

Odhad ceny

o ceně nemovitých věcí

č.07_04/2025

Zadavatel znaleckého posudku:

Terra Bohemia a.s.

Účel znaleckého posudku:

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

Adresa předmětu ocenění:

Vítkovice v Krkonoších, Vítkovice, okres Semily

**Sběr podkladů pro ocenění provedeno
na místě předmětu ocenění dne:**

Zpracováno ke dni:

07.04.2025

Zhotovitel:

Diana Pospíšil Temerová
V Jezírku 202 251 01
Březí
IČO: 26895871

Místo a datum vyhotovení:

V Praze, dne 07.04.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 536/2 v obci Vítkovice, okres Semily, katastrální území Vítkovice v Krkonoších na listu vlastnictví č. 1167.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí

3. Věrohodnost zdrojů

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 536/2
Adresa předmětu ocenění:	Vítkovice v Krkonoších, Vítkovice, okres Semily
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Semily
Obec:	Vítkovice
Ulice:	
Katastrální území:	Vítkovice v Krkonoších

2. Prohlídka a zaměření

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hills Land s.r.o.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 536/2 v obci Vítkovice, okres Semily, katastrální území Vítkovice v Krkonoších na listu vlastnictví č. 1167.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 536/2 o celkové výměře 50855 m².

Oceňovaný pozemek je užíván jako Plochy zemědělské, Tělovýchova a sport - sjezdové tratě. Dle územního plánu je pozemek regulován jako Plochy zemědělské, Tělovýchova a sport - sjezdové tratě.

Sklon pozemku je svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno.

Pozemek leží na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně-rekreační zóně.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 536/2
	Celková výměra	50855 m ²
	Druh pozemku	Plochy zemědělské, Tělovýchova a sport - sjezdové tratě
	Územní plán	Plochy zemědělské, Tělovýchova a sport - sjezdové tratě
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
	Stavby na pozemku	

--	--	--

Širší vztahy	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 07.04.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 prodejkách 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 536/2 v katastrálním území Vítkovice v Krkonoších

Vítkovice v Krkonoších, Vítkovice, okres Semily						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vítkovice v Krkonoších, Vítkovice, okres Semily	50855 m ²				
1	Jestřabí v Krkonoších, okres Semily	1250 m ²				
2	Poniklá, okres Semily	16868 m ²				
3	Poniklá, okres Semily	539 m ²				

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	35,20 Kč	0.9	31,68 Kč	0.9	1.15	0.7 ¹	1	0.7 ²	0.7 ³	0.355005	89,24 Kč
2	38,00 Kč	0.9	34,20 Kč	0.9	1.1	0.8 ⁴	1	0.7 ⁵	0.7 ⁶	0.38808	88,13 Kč
3	36,92 Kč	0.9	33,23 Kč	0.9	1.2 ⁷	0.8 ⁸	1	0.7 ⁹	0.7 ¹⁰	0.42336	78,49 Kč
Celkem průměr									85,29 Kč		
Minimum									78,49 Kč		
Maximum									89,24 Kč		
Směrodatná odchylka - s									5,91 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									79,38 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									91,20 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K3; č.1] Oceňovaná nemovitost je využitelná k zemědělství a je zde umístěn lyžařský vlek											
² [K5; č.1] Přes pozemek vede sjezdovka											
³ [K6; č.1] Možná změna ÚP - navazuje na zástavbu											
⁴ [K3; č.2] Oceňovaná nemovitost je využitelná k zemědělství a je zde umístěn lyžařský vlek											
⁵ [K5; č.2] Přes pozemek vede sjezdovka											
⁶ [K6; č.2] Možná změna ÚP - navazuje na zástavbu											
⁷ [K2; č.3] Velký rozdíl ve velikosti pozemku											
⁸ [K3; č.3] Oceňovaná nemovitost je využitelná k zemědělství a je zde umístěn lyžařský vlek											
⁹ [K5; č.3] Přes pozemek vede sjezdovka											
¹⁰ [K6; č.3] Možná změna ÚP - navazuje na zástavbu											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

85,29 Kč/m²

* 50855 m²

= 4 337 176 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 337 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

4 337 000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 536/2 v obci Vítkovice, okres Semily, katastrální území Vítkovice v Krkonoších na listu vlastnictví č. 1167.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

