

ORDO 30P ILOR

ŽÁDOST O ODKOUPENÍ POZEMKU VE VLASTNICTVÍ
OBCE NOVÝ KNÍN

POZEMEK PARCELNÍ ČÍSLO: 925/9

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: NOVÝ KNÍN

ROZLOHA: 103 m²

ÚČEL: ZAHRADA

JMÉNO A PŘÍJMENÍ:

DATUM NAROZENÍ:

RODNÉ ČÍSLO:

TRVALE BYDLÍTE:

RODINNÝ STAV:

TEL. KONTAKT:

E-MAIL:

FAKTICKÝ DŮVOD ODKOUPENÍ:

~~ŽÁDAM~~

V NOVÉM KNÍNĚ

18. 11. 2022

Město Nový Knín		Číslo dopor.:
Došlo: 18-11-2022	Zpracovatel: 	
Přílohy:	Číslo znak:	
Č.j.:		

Odborné vyjádření o ceně nemovitosti

pozemek parcelní číslo 925/9

Číslo položky: 21/2023

Znalec: Miluše Ptáčková, Na Kole 710, 263 01 Dobříš
777 258 889, e-mail: ptackova.miluse@centrum.cz

Zadavatel:



sp. zn.: 21/23

Předmět: O ceně pozemku – cena úřední a cena v čase a místě obvyklé

Podle stavu ke dni: 10. 7. 2023

Číslo vyhotovení: 21/2023

Datum vyhotovení: 10. 7. 2023

Počet stran: 4 + kopie GP

Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Středočeský
Okres	Příbram
Obec	Nový Knín
Katastrální území	Nový Knín (707635)
Část obce	Nový Knín
PSČ	262 03
Počet obyvatel	2 089
List vlastnictví číslo	10001
Vlastník	Město Nový Knín, IČ 242888

Celkový popis nemovitosti

Pozemek číslo 925/9 je plocha přináležící k zahradě parc. Číslo 138 a k zastavěnému původním pozemku u staršího rodinného domkem č.p.190 na pozemku st.č. 185 zapsané na LV číslo 244. Dotčená parcela vznikla Geometrickým plánem číslo 654-43/2022 z pozemku parcelní číslo 925/6, který je veden v kultuře zahrada, je ve vlastnictví Města Nový Knín. Jedná se o plochu mezi silnicí parc.č.926/1 a nemovitostí žadatele. Plocha je připlocena (v dobré víře o vlastnictví) a využívána jako zahrada .

Ocenění je pro možné dokončení legalizace dle skutečnosti.

Pozemky jsou dobře přístupné z místní, veřejné komunikace, pozemek je v zátopovém území .

1. Cena vyhlášková

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Výhodná pro účel užití realizované stavby	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
11		
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$	$= 1,080$

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. Elektrina, 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	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

$$\text{Základní cena pozemku} = \frac{ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6}{O_6} = 504,- \text{ Kč/m}^2$$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky, pozemky navazující na stavební

$$\text{Základní cena upravená} \quad ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 163,2960 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
925/9	zahrada	103	16 819,49
Pozemky – zjištěná cena			16 819,49 Kč

2. Stanovení ceny obvyklé – tržní hodnoty

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby.

Podle získaných podkladů, na základě provedené prohlídky a zjištění na místě samém, prohlašuji, že stanovení obvyklé ceny nemovitostí, lze jen stěží provést na základě srovnatelných nemovitostí v této lokalitě. Pozemek je nevelké výměry, obdélníkový tvar mezi silnicí a zahradou objednavatele. Plocha je v zátopovém území, jako samostatné těžko prodejny.

Zdůvodnění určení ceny: Jedná se o pozemek vedený v kultuře zahrada ve vlastnictví Města Nový Knín, který je připloceny již dlouhodobě. 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.

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 (nemovitosti v zátopovém území, malá výměra), jeho možné budoucí způsob využití - přiřazení k zastavitelnému pozemku rodinným domem a samostatnou zahradou, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost v daném roce je obchodovatelná za cenu nižší než je cena vyhlášková

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

S přihlédnutím k možné nápravě skutečnosti určuji cenu nižší než je cena úřední k.ú. Nový Knín v daném roce

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

Výpočet tržní ceny nemovitosti :

Parcela č. 925/6 výměra 103 m² x 150,- Kč 15 450,- Kč

Stanovení ceny tržní – cena mimořádná je 15 450,- Kč

Slovy: Patnácttisícčtyřistapadesát Kč.

