

Odborné vyjádření o ceně nemovitostí – pozemek p.č. st. 627

Číslo položky: 13/2023

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: 5. 5. 2023

Datum vyhotovení: 5. 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
PSC	262 03
Počet obyvatel	2 089
List vlastnictví číslo	10001
Vlastník	Město Nový Knín o., IČ 242888

Celkový popis nemovitých věcí

Pozemek číslo st. 627 je plocha pod garáží, vzniklá Geometrickým plánem číslo 652-41/2022 z pozemku parcelní číslo 164/3, který je veden v kultuře ostatní plocha, ostatní komunikace ve vlastnictví Města Nový Knín. Jedná se o plochu částečně sloužící jako parkoviště u obchodu – občanská vybavenost.

Na pozemku byla v roce 1993 vybudovaná garáž žadatelem posudku. Ocenění je pro možné dokončení legalizace majetku-právních vztahů dle skutečnosti.

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	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava, popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	III. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95

Základní cena pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 489,- \text{ Kč/m}^2$

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu $I_T = 1,000$

Index polohy $I_P = 0,808$

Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,808$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky, zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 395,1120 \text{ Kč/m}$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 627	zastavěná plocha	20	7 902,24

Pozemky na LV číslo 10001 – zjištěná cena

7 902,24 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení podle § 50: 7 900,- 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, prohlašuji, stanovení obvyklé ceny nemovitostí, jen stěží lze provést na základě srovnatelných nemovitostí v této lokalitě. Jedná se o pozemek pod garáží jiného vlastníka, který byl zaměřen Geometrickým plánem neb původní GP po dokončení stavby nebyl nalezen.

Zdůvodnění určení ceny: Jedná se o zastavěný pozemek navazující na další dvě garáže, pozemky ve vlastnictví Města Nový Knín. Sám pozemek nelze brát jako stavební pozemek pro novou výstavbu, dle územního plánu není plánována změna k jiným účelům.

Odhadní cena nemá přímou souvislost s tržní cenou. V některých lokalitách lze dosáhnout několika násobně 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 jejich výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

S přihlédnutím k umístění pozemku (zastavěný pozemek, stavba jiného vlastníka na kraji zastavěné části obce) jeho možné budoucí způsobu využití jsem názoru, že oceňovaná nemovitost v daném roce je obchodovatelná za cenu odpovídající ceně vyhláškové.

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

Určuji cenu pro oceňovanou nemovitost v daném roce 400,- Kč/ m²

Výpočet tržní ceny nemovitosti :

Parcela č. st. 627 výměra 20 m² x 400,- Kč 8 000,- Kč

Stanovení ceny tržní – cena mimořádná je 8 000,- Kč

Slovy: Osm tisíc osm set Kč.

C. Rekapitulace

Výsledná úřední cena

Výsledná cena činí celkem 7 900, - Kč

Výsledná tržní cena

Výsledná cena činí celkem 8 000,- 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 5.5.2023



Miluše Ptáčková, Na Kole 710, 263 01 Dobříš

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

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

Náhradu nákladů účtuji dokladem číslo 20/2023 podle připojené likvidace.

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 využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití	výměr			Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
164/3	28	06	ostat.pl. ostat.komunikace	164/3	27	42	ostat.pl. ostat.komunikace											
			st. 626				zast. pl.	bez čp/če garáž	2	164/3	10001			22				
			st. 627				zast. pl.	bez čp/če garáž	2	164/3	10001			20				
			st. 628				zast. pl.	bez čp/če garáž	2	164/3	10001			22				
	28	06			28	06												

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
2	756858.14	1074793.78	3			
3	756854.97	1074791.95	3			
4	756852.05	1074790.26	3			
5	756848.85	1074788.43	3			
6	756845.89	1074793.54	3			
7	756849.08	1074795.37	3			
8	756852.01	1074797.05	3			
9	756855.21	1074798.85	3			

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení budovy	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: <i>Ing. Helena Vomáčková</i>	Stojnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: <i>Ing. Helena Vomáčková</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>2028/2001</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>2028/2001</i>
	Dne: <i>18.6.2022</i> Číslo: <i>111/2022</i>	Dne: <i>28.6.2022</i> Číslo: <i>124/2022</i>
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	
Vyhotovitel: <i>Petr Veidenthaler</i> <i>K Rozkoši 257</i> <i>Praha 4</i>	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	
Číslo plánu: <i>652-41/2022</i> Okres: <i>Příbram</i> Obec: <i>Nový Kůln</i> Kat. území: <i>Nový Kůln</i> Mapový list: <i>Dobříš 2-7/14</i>	Miroslav Holub KÚ pro Středočeský kraj KP Příbram PGP-1261/2022-211 2022.06.28 09:26:52 +02'00'	
Dosavadním vlastníkům pozemků bylo poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <i>zdmi</i>	Ověření stojnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	



930/2

149/2

196/12

920

918/26

993/7 →

1097

148/1

145/2

148/2

1049

145/1

167/2

422

200

918/4

273

274



164/3

124

123

164/2

201

204/6

221

220/3



930/2

196/12

920

149/2

918/26

1097

993/7

148/1

148/2

145/2

145/1

1049

167/2

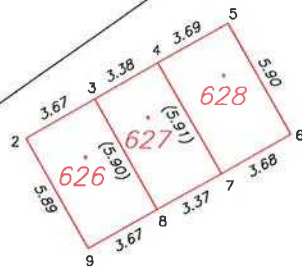
422

200

918/4

273

274



164/3

123

124

201

164/2

204/6

221

220/3