

Zach Marek

S. Jolčević

Od: 
Odesláno: pondělí 16. ledna 2023 8:46
Komu: Zach Marek
Předmět: Re: RE: schůzka pozemek
Přílohy: 20230116_083230.jpg

Rádi bysme odkoupili stráň 204/1 nebo alespoň její část a část 204/13, jelikož jsme zjistili, že terasa našeho domu do tohoto pozemku zasahuje (již tomu tak bylo před naším nastěhováním). Děkuji,

Odborné vyjádření o ceně nemovitostí pozemek parcelní číslo 204/16

Číslo položky: 23/2023

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: 25. 8. 2023

Datum vyhotovení: 25. 8. 2023

Počet stran: 4 strany textu + kopie Geometrického plánu č. 665-19/2023

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 204/16 nově vznikl rozměření z pozemkové parcely číslo 204/1 (díl „a“) a z parcelního číslo 204/13 (díl „b“) Geometrickým plánem číslo 665-19/2023. Pozemek je veden v kultuře ostatní plocha, neplodná půda ve vlastnictví Města Nový Knín LV 10001. Jedná se o plochu zarůstající plevelnými dřevinami, velmi špatně průchodná, znatelné zborcené, kamenné terasy. Plocha je ve velkém svahu za obytným domem objednavatele posudku a z této plochy je jen přístupný.

Předmětný pozemek je za rodinným domem Na Vyšehradě č.p 215 na pozemku parcelní číslo st. 240 v katastrálním území Nový Knín. Ocenění je pro dořešení majetko-právních vztahů a dále možné zúrodnění a zpevnění svahu za rodinnými domy.

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	ZCv	=	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 $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 575,- \text{ Kč/m}^2$
(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]
204/16	ostatní plocha, neplodná půda	536	50 %	11,5000	6 164,-

Pozemky – zjištěná cena **6 164,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení podle § 50: **6 160,- Kč**

2. Stanovení ceny – tržní hodnoty

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 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 204/16 výměra 536 m² x 50,- Kč 26 800,- Kč

Stanovení ceny tržní – cena mimořádná je 26 800,- Kč

Slovy: Dvacetšesttisíc osmset korun českých.

C. Rekapitulace

Výsledná úřední cena

Výsledná cena činí celkem	6 160, - Kč
Výsledná tržní cena	
Výsledná cena činí celkem	26 800,- 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 25.8.2023

Miluše Ptáčková, Na Kole 710, 263 01 Dobříš
telefon: 77258889, e-mail:



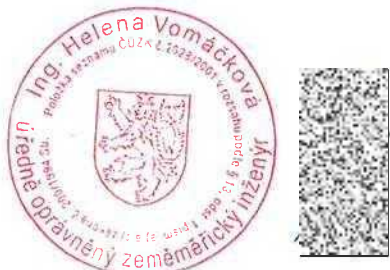
MILUŠE PTÁČKOVÁ
*znalec z oboru ekonomika,
ceny a odhady pozemků a porostů*
263 01 Dobříš, Na Kole 710
Tel.: 318 520 444, IČO: 158 60 205