Rekapitulace

Výsledná úřední cena

Výsledná cena činí celkem

16 820, - Kč

Výsledná tržní cena

Výsledná cena činí celkem

15 450,- 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 10.7.2023



Miluše Ptáčková, Na Kole 710, 263 01

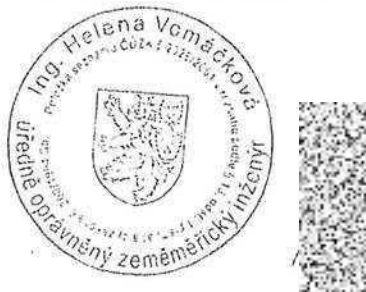
Náhradu nákladů účtuji dokladem číslo 32/2023 podle připojené likvidace.

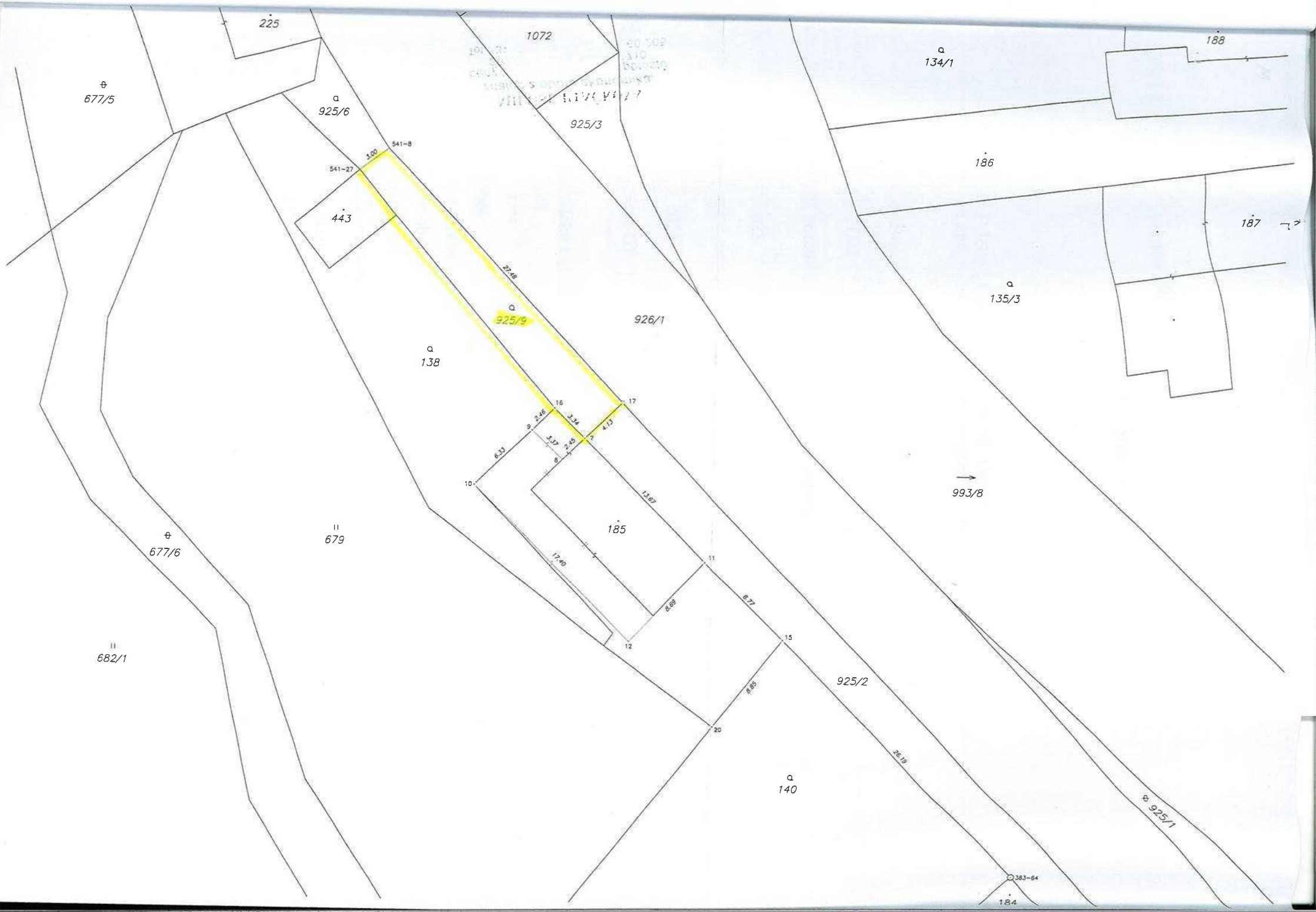
MILUŠE PTÁČKOVÁ
znalec z oboru ekonomika,
ceny a odhady pozemků a porostů
263 01 Dobříš, Na Kole 710
Tel.: 318 520 444, IČO: 158 60 205

