

Tržní ocenění č. 14/2024

**Ocenění tržní hodnotou pozemku p.č. 725/8 – trvalý travní porost, k.ú
Dolní Krupá u Havlíčkova Brodu, obec Dolní Krupá – LV č. 10001, okres
Havlíčkův Brod**



Objednatel: Obec Dolní Krupá
Dolní Krupá č.p. 55
582 71 Dolní Krupá
IČO - 00267368
Email: obec@dolnikrupa.cz

Vypracoval: Zdeněk Jedlička
Nad Parkem 3411
580 01 Havlíčkův Brod
tel: 736 762 189
IČO: 729 596 49

Ocenění je vypracováno dle zákona č. 151/1997 Sb,
Ocenění obsahuje 7 strany textu a 6 stran přílohy
V Havlíčkově Brodě 08.04.2024

ZDENĚK JEDLIČKA
KOBZINOVÉ 3120
58001 HAVLÍČKŮV BROD

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

NÁLEZ.

Seznam podkladů:

- Informace o pozemku z nahlížení do KN ze dne 7.3.2024 LV č. 10001
- Kopie katastrální mapy z internetu vyhotovená znalcem ze dne 7.3.2024
- Informace od pana starosty
- Vlastní průzkum na místě samém
- Fotodokumentace pozemku

Místopis – situování nemovitosti:

Předmětem ocenění pozemek p.č. 725/8 – trvalý travní porost se nachází v jihovýchodní okrajové části obce v lokalitě starších rodinných domů v obci Dolní Krupá.

Obec Dolní Krupá má cca 420 obyvatel. Dopravní dostupnost autobusem. V obci základní infrastruktura (obchod, škola, pošta, obecní úřad, sportoviště, dětské hřiště). Správní centrum Havlíčkův Brod, který je vzdálen cca 7 km – zde veškerá infrastruktura – MÚ, pošta, školky, základní a střední školy, učiliště, obchodní síť a služby, veškeré úřady, muzeum, kino, kulturní dům, divadlo, banky, pojišťovny,

policie, dvě polikliniky, nemocnice, lékárny, letní sportoviště i hala, zimní stadion, krytý bazén, koupaliště, aj.

Údaje o oceňované pozemku:

Oceňovaný pozemek p.č. 725/8 – trvalý travní porost menší výměra pozemku v současné době soužící jako zahrada. Standardní výměra pozemku. Pozemek je oplocený, svažité k jihozápadu. Pozemek má obdélníkový tvar. Přístup po zpevněné asfaltové obecní cestě. Na pozemku se nacházejí náletové trvalé dřeviny. V ulici na hranici pozemku vedou IS (el., plyn v silnici, vodovod obec.).

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nebo uskutečňovaných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání je provedeno na základě zjištění a průzkumu odhadce, konzultací s RK a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě.

Na základě metodiky pro určení obvyklé ceny nemovitosti provádíme porovnání s podobnými nemovitostmi a samozřejmě beru ohled na fakt, že pokud jsou z nabídek RK a ještě nebyly obchodovány a jejich skutečná cena při prodeji by mohla být o 10-20% nižší.

V tomto případě se jedná o pozemke vedený v územním plánu obce pro výstavbu RD popř. Rekreační objekt. Přístup je po zpevněné obecní komunikaci. Napojení na inženýrské sítě - elmi těžké najít pro srovnání odpovídající pozemek – ve vlastní databázi srovnatelné pozemky nemáme. Porovnání provádím s pozemky, které jsem – vybral z nabídky RK na internetu. Srovnávané pozemky se nacházejí v okrajových částech obcí a jsou vedeny v územním plánu pro budoucí výstavbu RD venkovského typu či rekreační nemovitosti.

Oceňovaný pozemek má mešní výměru, ale dostatečnou pro výstavbu menšího RD či rekreační chaty. Inženýrské sítě v dosahu (obecní vodovod cca 50 m, kanalizace přes silnice u pozemku, u pozemku nadzemné vedení el.). Pozemku oceňuji jako stavební pro výstavbu RD venkovského typu či rekreační domek

Nabídka RK z internetu

**Prodej zahrady 406 m²Klokočov, okres Havlíčkův Brod Panorama
118 390 Kč (292 Kč za m²)**

V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme pozemky o výměře 406 metrů čtverečních v klidné okrajové části obce Klokočov okres Havlíčkův Brod

Tyto pozemky jsou zapsané na LV 219 pod parcelními čísly:

Parcela č. 252/20 - o celkové výměře 283 m²

Parcela č. 252/21 - o celkové výměře 123 m²

GPS: 49°26'51.95"N, 17°24'09.80"E

Pozemek představuje jedinečnou investiční příležitost předurčenou budoucím využitím. Zhodnocení pozemků je dáno územní plánem, který předurčuje území s pozemky pro rekreační zástavbu (25 m2) se specifikací "RI - individuální rekreace". Pro dané území je vypracována územní studie s konkrétním návrhem využití území.

