

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 6417-20/2021

o ceně obvyklé pozemku p.č.1406/22 v k.ú. Krucemburk

NEMOVITÁ VĚC:	pozemek p.č.1406/22 v k.ú. Krucemburk
Katastrální údaje :	Kraj Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Krucemburk, k.ú. Krucemburk
Adresa:	Krucemburk, 582 66 Krucemburk

VLASTNICKÉ ÚDAJE:
Městys Krucemburk, RČ/IČO: 00267716, Nám.Jana Zrzavého 13, 582 66 Krucemburk, LV: 476, podíl: 1 / 2 9212023194, Lukáš Janáček, Sobíňov 177, 582 62 Sobíňov, LV: 476, podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL:	Dražební společnost Morava s.r.o., RČ/IČO: 26275953
Adresa:	Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL:	Ing. Jaroslav Fojtů
Adresa:	Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem
IČ: 11499559	telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
DIČ: CZ5704152201	

ÚČEL OCENĚNÍ:	odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA	1 300 000 Kč id.1/2: 650 000 Kč
---------------------	--

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stav ke dni: 26.2.2021

Datum místního šetření: 26.2.2021

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo:

V Bystřici pod Hostýnem, dne 1.3.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

ocenit pozemek p.č.1406/22 zapsaný na LV 476 v k.ú. Krucemburk jako podklad pro dražbu

VÝČET PODKLADŮ

Přehled podkladů

- 1) směrný územní plán obce v platném znění
- 2) ZP č.1340-31/2019 ze dne 20.8.2019 znalce Ing.Havelky

NÁLEZ

Místopis

Městys Krucemburk na trase Žďar nad Sázavou - Chrudim asi 15 km SZ od Žďaru. V obci kompletní infrastruktura a základní občanská vybavenost.

Pozemek p.č.1406/22 ve zjednodušené evidenci o výměře 2 890 m² je zahrnut do současného pozemku p.č.1406/23 orná půda o výměře 18 791 m². Předmětem ocenění je id.1/2 pozemku ve zjednodušené evidenci.

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - samota		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

1693 Městys Krucemburk, Nám. Jana Zrzavého 13, 58266 Krucemburk

Celkový popis

Pozemek v sousedství rybníka „Řeka” v lokalitě Staré Ralsko slouží k rekreačním účelům jako kemp - viz. SÚP v příloze.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek p.č.1406/22

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemek p.č.1406/22
 Adresa předmětu ocenění: Krucemburk
 582 66 Krucemburk
 LV: 476
 Kraj: Kraj Vysočina
 Okres: Havlíčkův Brod
 Obec: Krucemburk
 Katastrální území: Krucemburk
 Počet obyvatel: 1 598

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek p.č.1406/22

Porovnávací metoda

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK. Obvyklá cena: 450,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemek Lučice
Popis: Prodej stavebního pozemku 1 700 m² Lučice, okres Havlíčkův Brod
 1 275 000 Kč (750 Kč za m²)
 k prodeji stavební parcely v Chlumu. Jedná se o pozemky, které se podle schváleného územního plánu nachází v zastavěném území určený k výstavbě RD

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - horší možnost zastavění	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - horší vybavenost	0,90
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek v podílovém spoluvlastnictví	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 275 000	1 700	750,00	0,66	495,00

Název: pozemek Sirákovice
Popis: Prodej stavebního pozemku 752 m² Golčův Jeníkov - Sirákovice, okres Havlíčkův

Brod

660 000 Kč (878 Kč za m²)

pozemek o výměře 752m² který navazuje na okolní zástavby domů, které jsou napojeny na veškeré inženýrské sítě v obci Sirákovice u Golčova Jeníkova. Klidné prostředí, příroda, 100m vzdálený rybník

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - hůře zastavitelný	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - hůře vybavený	0,70
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek v podílovém spoluvlastnictví	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
660 000	752	877,66	0,48	421,28

Název: pozemek Smilov

Popis: Prodej stavebního pozemku 1 108 m² Štoky - Smilov, okres Havlíčkův Brod
1 050 000 Kč (948 Kč za m²)

prodej stavebního pozemku o výměře 1108 m², situovaného v okrajové části obce Smilov (Štoky). Jedná se o rovinný pozemek, který je územním plánem určen k výstavbě rodinného domu(maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví). S dopravním napojením ze stávající obecní komunikace. Koeficient zastavitelnost daného stavebního pozemku je 30%. Přímo na pozemek nejsou zavedeny inženýrské sítě, avšak nachází se v dosahu je možné k nim připojit.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - hůře zastavitelný	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - hůře vybavený	0,80
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek v podílovém spoluvlastnictví	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 050 000	1 108	947,65	0,58	549,64