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	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m²			Způsob využití	ha				m²	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
														ha	m²	
138	2	96	zahrada	138	2	96	zahrada		0			244				
140	17	52	zahrada	140	17	52	zahrada		0			68				
st. 185	2	21	zast. pl.	st. 185	2	21	zast. pl.	č.p. 190 rod.dům	0			244				
679	12	88	travní p.	679	12	88	travní p.		0			244				
925/2	3	51	ostat.pl. ostat.komunik.	925/2	3	51	ostat.pl. ostat.komunik.		0			10001				
925/6	1	62	zahrada	925/6		59	zahrada		0							
				925/9	1	03	zahrada		2	925/6		10001		1	03	
926/1	62	24	ostat.pl. silnice	926/1	62	24	ostat.pl. silnice					246				
	1	02	94		1	02	94									

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 pozemku vyznačení změny vnějšího obvodu budovy 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: 18.10.2022 Číslo: 180/2022		Dne: 26.10.2022 Číslo: 145/2022		
Náležitosti a přesnosti odpovídá právní předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Vyhotovitel: Petr Veidenthaler K Rozkoši 257 Praha 4		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.			
Číslo plánu: 654-43/2022		Kateřina Grebeňová KÚ pro Středočeský kraj KP Příbram PGP-2105/2022-211 2022.10.25 14:33:35 +02'00'			
Okres: Příbram					
Obec: Nový Knín					
Kat. území: Nový Knín					
Mapový list: Dobříš 2-7/12					
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.					

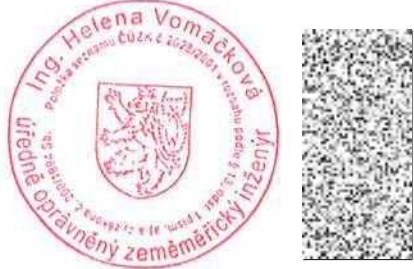


VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavidní stav				Nový stav											
Parcelní číslo	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			ha	m ²						Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Označení dluhu
138	2	96	zahrada	138	2	96	zahrada							244	
140	17	52	zahrada	140	17	52	zahrada							68	
st. 185	2	21	zast. pl.	st. 185	2	21	zast. pl.	č.p. 190 rod.dům						244	
679	12	88	travní p.	679	12	88	travní p.							244	
925/2	3	51	ostat.pl. ostat.komunik.	925/2	3	51	ostat.pl. ostat.komunik.							10001	
925/6	1	62	zahrada	925/6		59	zahrada								
				925/9	1	03	zahrada					925/6		10001	1 03
926/1	62	24	ostat.pl. silnice	926/1	62	24	ostat.pl. silnice							246	
	1	02	94		1	02	94								

1/1

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 pozemku vyznačení změny vnějšího obvodu budovy 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: 18.10.2022 Číslo: 180/2022		Dne: 26.10.2022 Číslo: 145/2022	
Vyhotovitel: Petr Veidenthaler K Rozkoši 257 Praha 4 Číslo plánu: 654-43/2022 Okres: Příbram Obec: Nový Knín Kat. území: Nový Knín Mapový list: Dobříš 2-7/12 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
		Kateřina Grebeňová KÚ pro Středočeský kraj KP Příbram PGP-2105/2022-211 2022.10.25 14:33:35 +02'00'			

výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitosti	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitosti	zjednodušené evidence		ha	m ²	
138		42651		2 45		679		42651	12	88	
		56811		51		925/6		42651		8	
140		42651	14	10				56811		51	
		56811	3	42		925/9		56811	1	03	

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
383-64	756487.40	1074348.93	3			roh budovy
541-8	756538.11	1074292.19	3			roh plotu
541-27	756540.47	1074294.01	3			roh budovy
7	756522.01	1074314.82	3			roh budovy
8	756523.75	1074316.55	3			roh budovy
9	756526.19	1074314.23	3			roh budovy
10	756530.71	1074318.67	3			roh budovy
11	756512.28	1074324.39	3			roh budovy
12	756518.21	1074330.75	3			roh budovy
15	756505.96	1074330.42	3			roh plotu
16	756524.44	1074312.51	3			značka barvou
17	756519.05	1074311.96	3			plastový znak
20	756511.45	1074337.34	3			značka barvou

