



Odborné vyjádření o ceně nemovitostí – pozemek dle GP p.č. 918/87

Číslo položky: 17/2023

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: 29. 5. 2023

Datum vyhotovení: 29. 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 918/87 vzniklý Geometrickým plánem číslo 651-40/2022 z parcely číslo 918/12, který je veden v kultuře ostatní plocha, ostatní komunikace ve vlastnictví Města Nový Knín. Jedná se o plochu částečně sloužící jako obecní komunikace v lokalitě „Na flusárně“ v zastavěném územím.

Předmětný pozemek je mezi rodinnými domy na pozemku st. 37 a st. 38 v k.ú. Nový Knín, původně zde stála garáž, je patrný zpevněný nájezd. 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.

Pozemky – § 4

plocha ostatní komunikace, ostatní plochy

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce Nový Knín

Název okresu Příbram

Základní cena výchozí ZC_v = 1 576,- Kč/m²

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 $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 489,-$ Kč/m²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index cenového porovnání (příloha č. 3, tabulka č. 5)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II. Místní komunikace (I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1201 m	-0,20
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30
Index cenového porovnání	$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right)$	= 0,255

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 124,6950 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
918/87	ostat.plocha, ostat.komunikace	24	2 992,68

Pozemky – zjištěná cena **2 992,68 Kč**

Pozemky na LV číslo 10001 – zjištěná cena
2 992,68 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení podle § 50: 2 990, – Kč

2. Stanovení ceny – 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 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 nevelké výměry 24 m² s dobrou přístupností, který byl zaměřen Geometrickým plánem číslo 651-40/2022.

Zdůvodnění určení ceny: Jedná se o pozemek ostatní plochy, ostatní komunikace oddělen z parc.čísla 918/12 - obecní přístupové a veřejné plochy v lokalitě „Na Flusárně“, pozemek ve vlastnictví Města Nový Knín. Sám pozemek nelze brát jako samostatný stavební pozemek pro novou výstavbu, ale plocha navazující na vedlejší stavební pozemky.

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 z historického pohledu.

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 (nevelký pozemek mezi stavby jiného vlastníka, ale v zastavitelné části obce, jeho možné budoucí způsobu využití jsem názoru, že oceňovaná nemovitost v daném roce je obchodovatelná za cenu vyšší než je cena vyhlásková / využití indexů a koeficientů.

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

Určuji cenu pro oceňovanou nemovitost v daném roce 250,- Kč/ m²

Výpočet tržní ceny nemovitosti :

Pozemková parcela č. 918/87 výměra 24 m² x 250,- Kč 6 000,- Kč

Stanovení ceny tržní – cena mimořádná je 6 000,- Kč

Slovy: Šesttisíc korun českých.

C. Rekapitulace

Výsledná úřední cena

Výsledná cena činí celkem	2 990, - Kč
---------------------------	-------------

Výsledná tržní cena

Výsledná cena činí celkem	6 000,- 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 29.5.2022

Miluše Ptáčková, Na Kole 710, 263 01 Dobříš
telefon: 77258889, e-mail: ptackova.miluse@centrum.cz

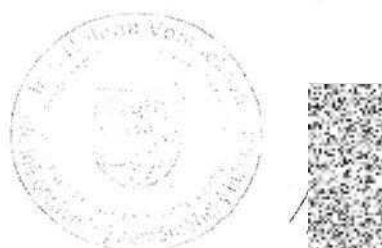
Náhradu nákladů účtuji dokladem číslo 25/2023 podle připojené likvidace.

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 určení	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití	výměra	Dá přecházet z pozemku katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu		
										označeného v katastru nemovitostí	úřadová poz. evidenci	ha	m ²		
918/12	13	00	ostatní ostatní komunik.	918/12	12	76	ostatní ostatní komunik.		0						
				918/87		24	ostatní jiná plocha		2	918/12		10001		24	
	13	00			13	00									

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
591-1	756214.27	1074951.27	3			roh budovy
591-2	756220.71	1074961.88	3			roh budovy
591-5	756220.03	1074953.22	3			roh budovy
4	756216.02	1074954.16	3			značka barvou

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	Stojinopis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Helena Vomáčková	Jméno, příjmení: Ing. Helena Vomáčková
	Číslo přílohy seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 2028/2001	Číslo přílohy seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 2028/2001
	Dne: 7.7.2022 Číslo: 128/2022	Dne: 24.7.2022 Číslo: 130/2022
Hledě k tomu, že předmět odpovídá právním předpisům.		Terén stojinopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhovitel: Petr Veidenthaler K Rozkoši 257 Praha 4 Číslo plánu: 651-40/2022 Okres: Příbram Obec: Nový Knín Katastr. území: Nový Knín Mapový list: Dobruška 2-7/23 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost zredigovat se v listinu a přiležetem souhlasných nových hranic, která byj označena předpisovým způsobem.	Katastrální úřad souhlasí s odstavěním parcel. Ing. Pavlína Burianová KU pro Středočeský kraj KP Příbram PGP-1383/2022-211 2022.07.18 12:18:23 +02'00'	Ověření stojinopisu geometrického plánu v listinné podobě 