4.340.000,- Kč

Slovy: čtyři miliony tři sta čtyřicet tisíc korun českých

Vypracoval:

Diana Pospíšil Temerová

V Jezírku 202 251 01

Březí

IČO: 26895871

V Praze, dne 07.04.2025

I. PŘÍLOHY

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

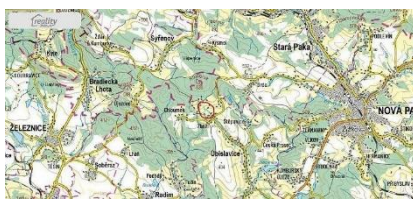
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

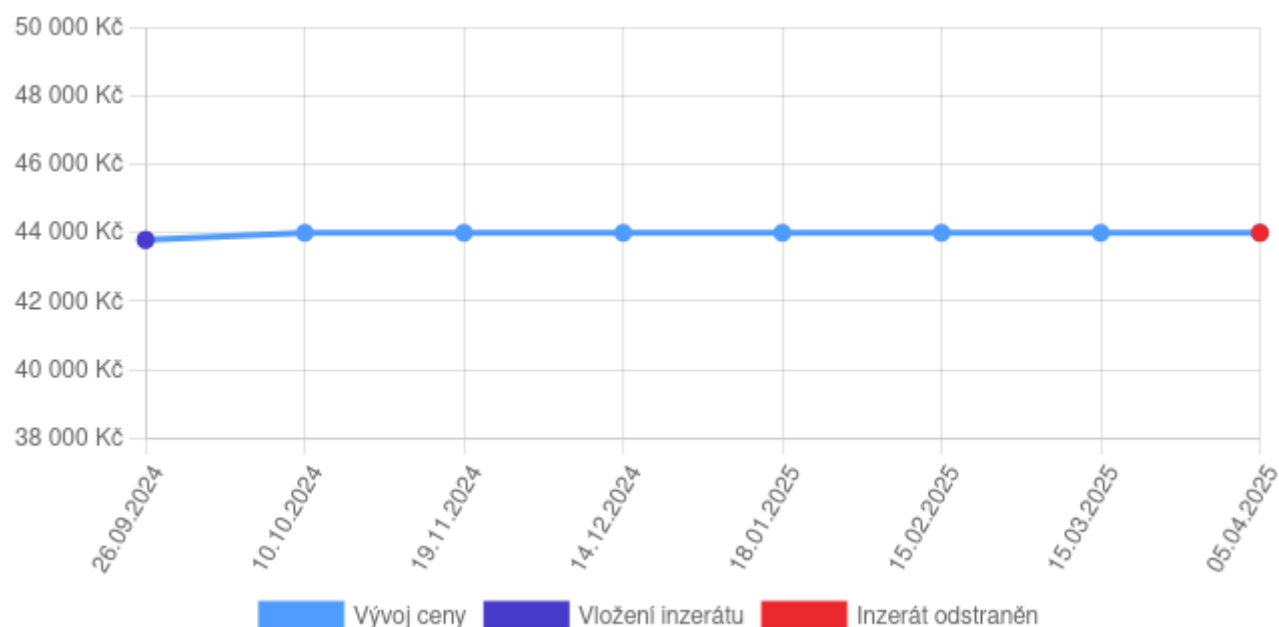
Lokalita	Jestřabí v Krkonoších, okres Semily	Cena	44 000 Kč
Poznámka k ceně	za nemovitost	Druh pozemku	Ostatní
Plocha pozemku	1 250 m ²		

Prodáme pozemky v k. ú. Křížlice. Jedná se o lesní pozemky s p. č. 584, 589, 618/2 a 622 o celkové výměře 4.752 m² a ostatní plocha s p. č. 591, 1501/39 a 1501/43 o celkové výměře 244 m². Hlavní zastoupení dřevin na p. č. 584 a 589 dle LHO smrk, dále bříza. Jedná se o lesy stářím okolo 60 let. Hlavní zastoupení dřevin na p. č. 618/2 dle LHO smrk, dále jasan. Jedná se o les stářím okolo 77 let. Hlavní zastoupení dřevin na p. č. 622 dle LHO javor a osika. Jedná se o les stářím okolo 57 let. Vlastníme 1/4 podílu, tedy 1.250 m².