Kapacity stávajících sítí jsou dostatečné, přípojné body jsou v řádné vzdálenosti.

Pozemky tvoří jednotný územní a funkční celek a jsou rovinné a přístupné z obecních komunikací. Na požádání Vám sdělíme další informace o možnostech využití. Jedná se o prodej 100% podílu, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví.

Tyto pozemky jsou ideální pro investici, s střednědobým a dlouhodobým výhledem, zhodnocení je dáno cenou budoucích stavebních parcel. Obec Klokočov je klidná a tichá, ideální pro rodiny s dětmi nebo pro ty, které hledají útočiště od shonu města.

Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.

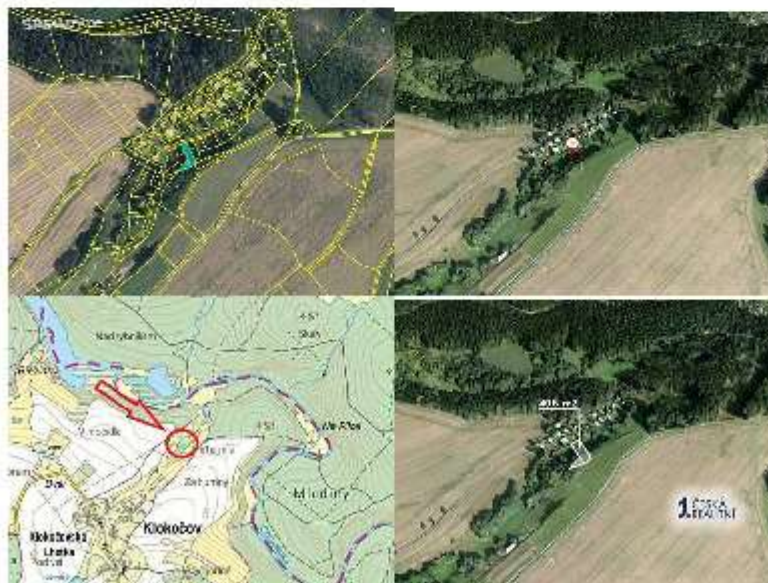
Celková cena: 118 390 Kč za nemovitost

Cena za m²: 292 Kč

Aktualizace: 03.04.2024

ID: 2576799052

Plocha pozemku: 406 m²



Nabídka RK z internetu

**Prodej louky 728 m² Boňkov, okres Havlíčkův Brod Panorama
220 000 Kč (302 Kč za m²)**

Naše společnost Vám zprostředkuje koupi zajímavého pozemku o výměře 752 m², který se nachází v blízkosti rybníku Kachlička, obec Skála. Pozemek se nachází v katastru obce Boňkov. Boňkov aktuálně nedisponuje platným územním plánem. Pozemek by mohl vzhledem ke svému umístění být vhodnou investicí. Nabízí se také možnost jej využít pro rekreační účely. Přístup na pozemek je možný z pozemků obce Boňkov. V katastru nemovitostí je veden jako trvalý travní porost. Pro více informací kontaktujte makléře společnosti. Ev. číslo: 24069.

Celková cena: 220 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 302 Kč

ID zakázky: 24069

Aktualizace: 11.03.2024

Plocha pozemku: 728 m²



Nabídka RK z internetu

**Prodej pole 2 895 m²Kochánov, okres Havlíčkův Brod
1 640 000 Kč (566 Kč za m²)**

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Kochánov, LV 213 o výměře 2895 m².

Jedná se o pozemky vedené v územním plánu obce k zastavění.

Parcela č. 426 - o výměře 2582m² (Orná půda)

Parcela č. 427 - o výměře 313m² (Orná půda)

Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce.

