICTVÍ)
OVNÍCH POZEMKŮ.

ŠE SPECIFIKOVANOU VEMOVITOU VĚC (POZEMEK) POŽADUJI
KBIT DO: VLASNICTVÍ

JM PODPISAT STVRZUJI, ŽE SOUHLASÍM S VYUŽITÍM
OVNÍMÝCH OSOBŮCH ÚPAŮ V SOUVISLOSTI S VYŘÍZENÍM
PODEŠE VÝŠE SPECIFIKOVANÉHO POZEMKU.

LIBČICÍCH 21.9.2020

ODPIS ŽADATELE

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 057138/2023 - 258

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovité věci - pozemku parc. č. 565/6 - trvalý travní porost, v katastrálním území Libčice, obec Nový Knín, okres Příbram, LV č. 10001.

Znalec:	Ing. Petra Jechová		
Adresa:	Vondroušova 1209 163 00 Praha 6		
IČ: 61455768	telefon: +420602357697	e-mail: p.jechova@volny.cz	
DIČ: 6760130498			
Číslo posudku v evidenci znalce:	8517/258/23		

Zadavatel:	Paní [REDACTED]
Adresa:	[REDACTED]

TRŽNÍ HODNOTA

23 660 Kč

Počet stran: 15

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 8.8.2023

Vyhotoveno: V Praze 14.8.2023



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit cenu nemovité věci - pozemkové parcely zapsané na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Libčice a obec Nový Knín podle cenového předpisu platného ke dni provedení místního šetření a současně navrhnout (odhadnout) tržní hodnotu/cenu obvyklou této nemovité věci v současném místě a čase.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržní hodnoty/obvyklé ceny nemovité věci pro účely koupě.

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

Zadavatel nesdělil zpracovateli žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěrů posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 8.8.2023 za přítomnosti zadavatele.

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, list vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Libčice a obec Nový Knín ze dne 12.8.2023
- kopie katastrální mapy k.ú. Libčice
- územní plán města Nový Knín
- mapa zátopových území systému POVIS
- informace a výměry zjištěné během místního šetření

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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí 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. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpčtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě 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.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "zjištění ceny nemovité věci podle platného cenového předpisu a určení její obvyklé ceny/tržní hodnoty,.. Pro určení tržní hodnoty 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 nemovité věci, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňované nemovité věci, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovité věci, bude provedena analýza trhu.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Nový Knín, k.ú. Libčice

Adresa nemovité věci: Libčice, 262 03 Nový Knín

Vlastnické a evidenční údaje

Město Nový Knín, nám.Jiřího z Poděbrad 1, 262 03 Nový Knín, LV: 10001, podíl 1 / 1

Pozemková parcela č.565/6 k.ú. Libčice je zapsána na listu vlastnictví č.10001 pro katastrální území Libčice a obec Nový Knín jako výhradní vlastnictví města Nový Knín (IČO 00242888) se sídlem náměstí Jiřího z Poděbrad č.p.1, 262 03 Nový Knín. Část „C“ výpisu z katastru nemovitostí je bez záznamu - vlastnické právo není omezeno.

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je pozemek bez staveb a venkovních úprav. Dokumentace je omezena na údaje katastru nemovitostí, územní plán obce a informace sdělené objednatelem posudku.

Místopis

Město Nový Knín má podle údajů Českého statistického úřadu přibližně 2070 trvale žijících obyvatel. Infrastruktura města je na dobré úrovni. Městský úřad má vlastní stavební odbor, ve městě je veřejný vodovod, kanalizace včetně čističky odpadních vod, rozvod elektřiny, rozvod plynu v obci není. Město má několik mateřských škol, základní školu, poštu, širokou síť obchodů a služeb, sportoviště a kulturní zařízení. Ve městě je autobusová zastávka linek místního významu, asi 7 km od města je nájezd na dálnici D4, silniční vzdálenost do hlavního města je cca 25 km. Nový Knín leží na křižovatce silnic I.třídy č.114 a č.116, železniční stanice přímo v Novém Kníně není, nejbližší zastávka je v obci Malá Hraštice, asi 3 km severně od Nového Knína. Osadou Libčice protéká Čelinský potok, oceňovaný pozemek leží mimo plochy ohrožené zaplavením.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☒ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný

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

Přístup přes pozemky

565/3

Město Nový Knín (ostatní plocha - neplodná půda)

