

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 1426/12/2021**

**O tržní hodnotě pozemků v obci a k.ú. Fryšava pod Žákovou Horou,  
okres Žďár nad Sázavou**

---

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Obec Fryšava pod Žákovou Horou  
Fryšava č.p. 9  
592 04 Fryšava pod Žákovou Horou

**Účel znaleckého posudku:**

stanovení jednotkové tržní hodnoty pozemků pro  
jejich prodej

**Vypracovala:**

Ing. Irma Poděbradská  
Vejmluvova 408/68  
591 02 Žďár nad Sázavou 2

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku podle stavu ke dni 28.5.2021**

Počet stran: 8 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Žďáru nad Sázavou 28.5.2021

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Úkolem znalce je stanovit jednotkovou tržní hodnotu stavebních a zemědělských pozemků k datu místního šetření, tj. k 28.5.2021.

### **2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Vlastní databáze realizovaných prodejů stavebních a zemědělských pozemků v regionu
- Nabídky realitních kanceláří
- Cenové mapy systému „Farmy.cz“.

### **3. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník pozemku: Obec Fryšava pod Žákovou Horou, č.p. 9, Fryšava pod Žákovou Horou, IČ 00294284

### **4. Dokumentace a skutečnost**

Nepředloženo.

### **5. Celkový popis nemovité věci**

Obec Fryšava pod Žákovou Horou se nachází ve vzdálenosti 10 km severovýchodním směrem od Žďáru nad Sázavou. Fryšava pod Žákovou Horou je obcí zemědělskou a rekreační. V obci je základní škola (1. stupeň), mateřská škola, prodejny, restaurace, penziony. V obci je rozvod elektro, veřejný vodovod, splašková kanalizace a plynovod. Sídli zde několik převážně živnostenských provozoven. Obec je umístěna v CHKO Žďárské vrchy ve II. - IV zóně. Správní centrum je ve Žďáru nad Sázavou. Dopravní spojení je autobusem s dostatečným počtem spojů.

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky a pozemky stavební určené pro bydlení včetně pozemků ve funkčním celku se stavebními pozemky v k.ú. a obci Fryšava pod Žákovou Horou. Jako stavební pozemky jsou uvažovány pozemky reálně zastavěné a zastavitelné zahrnuté do územního plánu obce. Jako zemědělské pozemky jsou pozemky vedené v kultuře trvalý travní porost a orná půda a reálně i zemědělsky užívané.

Stanovena bude jejich směrná jednotková tržní hodnota. Použito bude porovnávací metody.

### **6. Obsah znaleckého posudku**

1. Stavební pozemky pro bydlení a pozemky ve funkčním celku se stavebními pozemky
2. Zemědělské pozemky

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Porovnávací metoda**

V principu se jedná o vyhodnocení cen uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, by vyhodnocované prodeje měly být starší než 1 rok. To proto, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z katastru nemovitostí, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na šestiměsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze s ověřením cenových údajů z katastru nemovitostí, kupní smlouvy evidované katastru nemovitostí a nabídky realitních kanceláří.

### **Srovnávací nemovitosti:**

#### **A. Stavební pozemky**

1. Pozemek p.č. 943/91 Nížkov – orná půda, výměna 849 m<sup>2</sup>, umístění ve stejné lokalitě, zasíťovaný, přístupný z veřejné komunikace, určen k zástavbě rodinným domem. Prodán byl 18.2.2020 za 339 600 Kč, což je **400 Kč/m<sup>2</sup>**.
2. Pozemek p.č. 943/92 Nížkov – orná půda, výměna 850 m<sup>2</sup>, zasíťovaný, přístupný z veřejné komunikace, určen k zástavbě rodinným domem. Prodán byl 10.2.2020 za 340 000 Kč, což je **400 Kč/m<sup>2</sup>**.
3. Stavební pozemek Krucemburk – pozemek p.č. 341/15 je mírně sklonitý k jihovýchodu. Je napojen na veřejný vodovod, elektro, kanalizaci a plyn. Je přístupný z veřejné zpevněné komunikace. Na část pozemku zasahuje ochranné pásmo vedení VN. Pozemek byl prodán 06/2020 za **480 Kč/m<sup>2</sup>**.
4. Stavební pozemky Prosetín - zasíťované pozemky v nové lokalitě v širším centru obce, napojení na vodovod a elektro. Prodávány jsou za **477 Kč/m<sup>2</sup>**.
5. Stavební pozemek Bohdalov p.č. 1964/1 - 933 m<sup>2</sup>, napojen na vodovod, elektro, kanalizaci a plyn, umístěn v nové lokalitě RD, prodej V-1044/2020-714 ze **845 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Vyhodnocení:**

Srovnatelné stavební pozemky jsou v regionu prodávány za 400 až 845 Kč/m<sup>2</sup>.

