

**Odborné vyjádření o ceně nemovitostí část pozemku parcelní číslo 99/1
(dle měřického nákresu 99/7)**

Číslo položky: 19/2023

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 textu + snímek mapy, měřický nákres z roku 2020

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, IČ 242888

Celkový popis nemovitých věcí

Část pozemku parcelní číslo 99/1 dle měřického zákresu parc.číslo 99/7 o výměře 67 m² je veden v kultuře ostatní plocha, neplodná půda ve vlastnictví Města Nový Knín LV 10001. Jedná se o kamenitou plochu ve svahu, pozemek zarůstající plevelnými dřevinami. Plocha je ve velkém svahu za obytným domem objednavatele posudku a z této plochy je jen přístupný.

Předmětný pozemek je za rodinným domem Na Potůčku č.p.137 na pozemku parcelní číslo st. 88/1 v k.ú. Nový Knín. Ocenění je pro dořešení majetko-právních vztahů a dále možné zúrodni a zpevnění svahu za rodinným domem.

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	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 $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 575,- \text{ Kč/m}^2$
(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]
204/7	ostatní plocha, neplodná půda	67	50 %	11,5000	770,50

Pozemky – zjištěná cena 770,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení podle § 50: 770,- 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. 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 Potůčku“, 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, nevelké výměře (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 část 99/1 výměra 67 m² x 50,- Kč 3 350,- Kč

Stanovení ceny tržní – cena mimořádná je 3 350,- Kč

Slovy: Třítisícetřistapadesát korun českých.

C. Rekapitulace

Výsledná úřední cena


Výsledná cena činí celkem	770, - Kč
Výsledná tržní cena	
Výsledná cena činí celkem	3 350,- 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.

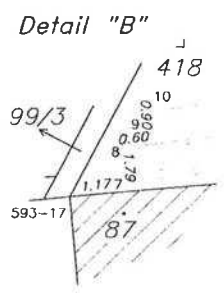
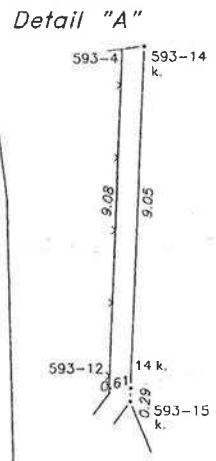
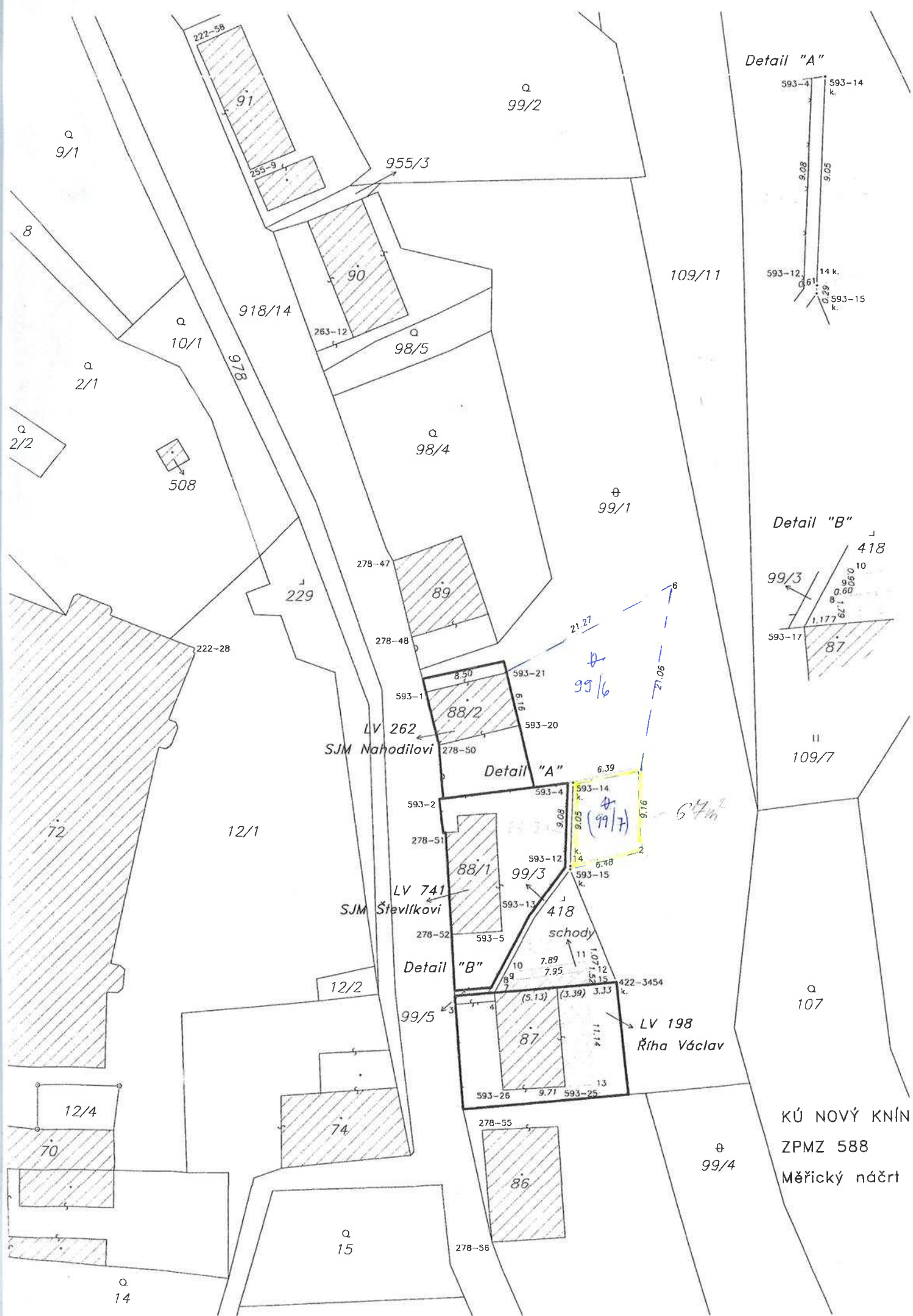
v Dobříši dne 29.5.2022