Celková cena:1 640 000 Kč za nemovitost

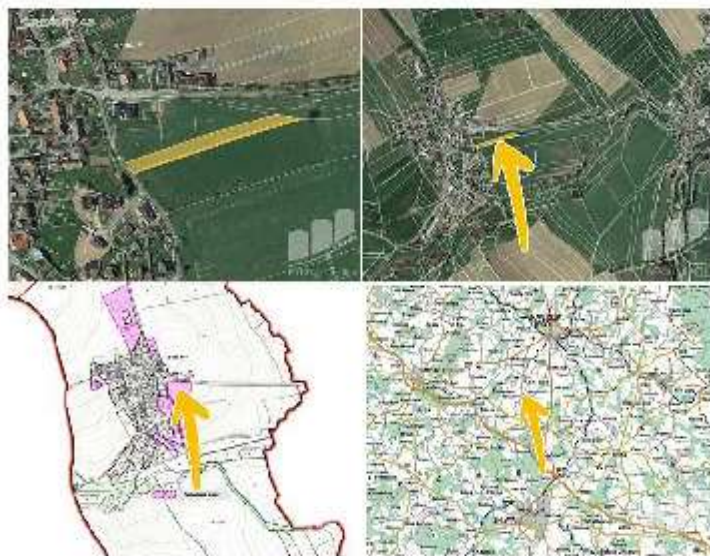
Cena za m²:566 Kč

ID zakázky:2023-10-25

Aktualizace: 19.02.2024

Umístění objektu:Klidná část obce

Plocha pozemku:2895 m²



Tržní hodnota pozemku p.č. 725/8 – trvl. tr. porost

- je výsledkem odrazu reálného trhu s nemovitostmi v dané lokalitě při uplatnění principu opatrnosti při vyhodnocování všech informací**

Výše porovnávací hodnoty je stanovena na základě porovnání jednotkové ceny za Kč/m² všech tří pozemků, které jsem vybral s ohledem na co největší podobnost s oceňovaným pozemkem, ale samozřejmě беру ohled na fakt, že srovnávané nemovitosti jsou z nabídky realitních kanceláří na internetu (tedy ještě nejsou prodeje realizovány). Dále zohledňuji velikost pozemku, druh pozemku, lokalitu, přístup k pozemku, napojení na inženýrské sítě a dle způsobu využití dle územního plánu obce.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota zajišťovacího prostředku určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena.

V období 2021 až 2022 výrazný nárůst cen stavebních i zemědělských pozemků.

V roce 2023 pokračuje pozvolný růst stavebních i zemědělských pozemků. 2022 jsou v okrese Havlíčkův Brod a navazujících okresech stagnace cen, zvyšuje se nabídka nemovitostí, předpokládá se mírný pokles cen.

V roce 2023 je patrné zvyšování nabídky oproti poptávce minulým rokům, velmi mírný růst cen stavebních i zemědělských pozemků.

V roce 2024 se předpokládá mírný nárůst cen stavební pozemku, zejména v zajímavých lokalitách v blízkosti měst.

Oceňovaný pozemek má mešní výměru, ale dostatečnou pro výstavbu menšího RD či rekreační chaty. Inženýrské sítě v dosahu (obecní vodovod cca 50 m, kanalizace přes silnice u pozemku, u pozemku nadzemné vedení el.). Pozemku oceňuji jako stavební pro výstavbu RD venkovského typu či rekreační domek. V současné době se prodávají pozemky – trvalé porosty, zahrady v intravilánu obce vedené v územních plánech pro výstavbu RD bez zásítování s napojením na obecní či městské komunikace v podobných větších obcích s velmi dobrou dojezdovou vzdáleností do správního centra a reg. měst v závislosti na velikosti pozemku, umístění pozemku v obci, zásítování atd.. obchodují v rozmezí 400,- Kč/m² až 900,- Kč/m². Vzhledem ke skutečnosti, že je pozemek veden v územním plánu v plochách určených pro výstavbu RD venkovského typu či rekreační domky bez zásítování se zpevněnou obecní komunikací a IS v dosahu. V tomto případě určuji tržní hodnotu pozemku bez zásítování se zpevněnou obecní přístupovou komunikací ve výši 500,- Kč/m².