Výhodou oceňovaných stavebních pozemků je umístění v obci nacházející se v rekreační oblasti CHKO v obci s veškerou základní občanskou vybaveností. V obci je veřejný vodovod, rozvod elektro, kanalizace i plyn. Obec je dostupná veřejnou hromadnou dopravou v dostatečném počtu spojů v průběhu celého týdne.

Nevýhodou je umístění obce mimo hlavní silniční tady. V obci je omezený výběr pracovních příležitostí.

Tržní hodnotu stavebních pozemků a pozemků ve funkčním celku se stavebními pozemky proto stanovují pod středem cenového rozpětí na **550 Kč/m<sup>2</sup>**.

## **B. Zemědělské pozemky**

1. Sněžné, k.ú. Podlesí – trvalý travní porost, plocha pozemku 13 058 m<sup>2</sup>, nabídka prodeje **19,91 Kč/m<sup>2</sup>**.
2. Dolní Libochová – orná půda, plocha pozemku 1 971 m<sup>2</sup>, nabídka prodeje **30 Kč/m<sup>2</sup>**
3. Pavlínov – orná půda, plocha pozemku 14 792 m<sup>2</sup>, nabídka prodeje **24 Kč/m<sup>2</sup>**
4. Jimramov – orná půda, plocha pozemku 6 893 m<sup>2</sup>, nabídka prodeje **25 Kč/m<sup>2</sup>**
5. Rovečné – orná půda, plochy pozemku 1 971 m<sup>2</sup>, nabídka prodeje **30 Kč/m<sup>2</sup>**

Srovnatelné pozemky jsou v regionu nabízeny k prodeji za 20 až 30 Kč/m<sup>2</sup>.

Dle údajů uvedených v cenové mapě zemědělských pozemků *farmy.cz* je tržní hodnota zemědělské půdy v k.ú. Fryšava pod Žákovou Horou 19 – 26 Kč/m<sup>2</sup>.

Pozemky orné půdy jsou prodávány za ceny mírně vyšší než pozemky trvalých travních porostů.

Na základě uvedených skutečností stanovují jednotkou tržní hodnotu pozemků ve středu cenového rozpětí:

**tržní hodnotu orné půdy v k.ú. Fryšava pod Žákovou Horou na 25 Kč/m<sup>2</sup>**

**tržní hodnotu trvalých travních porostů v k.ú. Fryšava pod Žákovou Horou na 20 Kč/m<sup>2</sup>.**

## **C. REKAPITULACE**

**1. Stavební pozemky**

**550 Kč/m<sup>2</sup>**

**2. Zemědělské pozemky**

**20 až 25 Kč/m<sup>2</sup>**

**Závěr:**

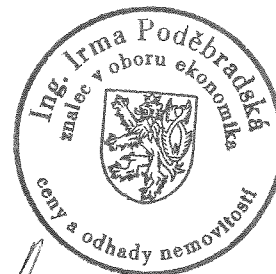
Směrná jednotková tržní hodnota stavebních pozemků je 550 Kč/m<sup>2</sup>.

Směrná jednotková tržní hodnota trvalých travních porostů je 20 Kč/m<sup>2</sup>.

Směrná jednotková tržní hodnota orné půdy je 25 Kč/m<sup>2</sup>.