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

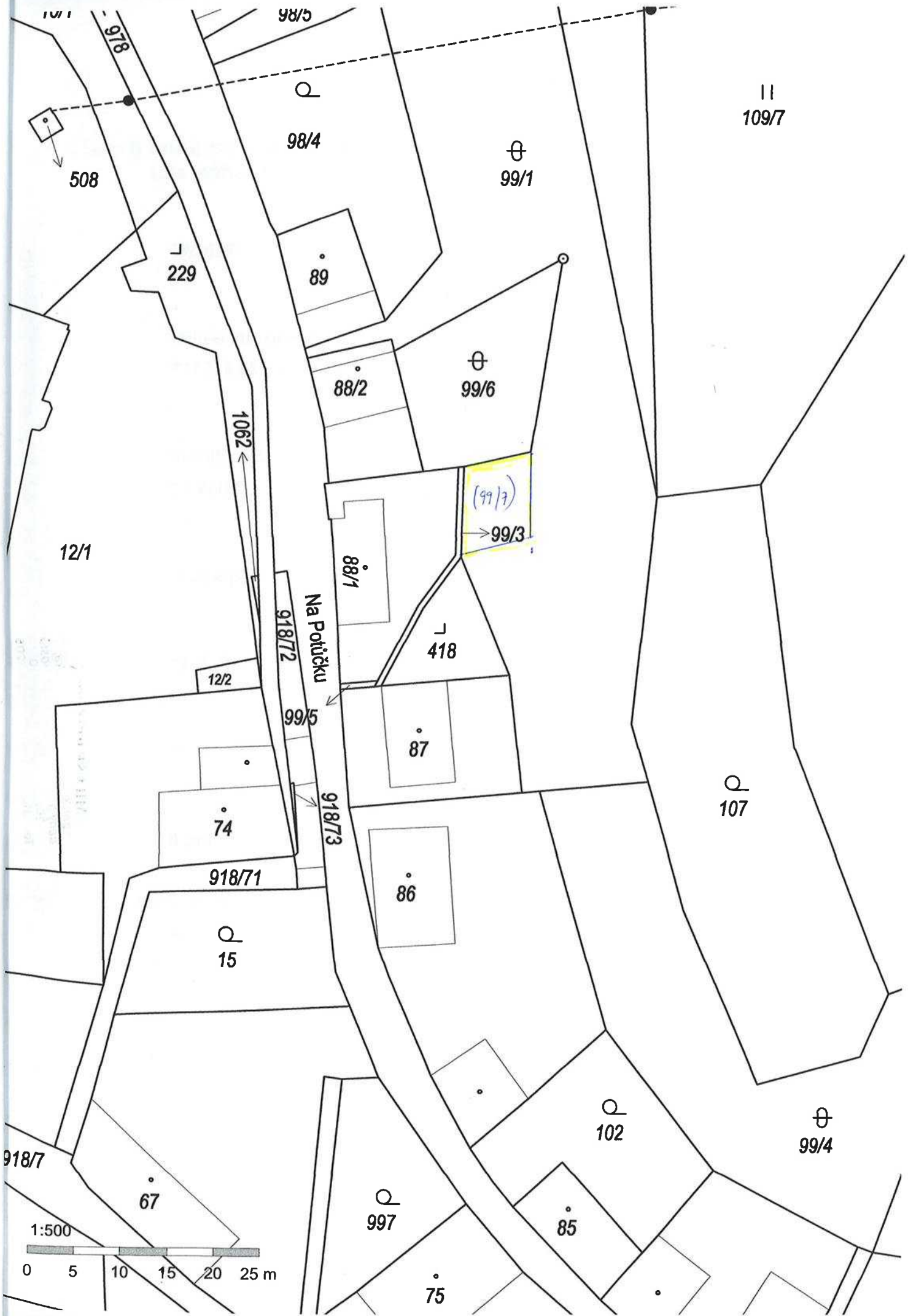
Miluše Ptáčková, Na Kole 710, 263 01 Dobříš