223

II
608/11

230

⊕
42

1066

45/2

42

41/2

⊕
46/2

⊕
1000

41/1

⊕
999

40

234

45

⊕
918/22

918/24

918/21

⊕
43/1

419

44

918/23

918/12

⊕
43/2

39/1

⊕
43/2

37

591-5

591-1

38

39/2

⊕
50/2

591-2

⊕
50/3

II
587

582/18

II
585/1

582/19

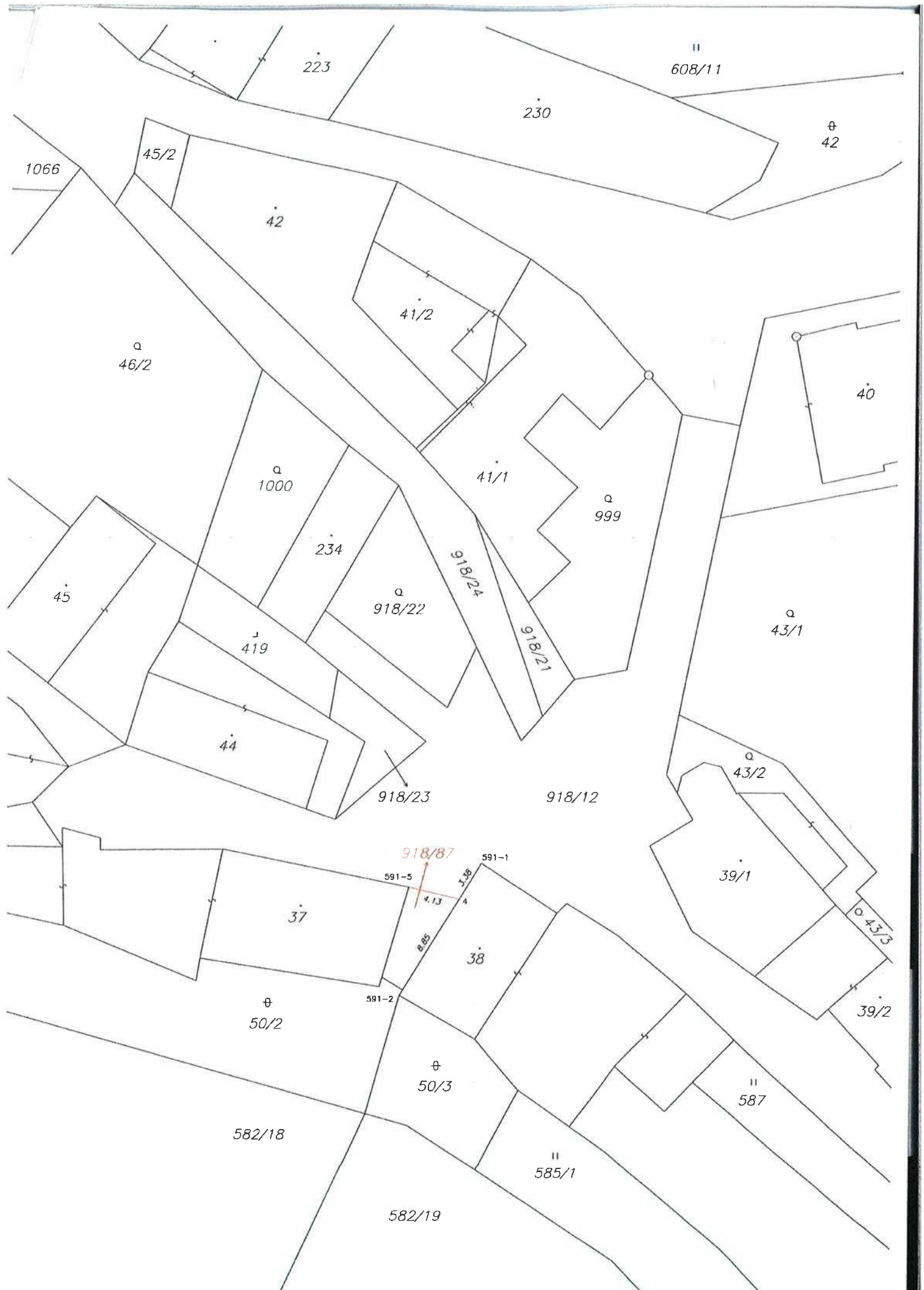
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití	Da přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu	
										dvěřší poz. evidenci	ha	m ²	
918/12	13	00	ostat.pl. ostat.komunik.	918/12	12	76	ostat.pl. ostat.komunik.		0				
				918/87		24	ostat.pl. jiná plocha		2	918/12	10001		24
	13	00			13	00							

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
591-1	756214.27	1074951.27	3			roh budovy
591-2	756220.71	1074961.88	3			roh budovy
591-5	756220.03	1074953.22	3			roh budovy
4	756216.02	1074954.16	3			značka barvou

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Helena Vomáčková</i>	Jméno, příjmení: <i>Ing. Helena Vomáčková</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: <i>2028/2001</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: <i>2028/2001</i>
	Dne: <i>7.7.2022</i> Číslo: <i>128/2022</i>	Dne: <i>24.7.2022</i> Číslo: <i>130/2022</i>
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: <i>Petr Veidenthaler</i> <i>K Rozkoši 257</i> <i>Praha 4</i> Číslo plánu: <i>651-40/2022</i> Okres: <i>Příbram</i> Obec: <i>Nový Knín</i> Kat. území: <i>Nový Knín</i> Mapový list: <i>Dobříš 2-7/23</i> Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navržených nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.	Katastrální úřad souhlasí s oříslovaním parcel. Ing. Pavlína Burianová KÚ pro Středočeský kraj KP Příbram PGP-1383/2022-211 2022.07.18 12:18:23 +02'00'	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 



223

608/11

230

42

1066

45/2

42

41/2

46/2

1000

41/1

999

40

234

918/24

918/22

918/21

45

419

43/1

44

918/23

918/12

43/2

918/87

591-1

591-5

39/1

37

38

43/3

50/2

591-2

39/2

4.13

3.39

8.85

50/3

582/18

587

582/19

585/1