



Huták!

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3744-47/067240/2023

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně administrativní a ceně obvyklé nemovitosti **spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 na nemovitostech - pozemku parc.č. 1527/10 a parc.č. 1528/18 evidovaných v katastru nemovitostí v kultuře ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha a pozemku parc.č. 1529/5, evidovaného v katastru nemovitostí v kultuře ostatní plocha, ostatní komunikace, vše zapsáno na LV č. 757 pro k.ú. Horka nad Moravou, obec Horka nad Moravou, okres Olomouc.**

Znalec: Ing. Hana Martínková
Véska 8
783 16 Dolany

Zadavatel: Okresní soud v Olomouci

Mgr. Pavel Huták
Riegrova 395/15
779 00 Olomouc

66 D 905/2022-134

Počet stran: 20

Podle stavu ke dni: 3.11.2023

Vyhotoveno: V Dolanech 3.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění ceny administrativní a ceny obvyklé spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 na nemovitostech - pozemku parc.č. 1527/10 a parc.č. 1528/18 evidovaných v katastru nemovitostí v kultuře ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha a pozemku parc.č. 1529/5, evidovaného v katastru nemovitostí v kultuře ostatní plocha, ostatní komunikace, vše zapsáno na LV č. 757 pro k.ú. Horka nad Moravou, obec Horka nad Moravou, okres Olomouc a to ke dni 24.3.2022 a ke dni 2.11.2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé nemovitosti ve věci dědického řízení po panu Vladimíru Treutnerovi, r.č. 570305/1013, posledně bytem Těšetice 75 a to ke dni úmrtí zůstavitele, tj. ke dni 24.3.2022 a ke dni vyhotovení znaleckého posudku, tj. ke dni 3.11.2023.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.11.2023 bez cizí účasti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí z LV č. 757 pro katastrální území Horka nad Moravou, obec Horka nad Moravou, okres Olomouc
- Kopie katastrální mapy pro katastrální území Horka nad Moravou, obec Horka nad Moravou
- Údaje z povodňových map – Hydrossoft Veleslavín
- Údaje zjištěné při prohlídce na místě samém, dané původním vlastníkem a zjištěné na odboru výstavby v Horce nad Moravou

Při prohlídce byly zaměřeny potřebné údaje a ověřeny skutečnosti pro posudek nezbytné. Měřeno laserovým dálkoměrem.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Spoluvlastnický podíl ve výši 1/8 k pozemkům v k.ú. Horka nad Moravou dle LV č. 757
Adresa předmětu ocenění: Horka nad Moravou
783 35 Horka nad Moravou
LV: 757
Kraj: Olomoucký
Okres: Olomouc
Obec: Horka nad Moravou
Katastrální území: Horka nad Moravou
Počet obyvatel: 2 577
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 469,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 077,00\ Kč/m^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Pan Vladimír Treutner, Werichova 654/15, 779 00 Olomouc, podíl: 1 / 8

Dokumentace a skutečnost

Porovnáním údajů na LV č. 757, kopii katastrální mapy a ostatních listinných podkladech mně předložených se skutečností při prohlídce na místě samém bylo zjištěno, že údaje na LV souhlasí se skutečností.

Bylo zjištěno, že :

⇒ pozemky dle Lv č. 757 pro k.ú. Horka nad Moravou se nacházejí v rekreační oblasti u místní vodní nádrže Poděbrady a jsou užívány v souladu s údaji v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha a jako ostatní plocha, ostatní komunikace.

Celkový popis nemovité věci

Pozemky dle LV č. 757 pro k.ú. Horka nad Moravou se nacházejí v rekreační oblasti u místní vodní nádrže Poděbrady a jsou užívány v souladu s údaji v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha a jako ostatní plocha, ostatní komunikace.