Ve Žďáru nad Sázavou 28.5.2021

Ing. Irma Poděbradská  
Vejmluvova 408/68  
591 02 Žďár nad Sázavou 2



**D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

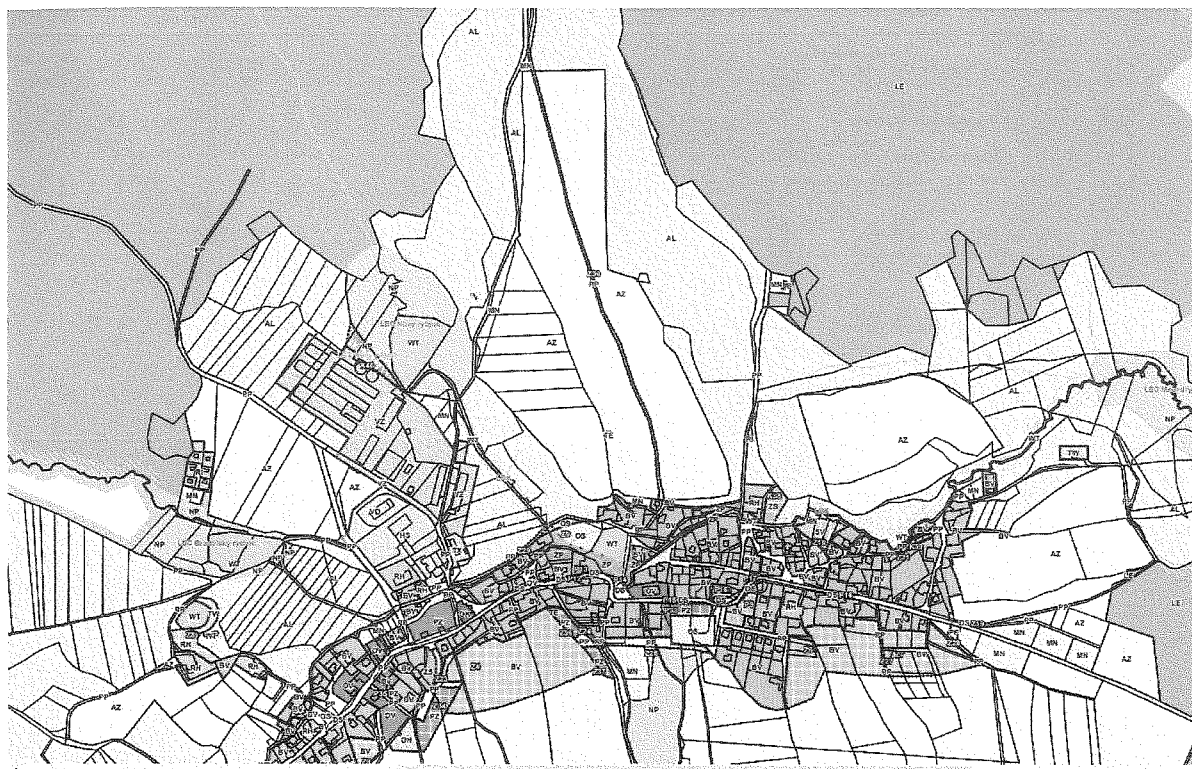
Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 3.3.1997 č.j.Spr. 2124/96 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

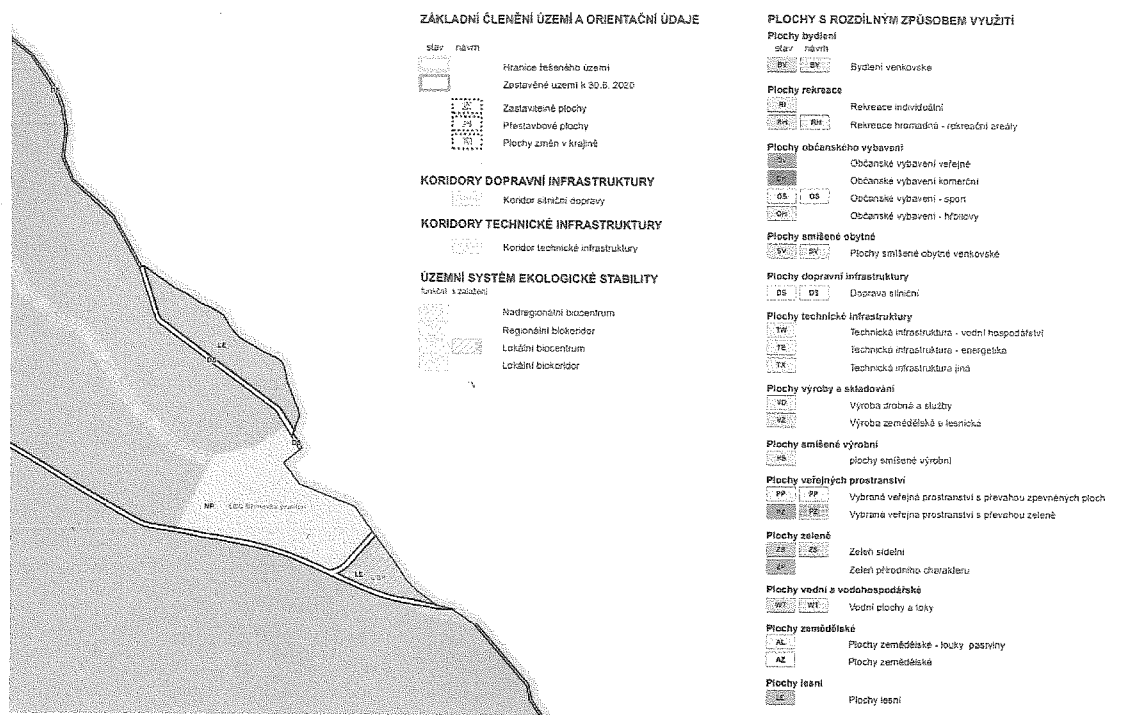
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1423/12/2021 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

**E. SEZNAM PŘÍLOH**

- Územní plán obce
- Mapa s vyznačením polohy obce

# Územní plán





## Mapa s vyznačením polohy obce

