



ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3315-56/2021

O ceně nemovitých věcí v k.ú. Horní Lideč, obec horní Lideč, okr. Vsetín

Objednatel znaleckého posudku:

LICITA s.r.o.,
Keřová 7
301 00 Plzeň

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny pro veřejnou dražbu dle zák.č.
26/2000 Sb.,

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF
ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 30.7.2021 znalecký
posudek vypracovala:**

Ing. Jana Cihlářová
Pačejov nádraží č.170
341 01 Horažďovice
telefon: +420 603831344
e-mail: cihlarova170@gmail.com
IČ: 116 15427

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

Počet stran: 40 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Pačejově 3.8.2021

Obsah posudku:

- 1. Zadání**
- 2. Výčet podkladů**
- 3. Nález**
- 4. Posudek**
- 5. Odůvodnění**
- 6. Závěr**
- 7. Znalecká doložka**

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je zpracováno pro nemovité věci pozemky:

A/ LV 16

- parc.č. 2103 - ostatní plocha neplodná půda v k.ú. Horní Lideč, obec horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaného na LV 16,

B/ LV 17

- parc.č. 258/32 - orná půda
- parc.č. 706/1 - trvalý travní porost
- parc.č. 706/2 - trvalý travní porost
- parc.č. 708 - trvalý travní porost
- parc.č.866/24 - trvalý travní porost
- parc.č.866/30 - trvalý travní porost
- parc.č.866/32 - trvalý travní porost
- parc.č. 2326/51 - vodní plocha vodní nádrž přírodní
- parc.č. 2326/53 - vodní plocha vodní nádrž přírodní
- parc.č. 2326/95 - vodní plocha koryto vodního toku přirozené nebo upravené rozsáhlé chráněné území , zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaných na LV 17,

C/ LV 19

- parc.č. 197/2 - trvalý travní porost
rozsáhlé chráněné území , zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaného na LV 19,

D/ LV 905

- parc.č. 47/7 - zahrada
- parc.č. 2289 - ostatní plocha ostatní komunikace
- parc.č. 2436 - zahrada
zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaných na LV 905,

E/ LV 942

- parc.č. 715 - trvalý travní porost
- parc.č. 781 - trvalý travní porost
- parc.č. 866/22 - trvalý travní porost
- parc.č. 866/29 - trvalý travní porost
- parc.č. 1937 - ostatní plocha neplodná půda
- parc.č. 1980/17 - orná půda
- parc.č. 1980/18 - orná půda
- parc.č. 2326/49 - vodní plocha vodní nádrž přírodní
rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaných na LV 942,

F/ LV 943

- parc.č. 190/1 - trvalý travní porost
 - parc.č. 258/5 - trvalý travní porost
 - parc.č. 258/16 - orná půda
 - parc.č. 279 - orná půda
 - parc.č. 289 - orná půda
 - parc.č. 291 - orná půda
 - parc.č. 298 - orná půda
 - parc.č. 416 - trvalý travní porost
 - parc.č. 419 - ostatní plocha neplodná půda
 - parc.č. 474 - trvalý travní porost
 - parc.č. 590 - trvalý travní porost
 - parc.č. 866/31 - trvalý travní porost
 - parc.č. 1688 - orná půda
 - parc.č. 1690 - trvalý travní porost
 - parc.č. 1938 - orná půda
 - parc.č. 1940 - orná půda
 - parc.č. 1942 - orná půda
 - parc.č. 1944 - orná půda
 - parc.č. 1946/1 - orná půda
 - parc.č. 1958/2 - ostatní plocha neplodná půda
 - parc.č. 1980/12 - orná půda
 - parc.č. 1980/23 - orná půda
 - parc.č. 2134 - orná půda
 - parc.č. 2321/2 - trvalý travní porost
 - parc.č. 2326/52 - vodní plocha vodní nádrž přírodní
- rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaných na LV 943,

G/

- parc.č. 2321/1 - ostatní plocha ostatní komunikace
- rozsáhlé chráněné území, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaného na LV 1037, a to za účelem zjištění podkladů pro ocenění této nemovité věci.

H/

- parc.č. 460 - lesní pozemek
- rozsáhlé chráněné území, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaného na LV 18,

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro veřejnou dražbu dle zák.č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, nemovitých věcí ve vlastnictví Jiřího Chovance, Horní Lideč čp. 189, 756 12 Horní Lideč.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.7.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Dalším podkladem byl :