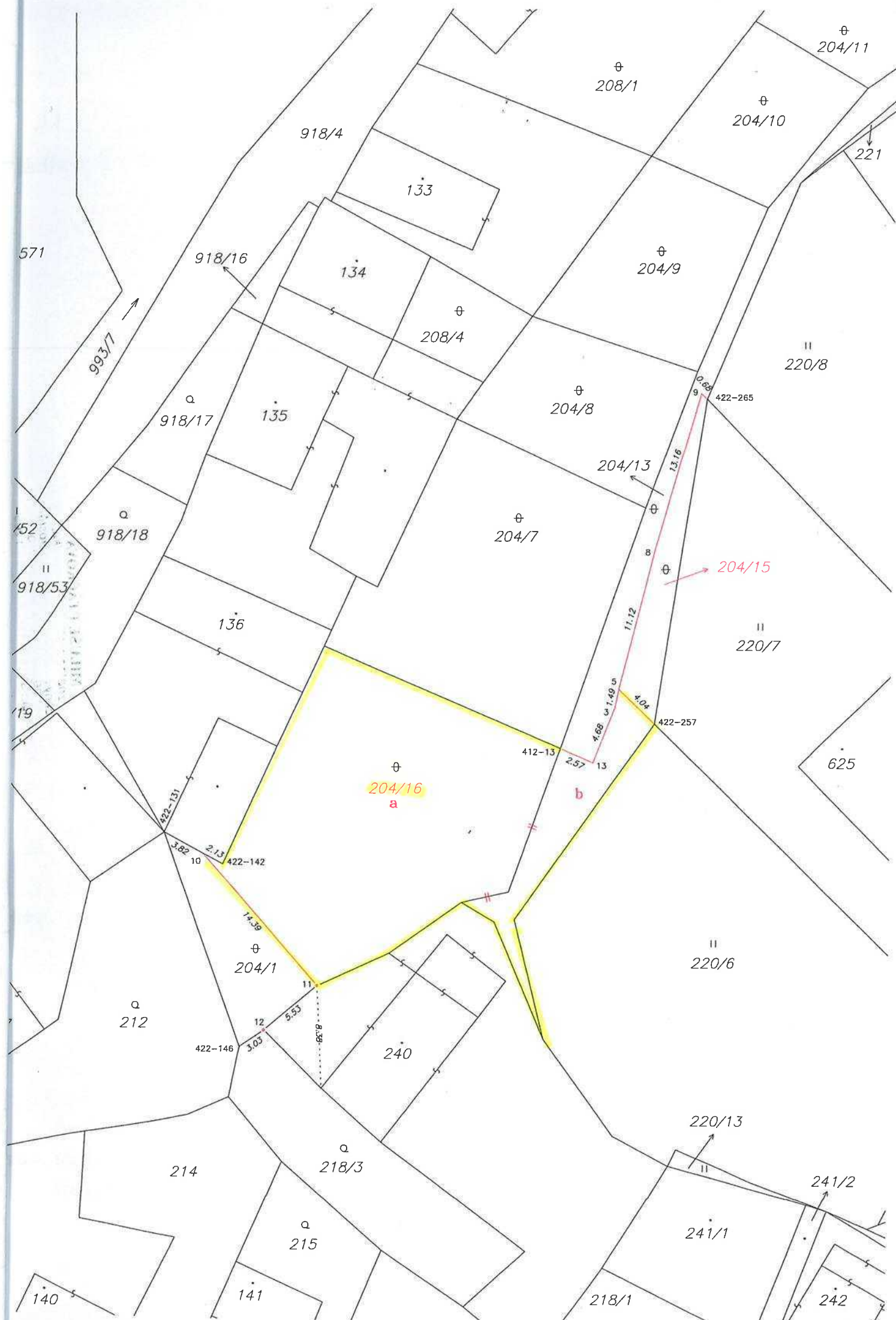
Náhradu nákladů účtuji dokladem číslo 40/2023 podle připojené likvidace.

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	Zpús. určení výměr	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	
204/1	5	30	ostat.pl. neplodná půda	204/1		80	ostat.pl. neplodná půda		0							
				204/16	5	36	ostat.pl. neplodná půda		0	204/1 204/13	10001 10001		4	50 86	a b	
													5	36		
204/13	3	12	ostat.pl. neplodná půda	204/13	1	64	ostat.pl. neplodná půda		0							
				204/15		62	ostat.pl. neplodná půda		0	204/13	10001			62		
218/3	1	60	zahrada	218/3	1	60	zahrada		0		1342					
st. 240	4	60	zast. pl.	st. 240	4	60	zast. pl.	č.p. 215 rod.dům	0		1342					
	13	02				13	02									