Oceňovaný pozemek p.č. 725/8 – trvalý travní porost o výměře 449 m², k.ú. Dolní Krupá u Havlíčkova Brodu, obec Dolní Krupá – LV č. 10001, okres Havlíčkův Brod

p.č. 725/8 – trvalý travní porost o výměře 449 m²

449 m² x 500,- Kč = 224 500,- Kč, –

224 500,- Kč

Slovy: Dvěсті dvacet čtyři tisíc pět set,- Kč

Posudek vypracoval : Jedlička Zdeněk Datum:08.04.202

Koncesní listina

Výpis z živnostenského rejstříku Vydal : Městský úřad Havlíčkův Brod
- Obecní živnostenský úřad Havlíčkově náměstí 57, 580 01 Havlíčkův Brod úřad
příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona Číslo jednací :
ZUHB/3420/2015/Pi/1Sp. značka : ZUHB/3420/2015/Pi Dne : 03.11.2015Jméno a
příjmení : Zdeněk Jedlička Rodné číslo : 800525/2992Bydliště : Nad Parkem 3411,
Havlíčkův Brod 1 580 01Identifikační číslo : 729 59 649Předmět podnikání : Oceňování
majetku pro věci movité a věci nemovité Místo podnikání : Nad Parkem 3411,
Havlíčkův Brod 1 580 01 Havlíčkův Brod Doba platnosti oprávnění : na dobu neurčitou
Den vzniku práva provozovat živnost : 24.10.2003

Posudek vypracoval : Jedlička Zdeněk
Nad Parkem 3411
580 01 Havlíčkův Brod

V Havlíčkově Brodě dne 08.04.2024



Informace o pozemku p.č. 725/8 z nahlížení do KN ze dne 07.03.2024

07.03.24 10:16 Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	725/8
Obec:	Dolní Krupá [568597]
Katastrální území:	Dolní Krupá u Havlíčkova Brodu [629405]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	449
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiné oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Dolní Krupá, č. p. 55, 58271 Dolní Krupá	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75800	129
74710	320

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.03.2024 08:00.

Katastrální mapa z nahlížení do KN ze dne 07.03.2024

07.03.24 10:17

Manushka Tisk - Os: 171ms, 571 prvků.