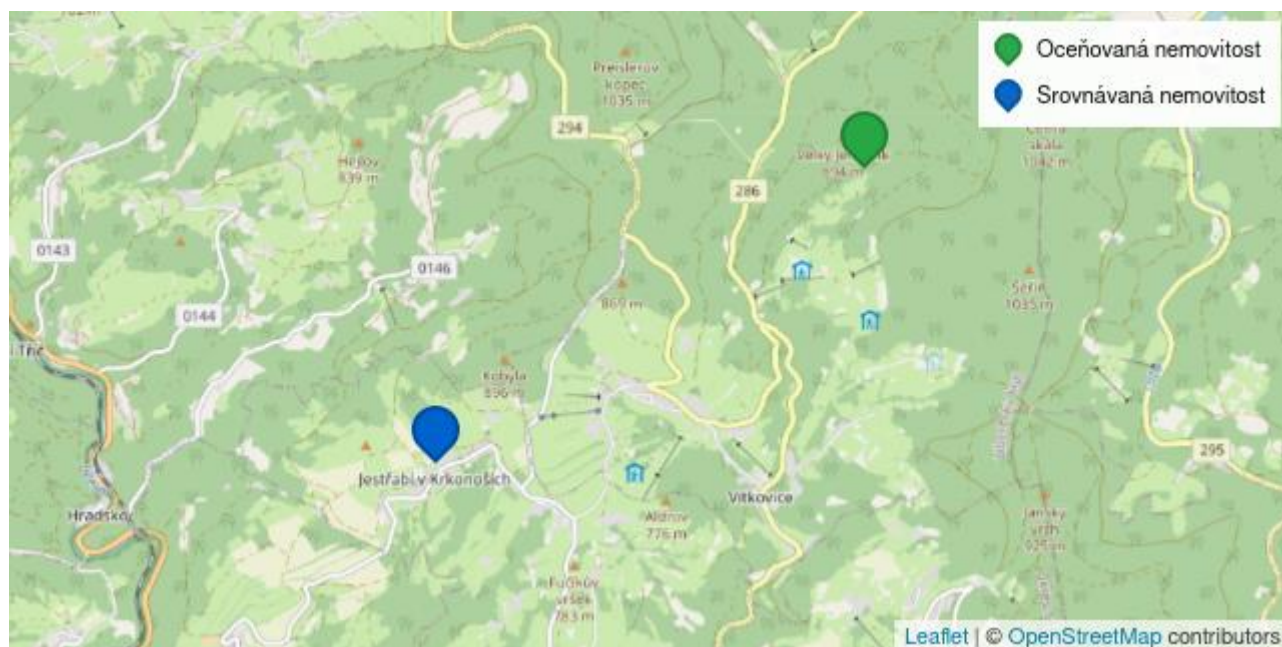
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

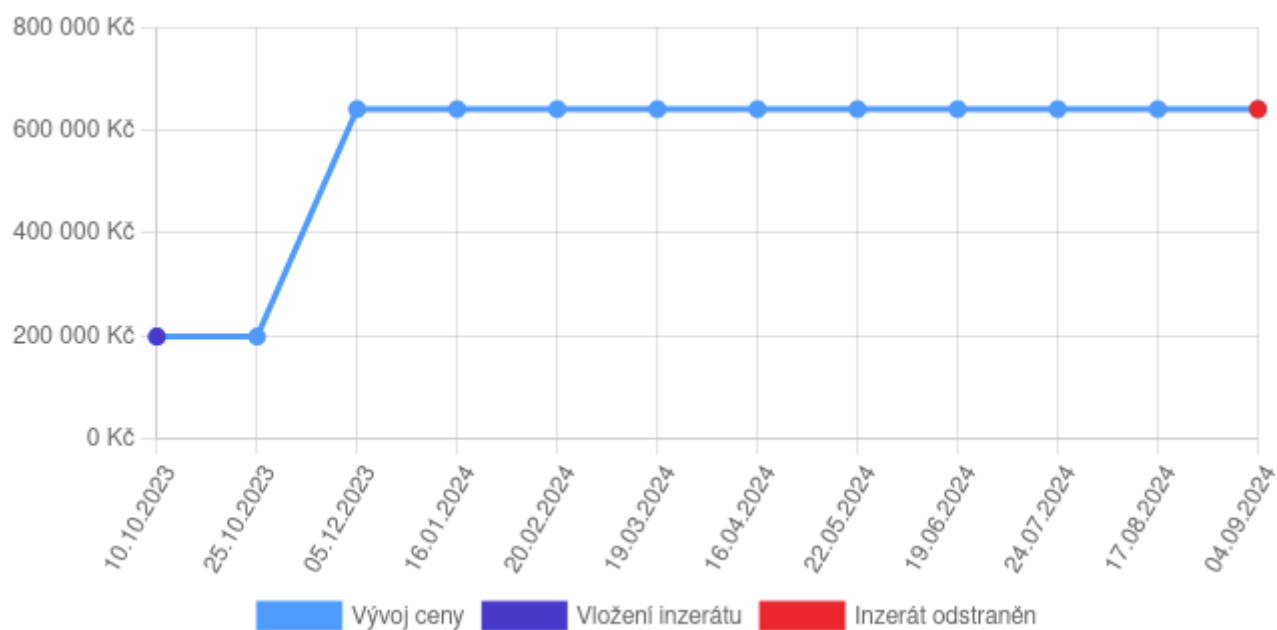
Lokalita	Poniklá, okres Semily	Cena	641 000 Kč
Poznámka k ceně	Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.	Druh pozemku	Ostatní
Plocha pozemku	16 868 m ²		