telefon: 77258889, e-mail: 

Náhradu nákladů účtuji dokladem číslo 27/2023 podle připojené likvidace.



KÚ NOVÝ KNÍN
ZPMZ 588
Měřický náčrt



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

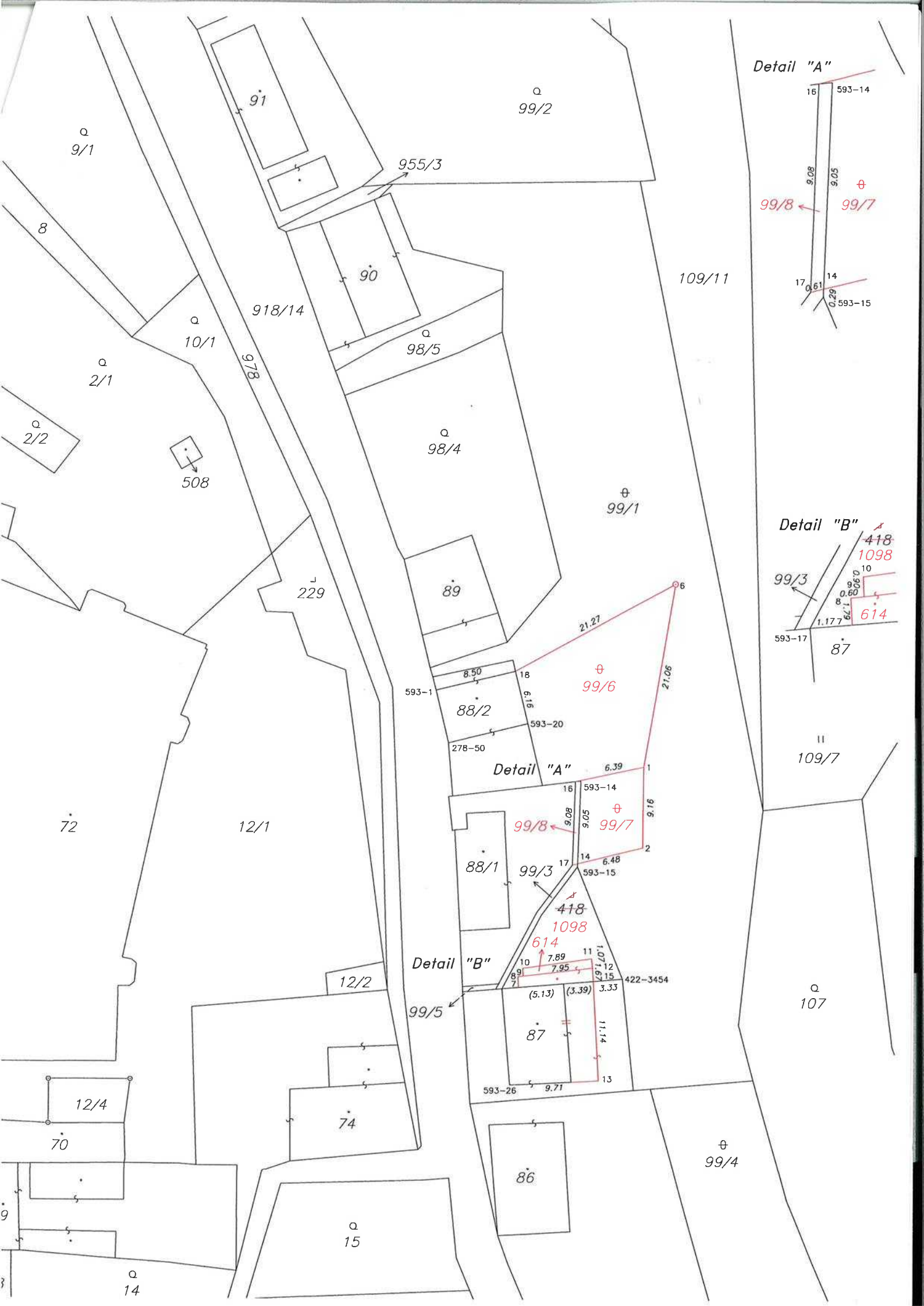
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
		ha	m ²			ha	m ²			ha	m ²			
st. 87	2	34	zast. pl.	st. 87	2	34	zast. pl.	č.p. 138 rod.dům	0			198		
99/1	20	44	ostat.pl. neplodná půda	99/1	17	27	ostat.pl. neplodná půda		0					
				99/6	2	50	ostat.pl. neplodná půda		0	99/1		10001	2	50
				99/7		67	ostat.pl. neplodná půda		0	99/1		10001		67
99/3		15	ostat.pl. ostat.komunik.	99/3		9	ostat.pl. ostat.komunik.		0					
				99/8		6	ostat.pl. jiná plocha		0	99/3		10001		6
st. 418		98	zast. pl.	1098		78	ostat.pl. jiná plocha		0					
				st. 614		20	zast. pl.	č.p. 138 rod.dům	0	st. 418		48		20
	23	91			23	91								