Název: pozemek Uhelná Příbram

Popis: Prodej stavebního pozemku 676 m² Uhelná Příbram, okres Havlíčkův Brod
570 000 Kč (843 Kč za m²)

stavební pozemek o celkové výměře 741 m² v Uhelne Příbrami, která se nachází v Hornosázavské pahorkatině nedaleko Chotěboře. Pozemek je zasíťován (IS), veřejný vodovod, kanalizace, distribuční rozvod el. energie a veřejného osvětlení. Ulice je v klidné obytné zóně na kraji obce.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
------------------------	------

velikost pozemku -	0,95			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	0,90			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	0,70			
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek v podílovém spoluvlastnictví	0,90			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
570 000	676	843,20	0,48	404,74

Zjištěná průměrná jednotková cena	467,67 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK a nemovitostí z vlastní databáze. Jedná se o podobné a podobně využívané pozemky jako pozemky oceňované. Úprava jednotlivými koeficienty vyjadřuje rozdílnost porovnávaných a oceňovaného pozemku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1406/22	2 890	450,00		1 300 500
Celková výměra pozemků		2 890	Hodnota pozemků celkem		1 300 500

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek p.č.1406/22

1 300 500,- Kč

Hodnota pozemku	1 300 500 Kč
------------------------	---------------------

Silné stránky

- možnost zastavění rekr. objektem

Slabé stránky

chybí infrastruktura

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemku p.č.1406/22 odhaduji na částku 1 300 000,- Kč, ideální 1/2 potom na částku 650 000,- Kč

Obvyklá cena

1 300 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřístatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.0

ZÁVĚR

Obvyklou cenu pozemku p.č.1406/22 odhaduji na částku 1 300 000,- Kč, ideální 1/2 potom na částku 650 000,- Kč

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
situování nemovitosti	1
informace o pozemku a snímek z PM	3
SÚP + foto	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

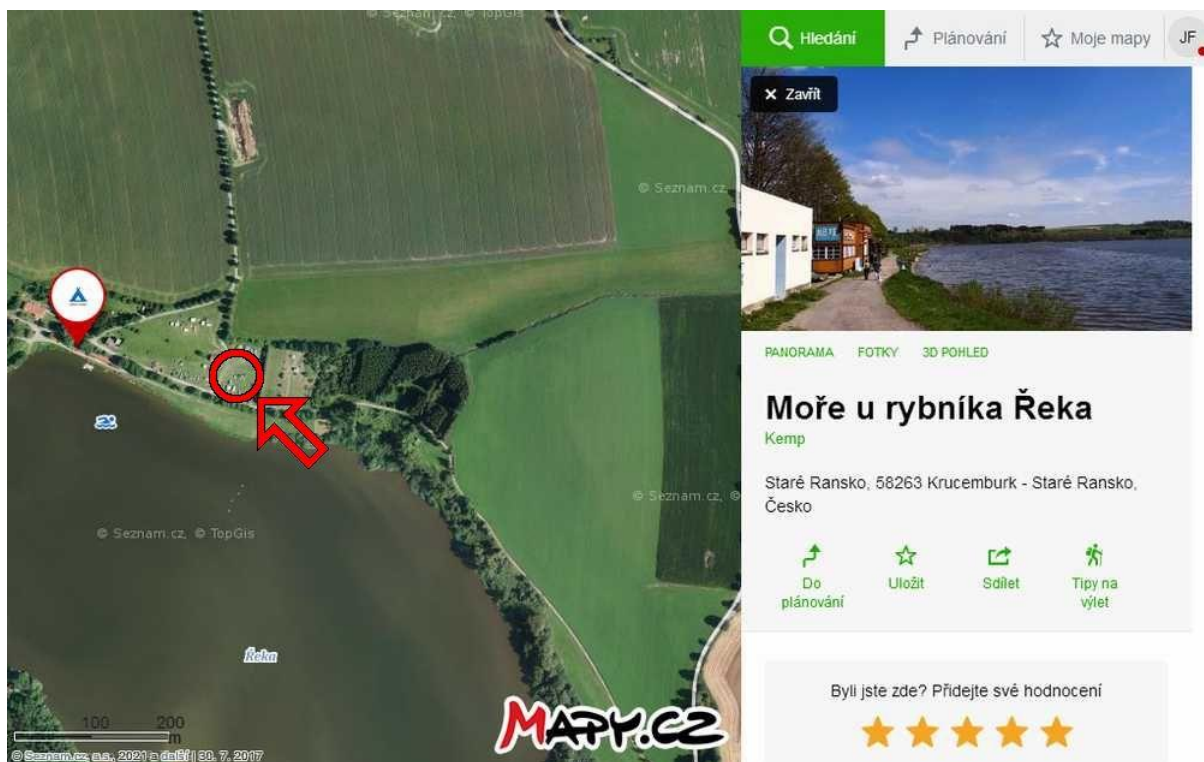
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6417-20/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6417.