3.2. Obsah

1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluhl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) - Ocenované pozemky se nacházejí v záplavovém území - území tzv. 20-leté vody.	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,805}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,744}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze	II	0,00

na některé sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,483}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,446}$$

1. Pozemky

Pozemky jsou vcelku pravidelného tvaru, mírně svažitého charakteru a jsou situovány v k.ú. Horka nad Moravou, obec Horka nad Moravou.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,744}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,600}$$

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací } I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,231}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 077,-	0,231	1,000	248,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1529/5	147	248,79	36 572,13
Ostatní stavební pozemek - celkem			147		36 572,13

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	1 077,-	0,50	0,600	1,000		323,10
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha sportoviště a rekreační plocha	1527/10	48	323,10		15 508,80
§ 9 odst. 2	ostatní plocha sportoviště a rekreační plocha	1528/18	105	323,10		33 925,50

Jiné pozemky - celkem	153	49 434,30
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	86 006,43 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 8
Pozemky - zjištěná cena celkem	=	10 750,80 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky 10 750,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **10 750,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **10 750,- Kč**

slovy: Desettisícsetmsetpadesát Kč

Vyjádření k ceně obvyklé:

Obvyklou cenou se 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.

V principu se jedná o vyhodnocení nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, velikostí a kvalitou.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **spoluvlastnický podíl ve výši 1/8 k pozemkům užívaným jako sportoviště nebo komunikace** nebyla zjištěna v daném místě a čase prakticky žádná poptávka. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovitosti jsou poměrně obtížně obchodovatelná.

S ohledem na skutečnost, že není k dispozici porovnatelná databáze prodejů nemovitostí podobného charakteru, které by mohly sloužit jako vstup do porovnávací metody, není možno obvyklou cenu ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1) zákona č. 151/1997 o oceňování majetku v platném znění určit.

Vyhodnocení okolností majících vliv na cenu nemovitosti :

- *na nemovitosti nevázne žádné zástavní právo ve prospěch třetích osob*
- *na nemovitosti nevázne žádné zástavní právo exekutorské*
- *nemovitosti jsou pro daný účel využity jako sportoviště situována v příznivé poloze*
- *nemovitosti jsou situovány v záplavové oblasti*
- *při ocenění byly výše uvedené skutečnosti zaneseny dle možností cenového předpisu do vlastního stanovení ceny.*

Vzhledem ke skutečnosti, jak je uvedeno výše, že z volného trhu nemovitých věcí nejsou známy informace o skutečně realizovaných prodejích obdobných nemovitostí v dané lokalitě, ani v jejím nejbližším, popř. širším okolí a informace oslovených spolupracujících realitních kanceláří vycházejí z jejich názoru na možnou prodejnost vyhodnocovaných nemovitých věcí, nikoliv porovnáním s uskutečněnými prodejmi, nabídky realitních serverů lze chápat pouze jako informace o nabídkových cenách v širším okolí Olomouce, protože se nejedná přímo o vyhodnocovanou lokalitu, uváděné ceny jsou nabídkové a nikoliv realizované a typy nabízených nemovitých věcí vzhledem k celkové výši koeficientů porovnání jednotlivých případů neodpovídají vyhodnocovanému objektu – nelze obvyklou cenu ve smyslu § 2 odst. 1) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění určit.

Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná.

Na základě výše uvedených skutečností předpokládám, že administrativní cenu nemovitosti tj. spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 na nemovitostech - pozemku parc.č. 1527/10 a parc.č. 1528/18 evidovaných v katastru nemovitostí v kultuře ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha a pozemku parc.č. 1529/5, evidovaného v katastru nemovitostí v kultuře ostatní plocha, ostatní komunikace, vše zapsáno na LV č. 757 pro k.ú. Horka nad Moravou, obec Horka nad Moravou, okres Olomouc, stanovenou v tomto znaleckém posudku ve výši cca 10 750,- Kč lze považovat k datu ocenění za cenu v místě a čase obvyklou.

Cena obvyklá ke dni 3.11.2023 (po zaokrouhlení) = 10 750,- Kč

B. ZÁVĚR

Pro stanovení ceny obvyklé oceňovaných nemovitostí byla použita na základě výše uvedených odůvodnění cena zjištěná a to ke dni 3.11.2023, tj. ke dni vyhotovení znaleckého posudku a ke dni smrti zůstavitele, tj. ke dni 24.3.2022 (výpočet je uveden v příloze tohoto znaleckého posudku).