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek je umístěn mimo souvislou zástavbu města, v osadě Libčice, situované asi 3 km jižně od střediskové části města. Pozemek se nachází na polosamotě cca 0,5 km západně od osady, lokalita je označována jako „Zlatý důl“. Příjezdová komunikace do lokality má charakter komunikace účelové, je slepá, omezeně kapacitní. V místě je několik rodinných domů a objekty bývalého dolu na zlato, který byl uzavřen v padesátých letech minulého století. Objekty nejsou dlouhou dobu udržovány a viditelně chátrají. V místě nejsou žádné obchody ani služby, zastávka autobusu je v osadě Libčice asi 1 km od oceňované nemovité věci. Pozemek není napojen na žádné inženýrské sítě.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňující podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací hodnota

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č.337/2022 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení tržní hodnoty.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Libčice
262 03 Nový Knín
LV: 10001
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Nový Knín
Katastrální území: Libčice
Počet obyvatel: 2 069
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 576,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 463,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 spoluhl. 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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,756}$$

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: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,291}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,220}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,291}$$

1. Pozemek

Pozemek parc. č. 565/6 k.ú. Libčice je v katastru nemovitostí zapsána jako trvalý travní porost o celkové výměře 464 m². Parcela má pravidelný obdélníkový tvar, delší osa je orientována ve směru sever-jih. Podél východní hranice parcely vede příjezdová komunikace (parcela č.565/3), ostatní komunikace tvoří oplocení sousedních pozemků a nevýrazné terénní vlny. Pozemek je podle územního plánu města zařazen do plochy „NS” - nezastavěné plochy smíšené zemědělské nebo přírodní. Pozemek není určen k zastavění, netvoří funkční celek se stavbami nebo stavebními parcelami, cena je zjištěna podle §6 vyhlášky.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	565/6	52654	464	3,21	40,00	4,49	2 083,36
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			464 m ²				2 083,36
Pozemek - zjištěná cena celkem					=		2 083,36 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Prodej zemědělských pozemků (orná půda, trvalý travní porost) je v okrese Příbram obvyklý, ale obchodované pozemky mají ve většině případů výrazně větší plochu a jsou zemědělsky obhospodařovány jako součást větších funkčních celků. Oceňovaný pozemek má charakter zemědělského půdního fondu, ale jeho výměra je v porovnání se standardy velmi malá, způsob užívání neodpovídá zemědělské výrobě. Porovnání je tak do značné míry nepřímé, vypovídací hodnota metody je v daném případě omezená. Využití pozemku je vhodné jako např. pro zahrady.

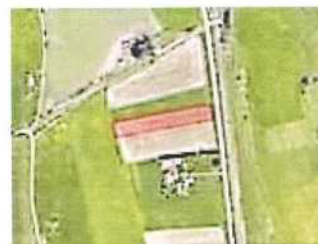
Plocha pozemku:	464,00 m ²
------------------------	-----------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej pole
Lokalita:	Bratkovice, okres Příbram
Popis:	Samota na okraji malé osady, orná půda jako součást větší obhospodařované plochy. Zpevněná komunikace, dobrá bonita.
Pozemek:	822,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,85
K2 Lokalita - Bratkovice, okraj zástavby	1,00
K3 Velikost - 822 m ²	1,05
K4 Dopravní dostupnost - dobrá	0,95
K5 Názor zpracovatele - střední nemovitost	1,00



Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
41 100	822	50	0,85	43

Název: Prodej části pole**Lokalita:** Rožmitál, okres Příbram**Popis:** Menší pozemek na okraji zástavby, mimo zastavitelné plochy. Dobrá dostupnost, možnost spojení s větším obhospodařovaným celkem.**Pozemek:** 274,00 m²**Použité koeficienty:**

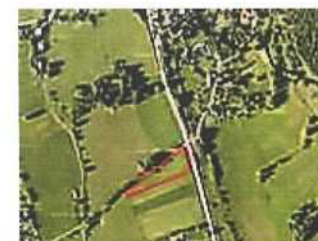
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,85
K2 Lokalita - Rožmitál, okraj zástavby	0,90
K3 Velikost - 274 m ²	0,90
K4 Dopravní dostupnost - dobrá	0,95
K5 Názor zpracovatele - lepší pozemek	0,90



Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
26 000	274	95	0,59	56

Název: Prodej části pole**Lokalita:** Bratkovice, okres Příbram**Popis:** Pozemek na okraji velké zemědělsky obhospodařované plochy, dobrý přístup z účelové komunikace.**Pozemek:** 970,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,85
K2 Lokalita - Bratkovice, okraj zástavby	1,00
K3 Velikost - 970 m ²	1,05
K4 Dopravní dostupnost - dobrá	0,90
K5 Názor zpracovatele - lepší nabídka	0,90



Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
72 650	970	75	0,72	54

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Tržní hodnota byla stanovena porovnáním, pro stanovení ceny obvyklé byly nalezeny pouze parcely s rozdílným využitím (orná půda - využití zemědělské) nebo parcely velmi odlišných výměr.