V Bystřici pod Hostýnem 1.3.2021

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

PŘÍLOHY



prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2021 08:35:04

Obec: 568945 Krucemburk

List vlastnictví: 476

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B. *Nemovir* testis

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: PK 1406/22

Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav Krajský pozemkový úřad pro Kraj Vysočina, Pobočka Havlíčkův Brod č.j. SFU 227421/2018 ze dne 11.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2018 09:20:41. Zápis proveden dne 25.06.2018; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-1958/2018-601

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Havlíčkově Brodě 29 D-682/2015 -56 ze dne 24.03.2016. Právní moc ke dni 24.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2016 13:57:27. Zápis proveden dne 07.04.2016.

V-2160/2016-601

Pro: Janáček Lukáš, č.p. 177, 58263 Sobiňov

RČ/IČO: 921202/3194

- o Usnesení soudního exekutora o předražku Exekutorského úřadu Třebíč 042 EX-565/2015 -232 ze dne 02.04.2020. Právní moc ke dni 30.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2020 13:29:47. Zápis proveden dne 26.06.2020.

V-3052/2020-601

Pro: Městys Krucemburk, Nám. Jana Zrzavého 13, 58266 Krucemburk

RČ/IČO: 00267716

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2021 08:35:04

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

Vyhotoveno: 22.02.2021 09:01:25

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.
strana 2

p.č. 1406/22 kopie katastrální mapy ortofoto



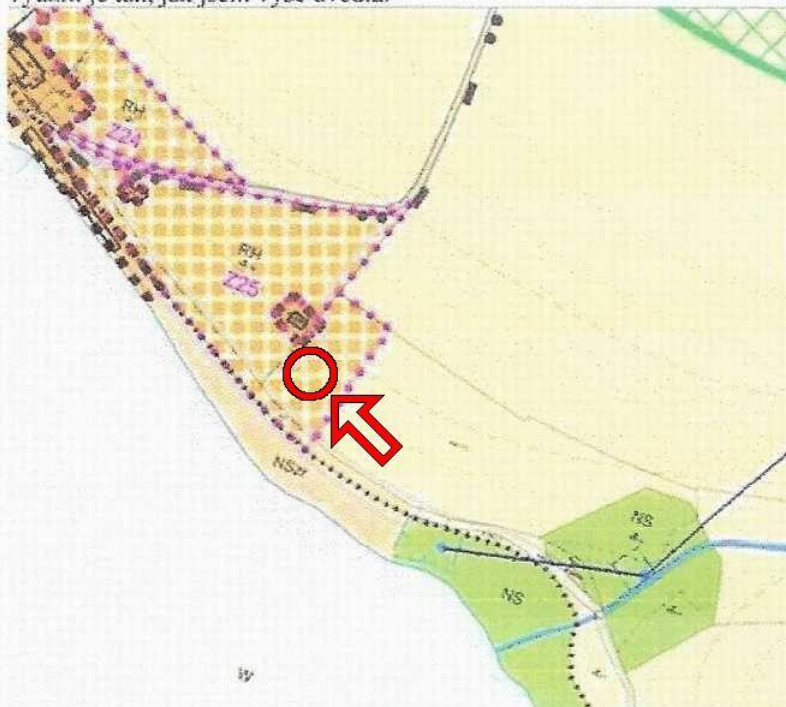
Informace územního plánování

Vážený pane Havelko, městys Krucemburk má vydán územní plán ve znění změny č.1. Na tento územní plán je možno nahlédnout na této internetové adrese:

<https://www.chotebor.cz/uzemni-plan-krucemburk-uplne-zneni-po-zapracovani-zmeny-c-1/ds-1523/archiv=0&p1=11661>

K uvedenému pozemku Vám mohu sdělit:

Pozemek se nachází v návrhové ploše Z25 s navrhovaným využitím RH – **rekreace hromadná**. Územní plán se zpracovává nad mapou katastru nemovitostí, tedy lze obtížně zjistit, jak je to s využitím pozemku ve zjednodušené evidenci. Zde je ale jasně patrné, že využití je tak, jak jsem výše uvedla.



Regulativy funkčního využití pro plochu RH Z25 jsou tyto:

Z25	RH	rekreace - stavby pro hromadnou rekreaci	• Zástavba musí být v obecnými podmínkám výstavbu v CHKO Žďár dle Správy CHKO Žďár
-----	----	---	--