Výsledná cena nemovitostí ke dni 3.11.2023 10 750,- Kč

Výsledná cena nemovitostí ke dni 24.3.2022 8 980,- Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 9.2.1989 č.j. Spr. 4264/88 pro odborní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, movitostí, motorových vozidel a podniků.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3744-47/067240/2023.

V Dolanech 3.11.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Hana Martínková
Véska 8
783 16 Dolany

pracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 757 pro k.ú. Horka nad Moravou.	2
Kopie katastrálních map.	3
Mapa oblasti.	1
Povodňové mapy.	1
Ocenění cenou zjištěnou ke dni 24.3.2022.	3

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 757 pro k.ú. Horka nad Moravou.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.05.2022 14:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 66 D 905/2022 pro Notář Huták Pavel, Mgr.

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 502545 Horka nad Moravou

Území: 642061 Horka nad Moravou

List vlastnictví: 757

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kozelková Marie, Zikova 618/14, Nové Sady, 77900 Olomouc	355615/419	1/4
Flachý Dušan, Farského 1048/31, Hodolany, 77900 Olomouc	660610/1172	1/8
Flachý Pavel, Hlavní 243/21, 78335 Skrbeň	690110/5354	1/8
Tománková Jana, Vodní 130/26, 78335 Horka nad Moravou	555522/1760	3/8
Treutner Vladimír, č.p. 75, 78346 Těšetice	570305/1013	1/8

Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Vyměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1527/10	48	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, ptačí oblast
	1528/18	105	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, ptačí oblast
	1529/5	147	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, ptačí oblast

Vlastní práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

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

Podmínky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Dotazy a upozornění - Bez zápisu

Bytívací tituly a jiné podklady zápisu

Události

1. Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Olomouci 2D-1481/2001 ze dne 18.09.2001. Právní moc ke dni 05.10.2001.

Z-6237/2001-805

Pro: Kozelková Marie, Zikova 618/14, Nové Sady, 77900 Olomouc

RČ/IČO: 355615/419

2. Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Olomouci D-1483/2001 ze dne 17.09.2001. Právní moc ke dni 18.10.2001.

Z-6656/2001-805

Pro: Kozelková Marie, Zikova 618/14, Nové Sady, 77900 Olomouc

RČ/IČO: 355615/419

3. Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Olomouci 66 D-1127/2014 -64 ze dne 20.10.2014. Právní moc ke dni 20.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2014 14:10:21. Zápis proveden dne 26.11.2014.

V-17958/2014-805

Pro: Tománková Jana, Vodní 130/26, 78335 Horka nad Moravou

RČ/IČO: 555522/1760

Treutner Vladimír, č.p. 75, 78346 Těšetice

570305/1013

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 1

ýpis z katastru nemovitostí LV č. 757 pro k.ú. Horka nad Moravou.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.05.2022 14:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 502545 Horka nad Moravou

Kat.území: 642061 Horka nad Moravou

List vlastnictví: 757

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Liatina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Olomouci 66 D-1016/2019 -59 ze dne 21.08.2019.
Právní moc ke dni 21.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2019 10:01:26. Zápis
proveden dne 04.09.2019.

Pro: Plachý Pavel, Hlavní 243/21, 78335 Skrbeň
Plachý Dušan, Farského 1048/31, Hodolany, 77900 Olomouc