Minimální jednotková porovnávací cena	43 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	51 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	56 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	51 Kč/m ²
Výměra pozemku	464,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	23 664 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
1. Pozemek	2 083,40 Kč

Výsledná cena - celkem:	2 083,40 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	2 080,- Kč
slovy: Dvatisícšestdesát Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	2 080 Kč
slovy: Dvatisícšestdesát Kč	

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Porovnávací hodnota	23 664,- Kč

Porovnávací hodnota	23 664 Kč
----------------------------	------------------

Silné stránky

- pozemek rovinný, dobře přístupný
- možnost zapojení do funkčního celku s objektem bydlení
- klidová zóna města, bez rušivých vlivů

Slabé stránky

- malá výměra pozemku s ohledem na zemědělské obhospodařování
- všechny sousedící pozemky (kromě komunikace) ve vlastnictví fyzických osob

Tržní hodnota	23 660 Kč
slovy: Dvacettřítisícšestsetšedesát Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota je navrhována ve výši hodnoty porovnávací. Pozemek je pro zemědělskou výrobu nevhodný pro malou výměru a nepříznivou okolní zástavbu, ale je využitelný jako ostatní plocha nebo zahrada pro rozšíření plochy funkčního celku s objektem bydlení a dalšími parcelami.

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 běžně obchodováno. Pro určení tržní hodnoty je vycházeno z inzertní databáze a znalosti trhu. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů a po zvážení relevantních okolností byla tržní hodnota odhadnuta 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

Stanovit cenu nemovité věci - pozemkové parcely zapsané na listu vlastnictví č.10001 pro katastrální území Libčice a obec Nový Knín podle cenového předpisu platného ke dni provedení místního šetření a současně navrhnout (odhadnout) tržní hodnotu/cenu obvyklou této nemovité věci v současném místě a čase.

Tržní hodnota

23 660 Kč

slovy: Dvacettřítisícšestsetšedesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Při ocenění nemovité věci nebyly přizváni další konzultanti.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

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 Krajského soudu v Ústí nad Labem pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace odhady nemovitostí.

Znalečné a náhradu účtuji dle připojené likvidace.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 057138/2023 - 258.

V Praze 14.8.2023



OTISK ZNALECKÉ PECETI

Ing. Petra Jechová
Vondroušova 1209
163 00 Praha 6

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 057138/2023 - 258

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1

prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2023 10:35:02

Gbec: 540901 Nový Knín

List vlastnictvi: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Požil
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Město Nový Knín, náměstí Jiřího z Poděbrad 1, 26203 Nový Knín 00242888

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Memovitolsti

Pozemky

Parcela

výměra (

Druh pozemku

20450b vyučitel

Spúsob ochrany

565/6

464 trvalý travní porost

zemědělský půdní
fond

Bi Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části E včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Liscina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:37/1995

2-16600037/1995-211

Pro: Město Nový Knín, náměstí Jiřího z Poděbrad 1, 26203 Nový Knín SČ/IČO: 00242888

F Vzťah bonitovaných pôdne ekologických jednotiek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]

565 / 6

52654

464

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává statni spravu katastru nemovitosti ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:

Vytvoreno: 12.08.2023 10:42:22

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

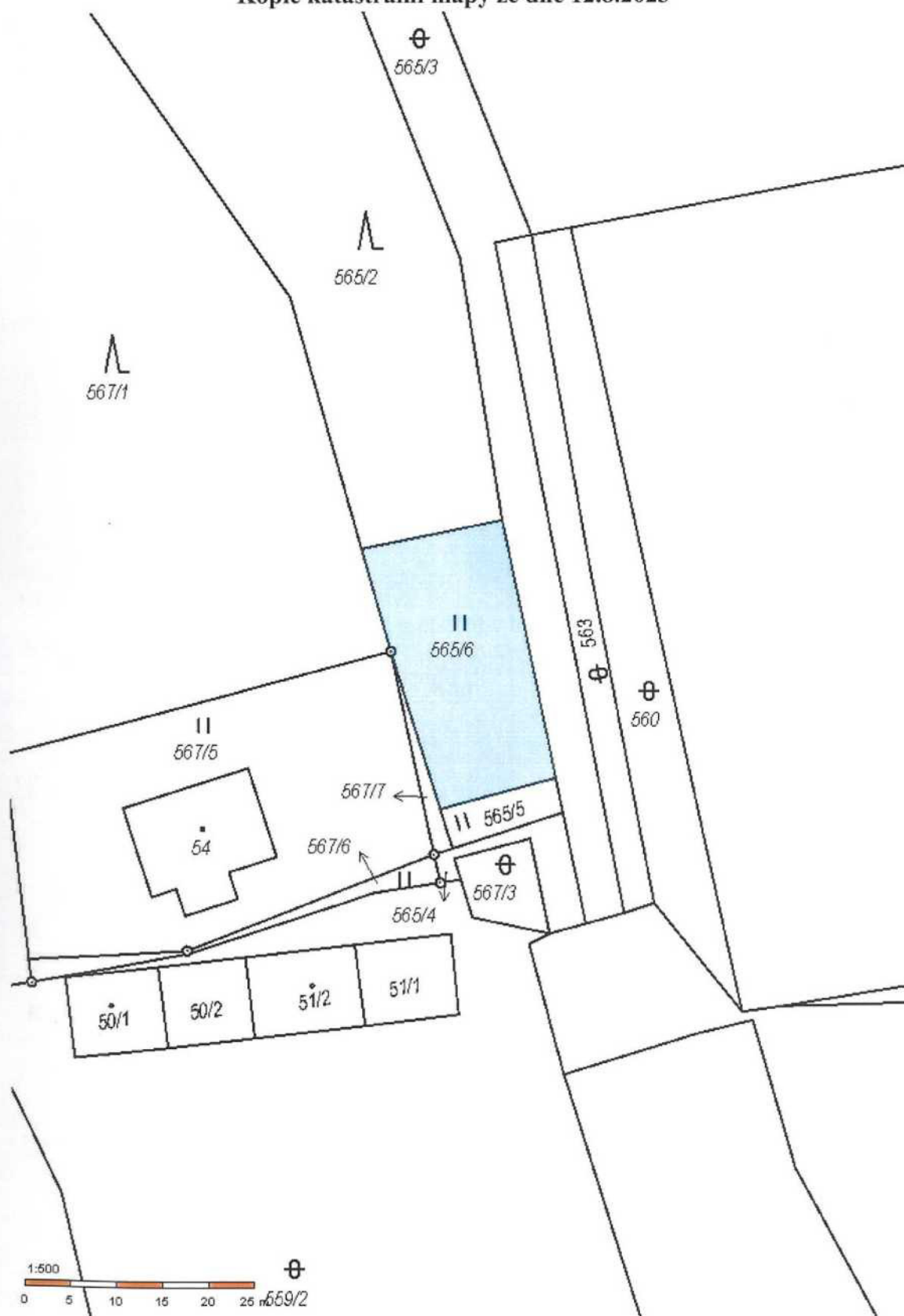
Podpis, razitko:

Rizeni PD:

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

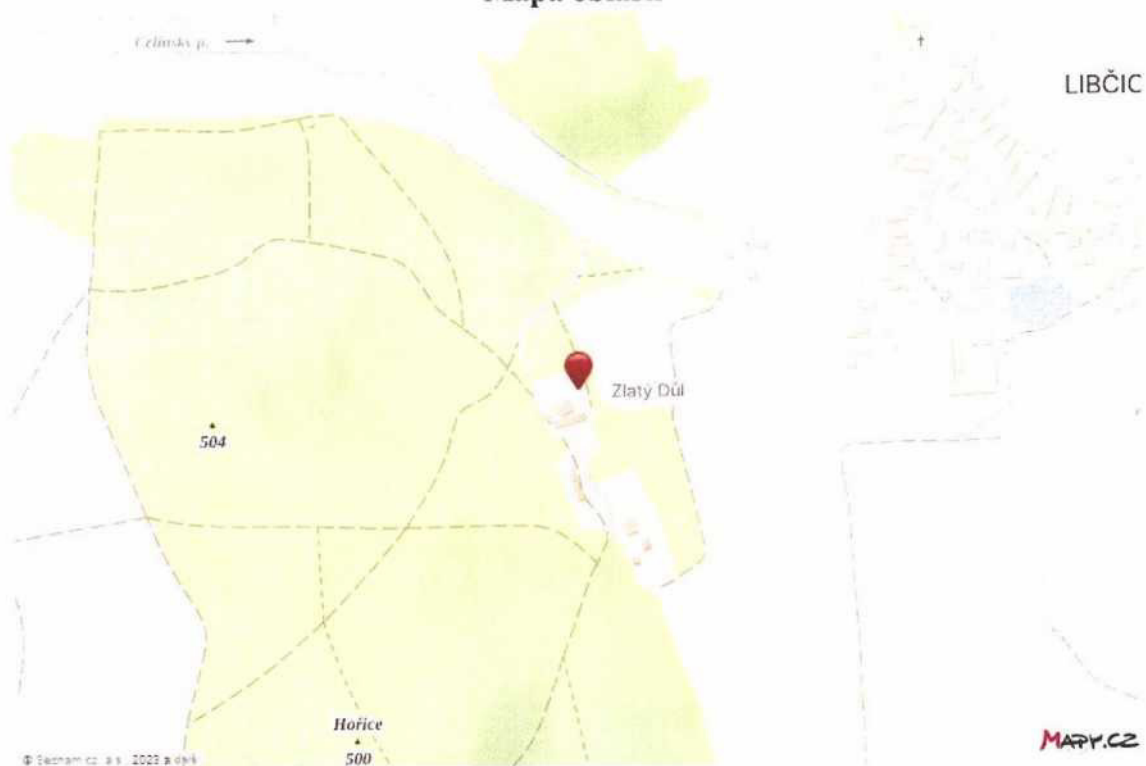
Naše vizuální jazyk v prostředí fyzické, ve kterém uplatňuje státní správu kardinálů nemovitostí a
Katastrální úřad pro středoevropský kraj, Katastrální pracoviště Praha, kód: 211.
Strana

