



Město Nový Knín

nám. Jiřího z Poděbrad 1, 262 03 Nový Knín

Dne: 01.09.2023

Č.j.: MUNK/1804/2023/STAR-Zach

Spis zn.: DRD03OP1LBJZ

zveřejňuje v souladu s usnesením č. 12-11/2023 – RM

záměr

prodeje nemovitého majetku

a to

prodej pozemků parc. č. 203/1 v k. ú. Nový Knín o výměře 81 m², parc. č. 204/3 v k. ú. Nový Knín o výměře 134 m² a parc. č. 204/2 v k. ú. Nový Knín o výměře 293 m².

v z. Marek Zach v r

Ing. Radek Hrubý
starosta

**Marek
Zach**

Digitálně podepsal
Marek Zach
Datum: 2023.09.01
11:32:17 +02'00'



Město Nový Knín

nám. Jiřího z Poděbrad 1, 262 03 Nový Knín

V Novém Kníně, dne 25. 09. 2023

Č.j.: MUNK/1935/2023/STAR-Zach

Spis zn.: DRD03OP1LHZL

Vážený pan

K: [REDACTED] D: [REDACTED]



Na základě zveřejněného záměru, dne 01.09.2023 o prodeji pozemku parc. 203/1, 204/3 a 204/2 v k. ú. Nový Knín, jste byl jediný, kdo projevil zájem o koupi předmětných pozemků,

a

proto Vám oznamujeme, že Vaší žádosti o odkup části pozemku parc. č. 203/1, 204/3 a 204/2 v k.ú. Nový Knín Knín, se

vyhovuje.

Náležitosti z Vaší strany, které jsou potřeba vykonat před uskutečněním prodeje.

- a.) Znalecký posudek na určení tržní ceny pozemků v čase a místě daném. Zasiílám kontakt na poptání možného znalce v oboru oceňování nemovitostí (pí Ptáčková 777 258 889 nebo kdokoli jiný koho si seženete po své ose).

Po vyhotovení odborného vyjádření mi doručte na městský úřad 1x znalecký posudek na cenu nemovitého majetku, můžete osobně nebo poštou.

Pro případ potřeby jsem na telefonu 724 737 420 nebo email: marek.zach@mestonovyknin.cz

Děkujeme a Přejeme příjemný den

Marek Zach
místostarosta města

Marek
Zach

Digitálně podepsal
Marek Zach
Datum: 2023.09.25
11:24:47 +02'00'

Odborné vyjádření o ceně nemovitostí pozemky

parcelní číslo 203/1+číslo 204/3 a číslo 204/2

Číslo položky: 27/2023

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

Zadavatel:

D. K.

Předmět: O ceně pozemků - cena úřední a cena v místě a čase obvyklá

Podle stavu ke dni: 26. 10. 2023

Datum vyhotovení: 26. 10. 2023

Počet stran: 4 strany textu + snímek mapy KN

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 203/1 o výměře 81 m² v kultuře ostatní plocha, neplodná půda, parcelní číslo 204/3 o výměře 134 m² v kultuře zahrada a parcelní číslo 204/2 o výměře 293 m² v kultuře zahrada, plochy zahrad dle skutečnosti mají charakter ostatních ploch, neplodné půdy vše v k.ú. Nový Knín. Pozemky jsou ve vlastnictví Města Nový Knín LV 10001. Jedná se o plochy zarůstající plevelnými dřevinami, velmi špatně průchodné, na pozemku parc.číslo 203/1 jsou znatelné, zborcené, kamenné terasy. Plochy jsou ve velkém svahu za obytnými domy, které má ve spoluvlastnictví objednavatel posudku a jen z těchto ploch u domů jsou přístupné.

Předmětné pozemky jsou za rodinnými domy postavenými na st. Číslo 128/1- Na Vyšehradě č.p.163, dále st. Číslo 466 - Na Vyšehradě č.p 76 v katastrálním území Nový Knín. Ocenění je pro dořešení majetko-právních vztahů a dále možné zúrodní 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 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	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
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 $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 575,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

§ 9 odst. 6 – Jiné pozemky, jinde neuvedené

Základní cena upravená $ZC_u = ZC \times 0,04 \times (100 - s) / 100$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	s	ZC _u [Kč/m ²]	Cena [Kč]
203/1	ostatní plocha, neplodná půda	81	50 %	11,5000	931,50
204/3	Zahrada	134	50 %	11,5000	1541,-
204/2	Zahrada	293	50 %	11,5000	3369,50
Pozemky – zjištěná cena		508			5842,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení podle § 50: 5 850,- Kč

2. 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. Pozemky jsou ve velkém svahu bez řádného přístupu, Pozemky jsou neudržovány.

Zdůvodnění určení ceny: Jedná se o pozemky s charakterem ostatní plocha, neplodná půda, dlouhodobě nevyužívané za zastavenými pozemky rodinnými domy v lokalitě „Na Smíchově“. Oceňované nemovitosti jsou ve vlastnictví Města Nový Knín, tj. jiný vlastník. Dotčené pozemky nelze brát jako samostatné stavební pozemky 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.

Ceny hodnocených pozemků snižují nedořešené vlastnické vztahy z historického pohledu a nepřístupnost.

Na základě zjištěných skutečností, zkušeností vlastní a spolupracujících znaleců 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 pozemků (nemovitosti ve svahu, bez přístupu), jejich možné budoucí způsobu využití - terasovité zahrady, jsem názoru, že oceňované nemovitosti v daném roce jsou obchodovatelné za cenu vyšší, než je cena vyhlášková.

Obchodovatelnost dotčených nemovitostí – pozemků jsou velmi omezené, výhodná jen pro velmi malý okruh zájemců.

Určuji cenu pro oceňované nemovitosti v daném roce 50,- Kč/ m²

Výpočet tržní ceny nemovitostí :

Pozemková parcela číslo 203/1	výměra 81 m ² x 50,- Kč	4 050,- Kč
Pozemková parcela číslo 204/2	výměra 293 m ² x 50,- Kč	14 650,- Kč
Pozemková parcela číslo 204/3	výměra 134 m ² x 50,- Kč	6 700,- Kč
Celkem :	508 m ²	25 400,- Kč

Stanovení ceny tržní – cena mimořádná je 25 400,- Kč

Slovy: Dvacetpět tisíc čtyřista korun českých.

3. Rekapitulace

Výsledná úřední cena

Výsledná cena činí celkem

5 850, - Kč

Výsledná tržní cena

Výsledná cena činí celkem

25 400,- 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 26.10.2023

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

MILUSE PTAČKOVÁ
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 47/2023 podle připojené likvidace.