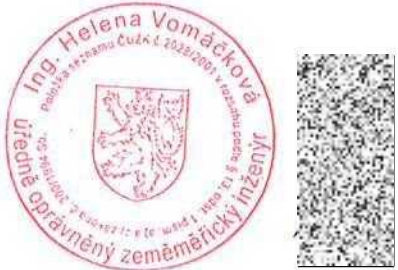
Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle § 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků průběh vytyčené nebo vlastníky upřesněné hranice pozemků		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:					
		Jméno, příjmení: Ing. Helena Vomáčková		Jméno, příjmení: Ing. Helena Vomáčková					
		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2028/2001		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2028/2001					
		Dne: 25.7.2023 Číslo: 84/2023		Dne: 2.8.2023 Číslo: 38/2023					
Vyhotovitel: Petr Veidenthaler K Rozkoši 257 Praha 4		Katastrální úřad souhlasí s označováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.					
Číslo plánu: 665-19/2023		Ing. Pavlína Burianová KÚ pro Středočeský kraj KP Příbram PGP-1410/2023-211 2023.07.28 12:18:18 +02'00'							
Okres: Příbram									
Obec: Nový Knín									
Kat. území: Nový Knín									
Mapový list: Dobříš 2-7/13, 2-7/31									
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:									



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 určení výměr	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		
204/1	5	30	<u>ostat.pl.</u> neplodná půda	204/1		80	<u>ostat.pl.</u> neplodná půda		0						
				204/16	5	36	<u>ostat.pl.</u> neplodná půda		0	204/1 204/13	10001 10001		4 50 86	a b	
													5 36		
204/13	3	12	<u>ostat.pl.</u> neplodná půda	204/13	1	64	<u>ostat.pl.</u> neplodná půda		0						
				204/15		62	<u>ostat.pl.</u> neplodná půda		0	204/13	10001		62		
218/3	1	60	zahrada	218/3	1	60	zahrada		0		1342				
st. 240	4	60	zast. pl.	st. 240	4	60	zast. pl.	č.p. 215 rod.dům	0		1342				
		13 02				13 02									

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle § 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků průběh vytyčené nebo vlastníky upřesněné hranice pozemků	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení:	Ing. Helena Vomáčková	Jméno, příjmení:	Ing. Helena Vomáčková
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	2028/2001	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	2028/2001
	Dne: 25.7.2023	Číslo: 84/2023	Dne: 2.8.2023	Číslo: 38/2023
Vyhotovitel: Petr Veidenthaler K Rozkoši 257 Praha 4 Číslo plánu: 665-19/2023 Okres: Přeborn Obec: Nový Knín Kat. území: Nový Knín Mapový list: Dobříš 2-7/13, 2-7/31 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.	Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
	Ing. Pavlína Burianová KÚ pro Středočeský kraj KP Přeborn PGP-1410/2023-211 2023.07.28 12:18:18 +02'00'		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
				

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
412-13	756966.89	1074970.62	8			roh plotu
422-131	756998.21	1074977.41	8	756998.79	1074976.72	roh budovy
422-142	756993.58	1074979.92	8	756993.66	1074979.74	roh budovy
422-146	756992.14	1074994.34	8	756992.41	1074995.06	roh plotu
422-257	756959.45	1074968.65	8			značka barvou
422-265	756955.56	1074942.93	8			kolík
3	756962.56	1074967.36	3			roh plotu
5	756962.28	1074965.90	3			roxor
8	756959.60	1074955.12	3			roxor
9	756956.01	1074942.47	3			roxor
10	756995.49	1074978.66	3			roh plotu
11	756985.98	1074989.44	3			roh plotu
12	756990.20	1074992.99	3			roh plotu
13	756964.28	1074971.73	3			značka barvou

Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určené měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovitostí upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem charakteristiky kvality souřadnic vyšším než 3.

Důvodem je nerealizované zpřesnění této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníků na jejím průběhu [§ 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona].