Kopie katastrální mapy ze dne 12.8.2023

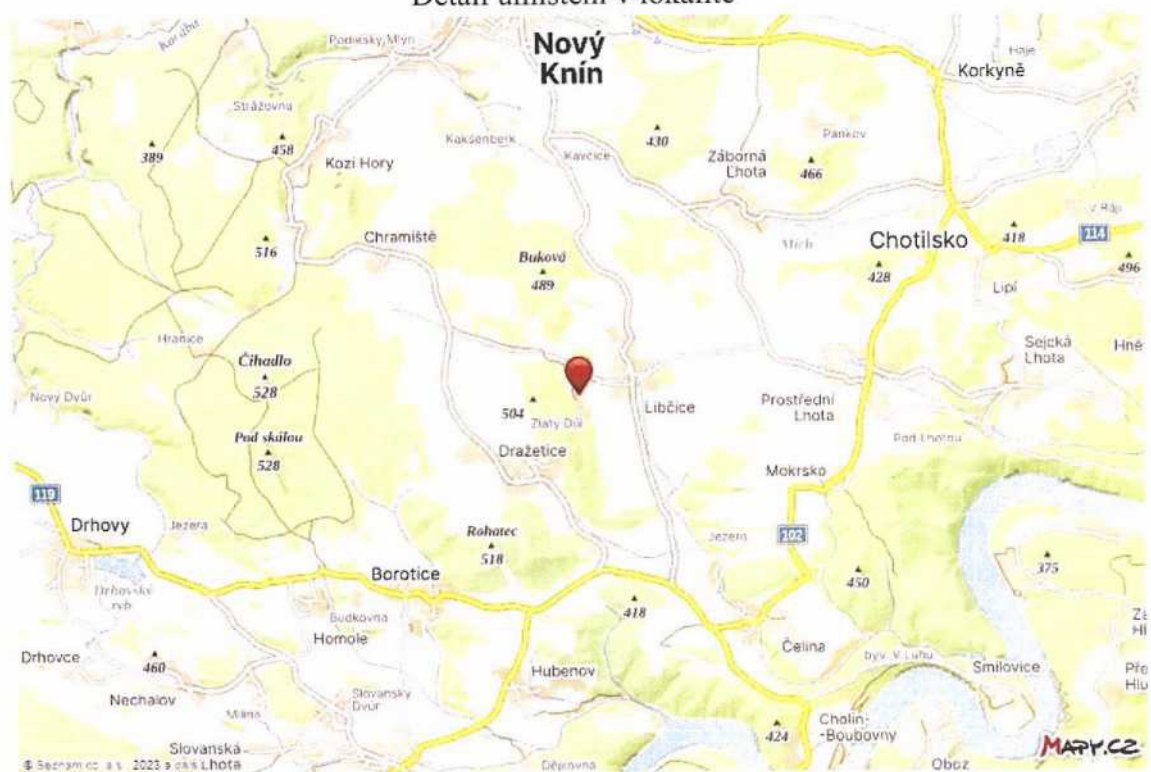


Pozemek p.č. 565/6 v k.ú. č. 681806

Mapa oblasti



Detail umístění v lokalitě



Širší souvislosti umístění