<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků vyznačení změny vnějšího obvodu budovy</p>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Helena Vomáčková</i>	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>18.3.2020</i> Číslo: <i>52/2020</i>	Dne: <i>28.3.2020</i> Číslo: <i>63/2020</i>
	Náležitostí a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhovitel: <i>Petr Veidenthaler</i> <i>K Rozkoši 257</i> <i>Praha 4</i>	Katastrální úřad souhlasí s označováním parcel.	
Číslo plánu: <i>588-35/2018</i> Okres: <i>Příbram</i> Obec: <i>Nový Knín</i> Kat. území: <i>Nový Knín</i> Mapový list: <i>Dobříš 2-7/14</i>	KÚ pro Středočeský kraj KP Příbram Kateřina Grebeňová PGP-533/2020-211 2020.03.26 08:15:02 CET	
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
		

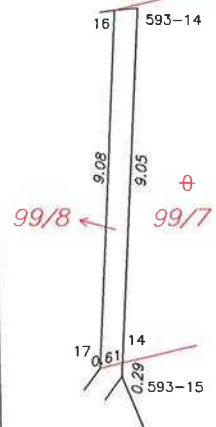
Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
422-3454	756375.63	1074707.99	8	756375.63	1074707.99	kolík
593-14	756380.58	1074685.56	8	756379.17	1074684.84	kolík
593-15	756380.88	1074695.31	8	756379.99	1074694.15	kolík
593-17	756389.33	1074709.15	8	756388.56	1074709.70	roh budovy
593-24	756382.33	1074708.56	8			
593-26	756388.35	1074720.07	8	756387.94	1074720.67	roh budovy
1	756373.45	1074683.97	3			roh plotu
2	756373.51	1074693.12	3			roh plotu
6	756370.04	1074663.21	3			plastový znak
7	756387.40	1074709.57	3			roh budovy
8	756387.52	1074707.78	3			roh budovy
9	756386.92	1074707.71	3			roh budovy
10	756386.96	1074706.81	3			roh schodů
11	756379.17	1074705.70	3			roh schodů
12	756379.04	1074706.76	3			roh budovy
13	756378.30	1074719.55	3			roh budovy
14	756380.87	1074694.95	8	756379.97	1074693.87	kolík
15	756378.95	1074708.27	8	756378.94	1074708.43	značka barvou
16	756379.77	1074684.91	3			roh plotu
17	756380.56	1074693.94	3			roh plotu
18	756388.66	1074673.49	3			roh budovy

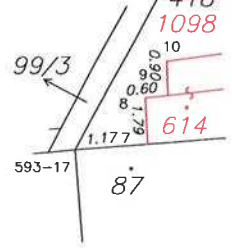
Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určené měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovitostí upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem kvality souřadnic vyšším než 3. Důvodem je nerealizované zpřesnění této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníků na jejím průběhu [§ 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona].



Detail "A"



Detail "B"



Detail "A"

Detail "B"