<https://sgl-nahlizeni-do-ku.cz/manushka/print.aspx>

1/1

Ortofoto z nahlížení do katastru nemovitostí ze dne 07.03.2024

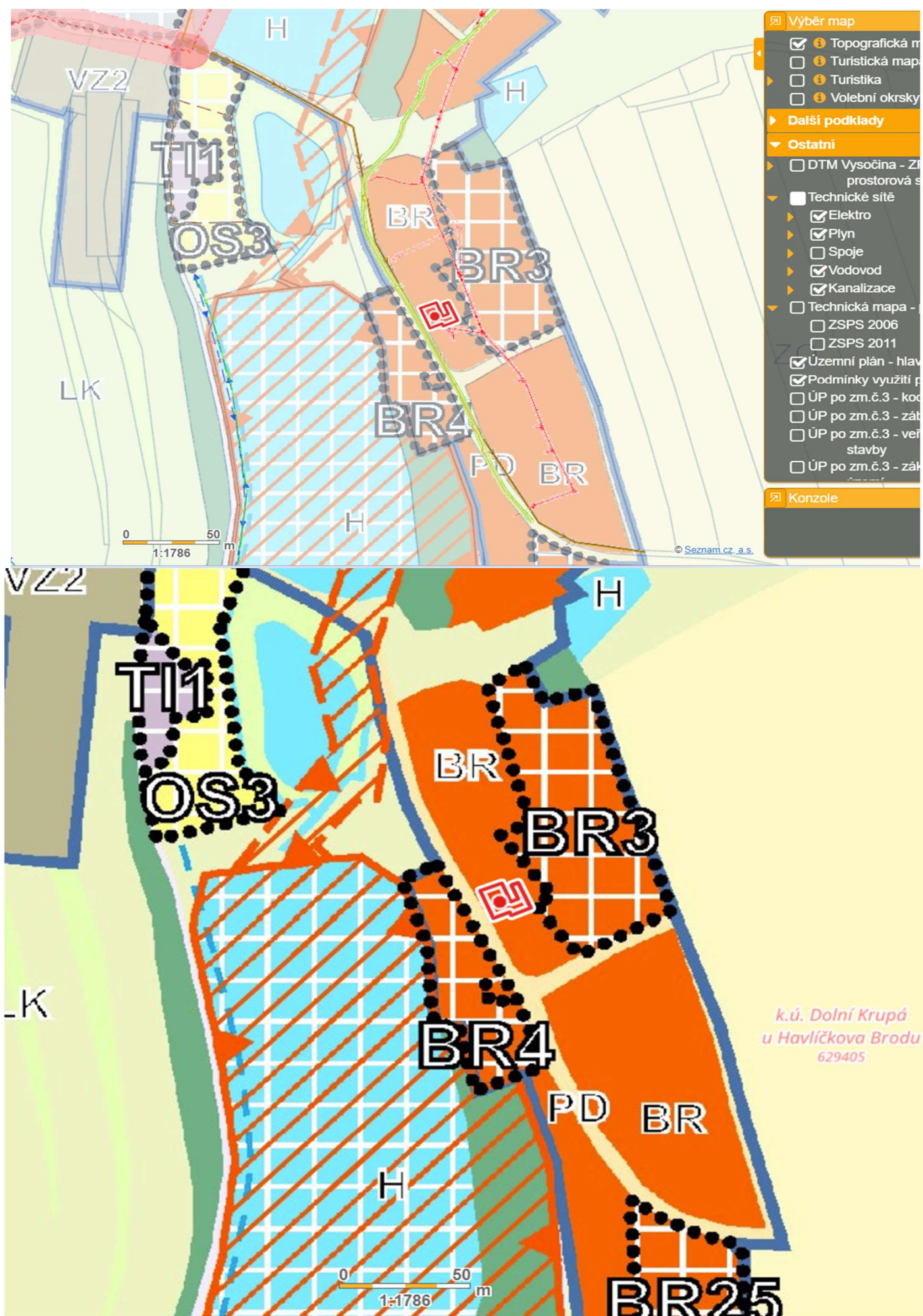
14.03.24 11:18

Marushka Tisk - 1s :390ms, 520 prvků.

<https://egi-nahlizenido.kruuzik.cz/marushka/print.aspx>

1/1

Územní plán obce Dolní Krupá



VE VYKRESU A V LEGENDE JE ZOBRAZENÍ VESKERYCH JEVU NOVE NASLEDUJICI:

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

	stav	návrh	rezerva	
PLOCHY BYDLENÍ	BR	BR	BR	plochy bydlení v rodinných domech
	BD			plochy bydlení v bytových domech
PLOCHY REKREACE	RR			plochy pro rodinnou rekreaci
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	OV			veřejná vybavenost
	OS	OS		sport a tělovýchova
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	PD	PD		veřejná prostranství - komunikační plochy
	PZ	PZ		zeleň veřejných prostranství
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SV	SV		plochy smíšené vesnické
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	VD	VD		drobná výroba a skladování
	VZ			zemědělská výroba
		VX		skladování - se specifickým využitím
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	DS	DS		silniční doprava
	DU			účelové komunikace
	DZ			železniční doprava
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	TI	TI		plochy inženýrských sítí

OZN.	FUNKČNÍ PLOCHA Způsob využití	Zastavitelné plochy a podmínky pro jejich využití
BR	BP-BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	BR 1 Na Příče Výstavba RD, dopravní napojení na stávající místní komunikaci (MK) severozápadně a na navrhovanou místní komunikaci jihovýchodně, na okraji zástavby vybudovat záchytný příkop.
		BR 2 Na Široké Výstavba RD, dopravní napojení novou MK, napojenou na silnici III/34410.
		BR 3 Spořilov I Výstavba RD, dopravní napojení ze stávajících MK a z navrhované MK napojené na silnici III/34410.
		BR 4 Spořilov II Výstavba RD, dopravní napojení ze stávajících MK.
		BR 5 Pod Humny Výstavba RD, dopravní napojení novou MK napojenou na silniční síť, je možná výstavba bytových domů max. 3 podlažních. Respektovat pietní ochranné pásmo hřbitova.
		BR 6 Mlynářsko Výstavba RD, dopravní napojení ze stávající MK, respektovat vedení VN a jeho OP.
		BR 7 Na Špýcharu Výstavba RD, dopravní napojení ze stávající MK.
		BR 8 Nad silnicí Výstavba RD, dopravní napojení ze stávající MK východně, umožnit dopravní napojení lokality BR 9.
		BR 9 Na Kojetín I Výstavba RD, dopravní napojení sjezdem ze silnice.
		BR 11 Na Kojetín III Výstavba RD, dopravní napojení sjezdem ze silnice.
		BR 12 U pilského mlýna Výstavba RD, dopravní napojení ze stávající cesty.

Fotodokumentace oceňovaného pozeku p.č. 725/8