V-13007/2019-805
RČ/ICO: 690110/5354
660610/1172

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

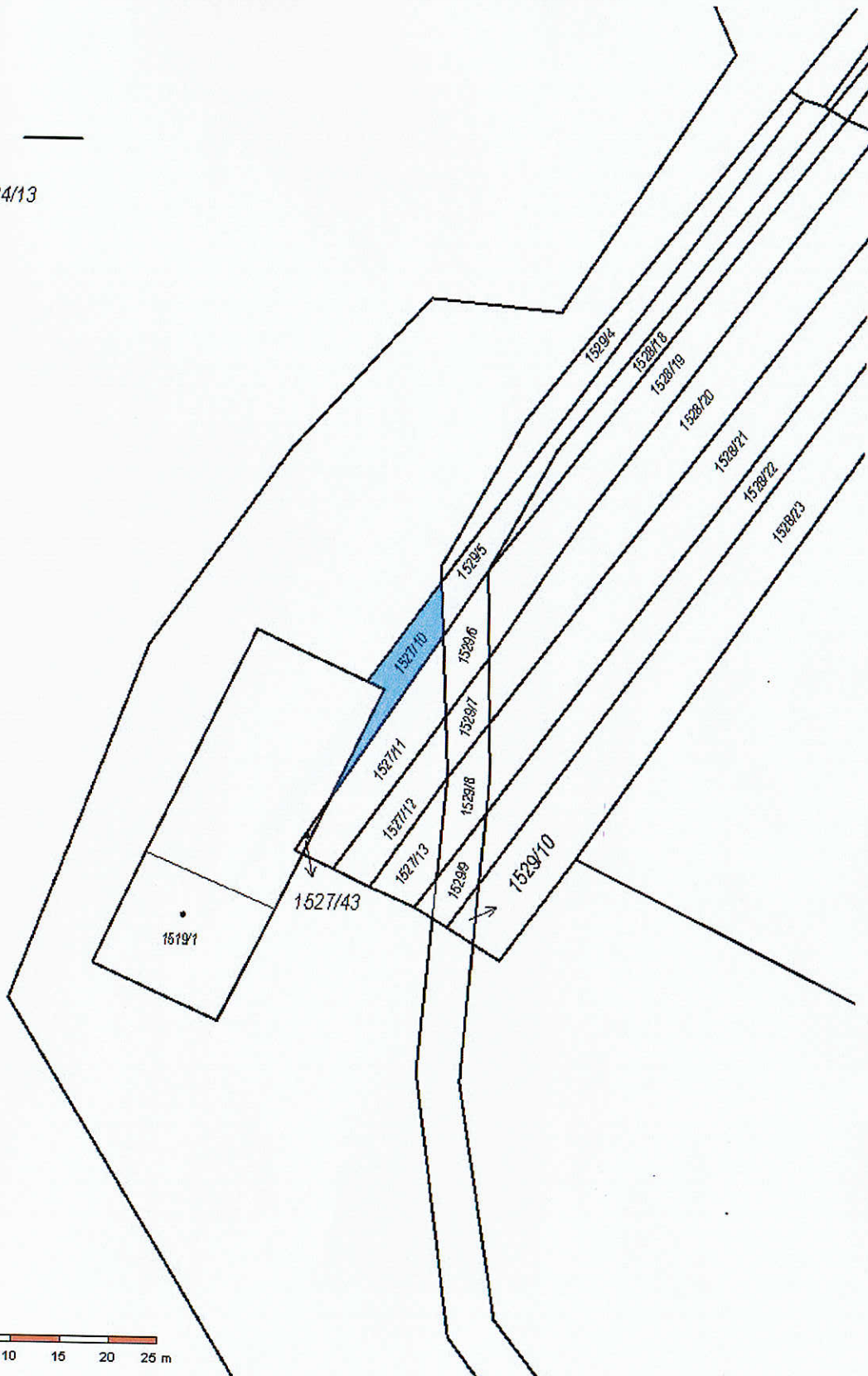
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.05.2022 15:03:46