Nabízíme k prodeji soubor pozemků o celkové výměře 16 868 m² v obci Poniklá, která se nachází v okrese Semily v Libereckém kraji. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost. Poniklá je také název katastrálního území. Pozemky lze odkoupit jak v souboru, tak i samostatně. Okolí obce skýtá mnoho možností pro turistické vycházky. Za návštěvu stojí například vršek zvaný Homole, ze kterého se Vám nabídne výhled na několik malebných údolíček s lesíky, či vrch Kobyla v jejíž blízkosti se nachází Křížová cesta s poutní Kapličkou a studánkou s horskou vodou. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

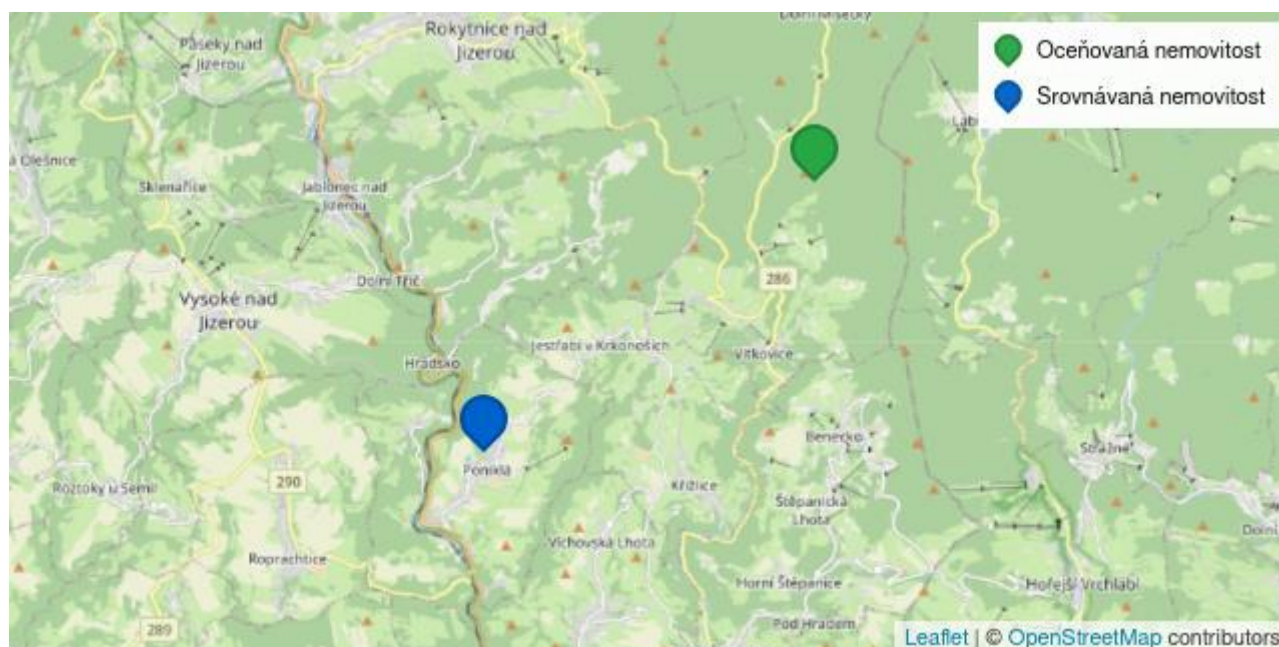
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