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 2

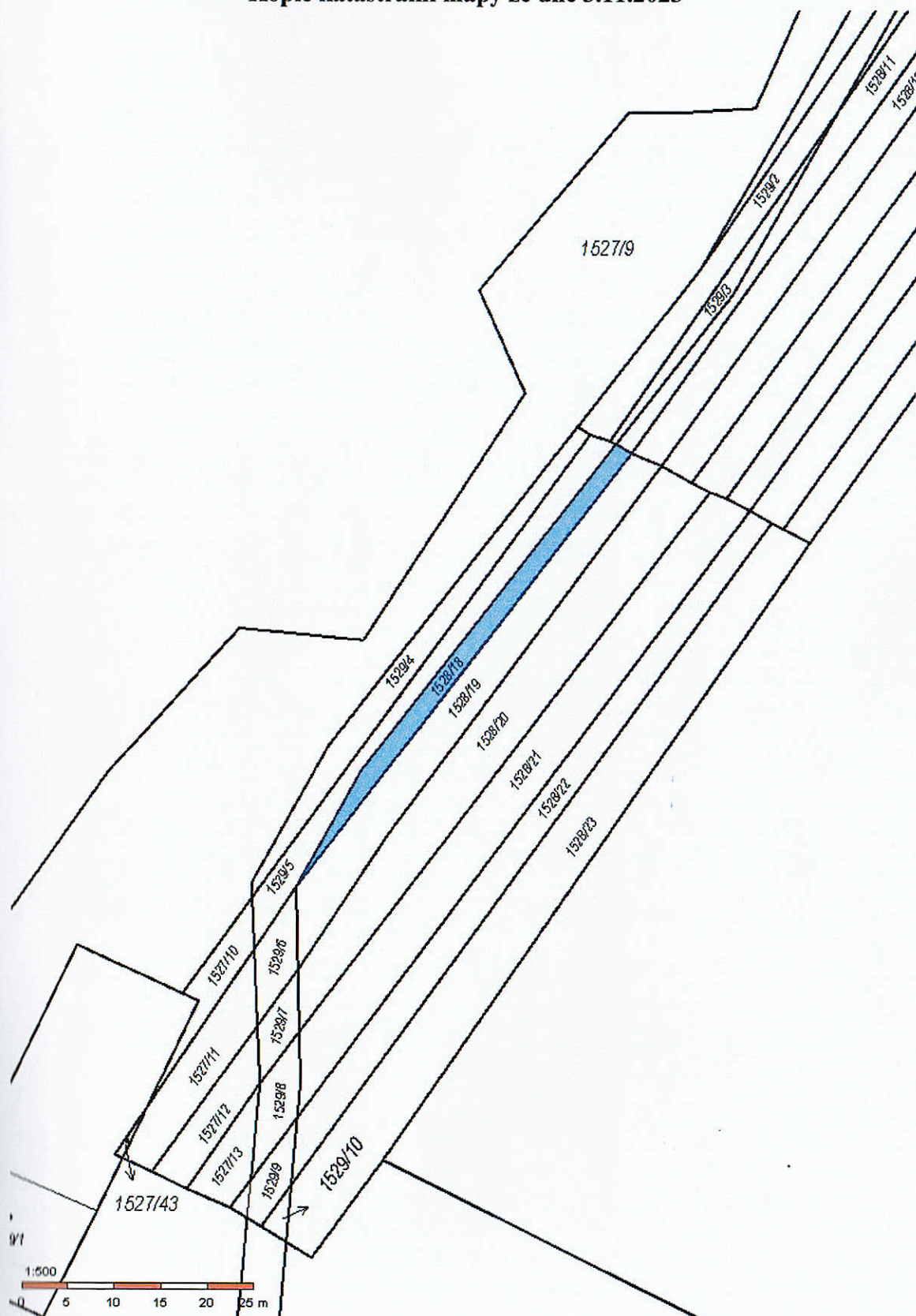
Kopie katastrální mapy ze dne 3.11.2023

1534/13



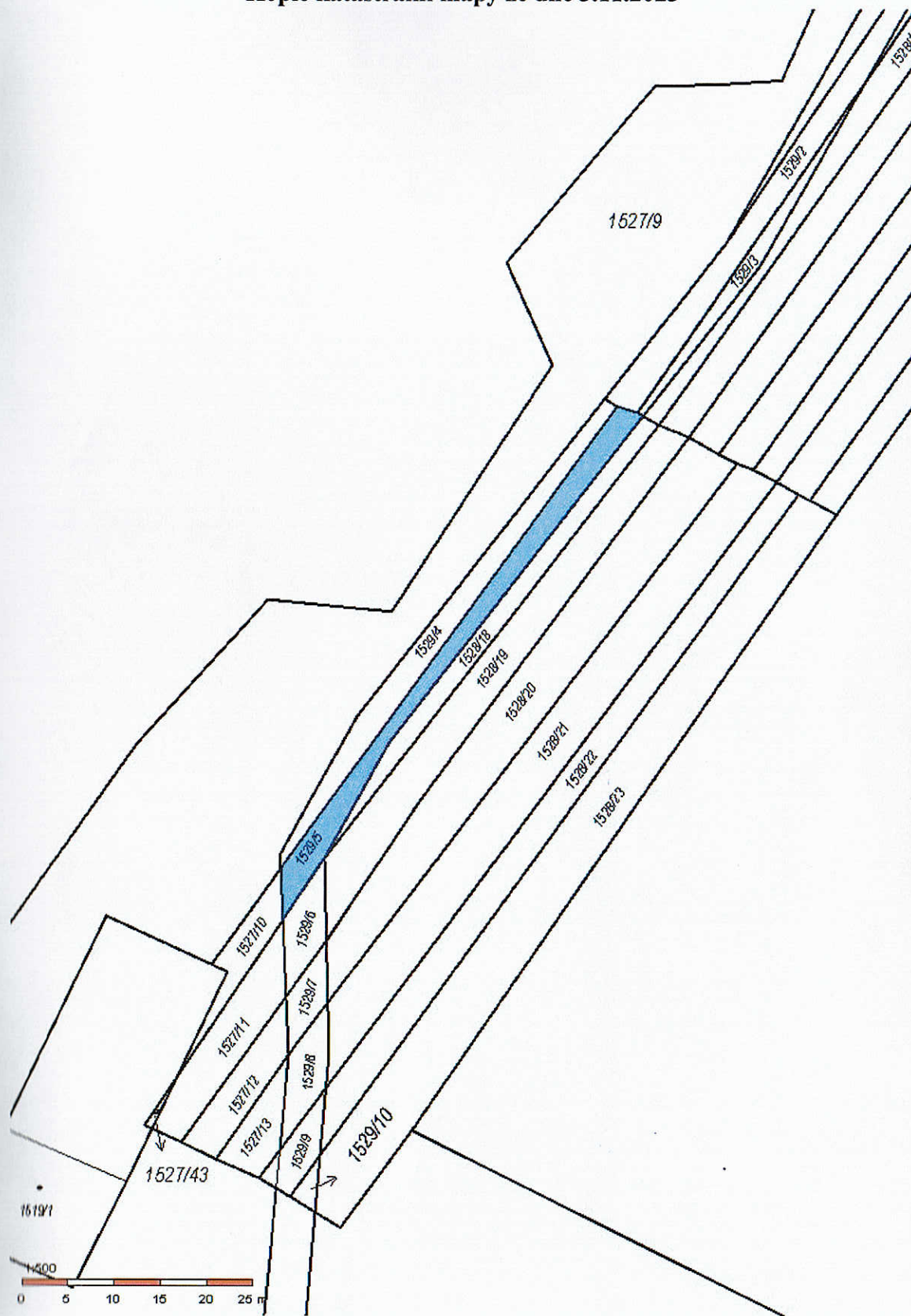
Pozemek p.č. 1527/10 v k.ú. č. 642061

Kopie katastrální mapy ze dne 3.11.2023



Pozemek p.č. 1528/18 v k.ú. č. 642061

Kopie katastrální mapy ze dne 3.11.2023



Pozemek p.č. 1529/5 v k.ú. č. 642061

Mapa oblasti.



Povodňové mapy.



Ocenění cenou zjištěnou ke dni 24.3.2022

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) - Ocenované pozemky se nacházejí v záplavovém území - území tzv. 20-leté vody.	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,805}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,744}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské síť obce: Pozemek lze napojit pouze na některé síť v obci	II	0,00

4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,483}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,446}$$

1. Pozemky

Pozemky jsou vcelku pravidelného tvaru, mírně svažitého charakteru a jsou situovány v k.ú. Horka nad Moravou, obec Horka nad Moravou.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,744}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,600}$$

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací } I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,231}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	900,-	0,231	1,000	207,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1529/5	147	207,90	30 561,30
Ostatní stavební pozemek - celkem			147		30 561,30

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	900,-	0,50	0,600	1,000		270,00
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha sportoviště a rekreační plocha	1527/10	48	270,00		12 960,-
§ 9 odst. 2	ostatní plocha sportoviště a rekreační plocha	1528/18	105	270,00		28 350,-
Jiné pozemky - celkem			153			41 310,-
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	71 871,30 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 8
Pozemky - zjištěná cena celkem					=	8 983,91 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky 8 983,90 Kč

Výsledná cena - celkem: 8 983,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 8 980,- Kč

slovy: Osmtisícdevětsetosmdesát Kč