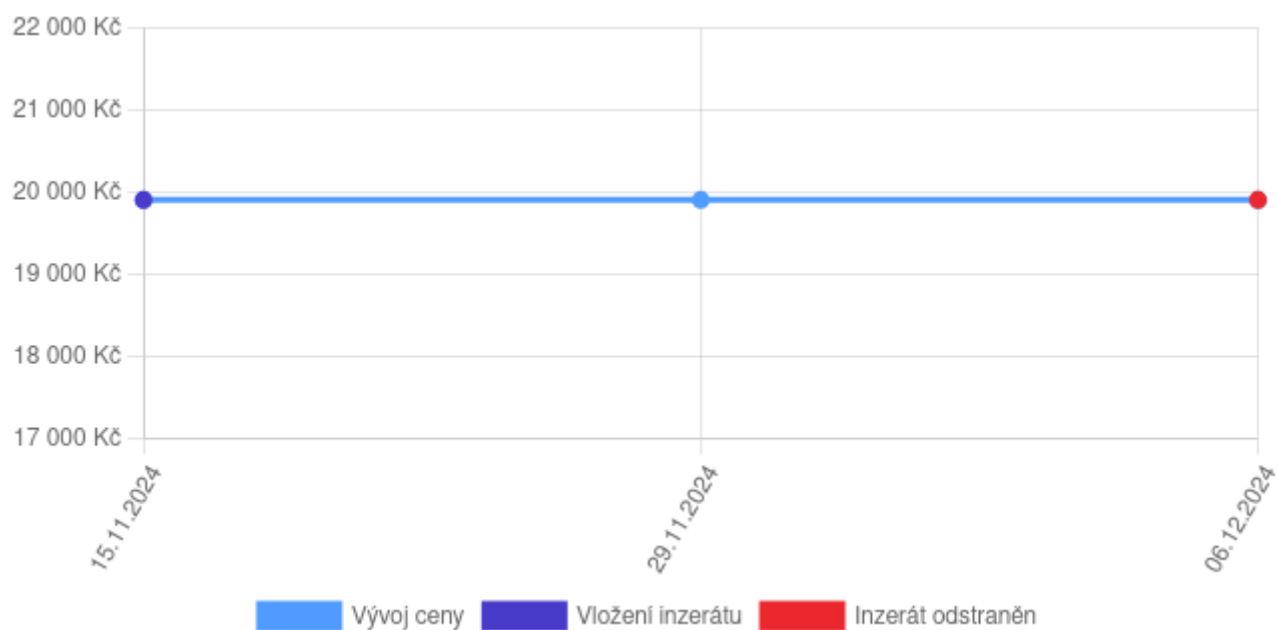
Lokalita	Poniklá, okres Semily	Cena	19 900 Kč
Poznámka k ceně	Uvedená cena je cenou vyvolávací.	Druh pozemku	Ostatní
Plocha pozemku	539 m ²		

Nabízíme k prodeji formou exekutorské dražby, která se bude konat dne 06.12.2024, pozemek o výměře 539 m² v obci Poniklá, která se nachází v okrese Semily v Libereckém kraji. Dle katastru nemovitostí je pozemek veden jako trvalý travní porost. Obec leží zhruba 6 km severozápadně od Jilemnice a je jednou z nejstarších obcí západních Krkonoš. Na loukách a mezích v Poniklé i v okolí najdete bohatou podhorskou květenu. Půvab obce vynikne především při pohledu z kopců, které obklopují Poniklou ze všech stran. Okolí skýtá mnoho možností pro turistické vycházky. Poniklá je také název katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat. Vždy je vhodné, aby se dražitelé dojeli osobně na pozemek podívat a řádně se s ním seznámili.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