- výpis KN pro LV 16 ze dne 02.08.2021 , kde je vlastníkem Jiří Chovanec, Horní Lideč 189, 756 12 Horní Lideč, a sice podílu ve výši 4/30 vzhledem k celku,
 - výpis KN pro LV 17 ze dne 02.08.2021 , kde je vlastníkem Jiří Chovanec, Horní Lideč 189, 756 12 Horní Lideč, a sice podílu ve výši 2/12 vzhledem k celku,
 - výpis KN pro LV 19 ze dne 02.08.2021 , kde je vlastníkem Jiří Chovanec, Horní Lideč 189, 756 12 Horní Lideč, a sice podílu ve výši 2/6 vzhledem k celku,
 - výpis KN pro LV 905 ze dne 02.08.2021 , kde je vlastníkem Jiří Chovanec, Horní Lideč 189, 756 12 Horní Lideč, a sice podílu ve výši 2/6 vzhledem k celku,
 - výpis KN pro LV 942 ze dne 02.08.2021, kde je vlastníkem Jiří Chovanec, Horní Lideč 189, 756 12 Horní Lideč, a sice podílu ve výši 2/6 vzhledem k celku,
 - výpis KN pro LV 943 ze dne 02.08.2021 , kde je vlastníkem Jiří Chovanec, Horní Lideč 189, 756 12 Horní Lideč, a sice podílu ve výši 2/3 vzhledem k celku,
 - výpis KN pro LV 1037 ze dne 02.08.2021 , kde je vlastníkem Jiří Chovanec, Horní Lideč 189, 756 12 Horní Lideč, a sice podílu ve výši 2/12 vzhledem k celku,
 - výpis KN pro LV 18 ze dne 02.08.2021, kde je vlastníkem Jiří Chovanec, Horní Lideč 189, 756 12 Horní Lideč, a sice podílu ve výši 2/24 vzhledem k celku,
- info snímky k.ú. Horní Lideč
- územní plán obce Horní Lideč ze dne 26.7.2014

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Veřejně dostupné informace považuji za korektní a věrohodné.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Nemovité věci v k.ú. Horní Lideč
Adresa předmětu ocenění: Horní Lideč
756 12 Horní Lideč
Kraj: Zlínský
Okres: Vsetín
Obec: Horní Lideč
Katastrální území: Horní Lideč
Počet obyvatel: 1 370
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 064,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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 a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{340,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

Dle předložených dokladů a dle zápisu v katastru nemovitostí dle předložených LV je vlastníkem oceňovaných spoluvlastnických podílů Jiří Chovanec, Horní Lideč 189, 75612 Horní Lideč.

Dokumentace a skutečnost

Pozemky jsou užívány v souladu se zápisem na listech vlastnických v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín.

Ocenění je provedeno:

- a) Ocenění podle platného oceňovacího předpisu
- b) Odhad obvyklé ceny celého majetku

Celkový popis nemovité věci

Ocenění je provedeno pro nemovité věci pozemky:

A/ LV 16

- parc.č. 2103 - ostatní plocha neplodná půda v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaný na LV 16,

B/ LV 17

- parc.č. 258/32 - orná půda
- parc.č. 706/1 - trvalý travní porost
- parc.č. 706/2 - trvalý travní porost
- parc.č. 708 - trvalý travní porost
- parc.č.866/24 - trvalý travní porost
- parc.č.866/30 - trvalý travní porost
- parc.č.866/32 - trvalý travní porost
- parc.č. 2326/51 - vodní plocha vodní nádrž přírodní
- parc.č. 2326/53 - vodní plocha vodní nádrž přírodní
- parc.č. 2326/95 - vodní plocha koryto vodního toku přirozené nebo upravené
rozsáhlé chráněné území , zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsané na LV 17,

C/ LV 19

- parc.č. 197/2 - trvalý travní porost
rozsáhlé chráněné území , zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaný na LV 19,

D/ LV 905

- parc.č. 47/7 - zahrada
- parc.č. 2289 - ostatní plocha ostatní komunikace
- parc.č. 2436 - zahrada
zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsané na LV 905,

E/ LV 942

- parc.č. 715 - trvalý travní porost
- parc.č. 781 - trvalý travní porost
- parc.č. 866/22 - trvalý travní porost
- parc.č. 866/29 - trvalý travní porost
- parc.č. 1937 - ostatní plocha neplodná půda
- parc.č. 1980/17 - orná půda
- parc.č. 1980/18 - orná půda
- parc.č. 2326/49 - vodní plocha vodní nádrž přírodní
rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsané na LV 942,

F/ LV 943

- parc.č. 190/1 - trvalý travní porost
- parc.č. 258/5 - trvalý travní porost
- parc.č. 258/16 - orná půda
- parc.č. 279 - orná půda

- parc.č. 289 - orná půda
- parc.č. 291 - orná půda
- parc.č. 298 - orná půda
- parc.č. 416 - trvalý travní porost
- parc.č. 419 - ostatní plocha neplodná půda
- parc.č. 474 - trvalý travní porost
- parc.č. 590 - trvalý travní porost
- parc.č. 866/31 - trvalý travní porost
- parc.č. 1688 - orná půda
- parc.č. 1690 - trvalý travní porost
- parc.č. 1938 - orná půda
- parc.č. 1940 - orná půda
- parc.č. 1942 - orná půda
- parc.č. 1944 - orná půda
- parc.č. 1946/1 - orná půda
- parc.č. 1958/2 - ostatní plocha neplodná půda
- parc.č. 1980/12 - orná půda
- parc.č. 1980/23 - orná půda
- parc.č. 2134 - orná půda
- parc.č. 2321/2 - trvalý travní porost
- parc.č. 2326/52 - vodní plocha vodní nádrž přírodní rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsané na LV 943,

G/

- parc.č. 2321/1 - ostatní plocha ostatní komunikace rozsáhlé chráněné území, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaný na LV 1037, a to za účelem zjištění podkladů pro ocenění této nemovité věci.

H/

- parc.č. 460 - lesní pozemek rozsáhlé chráněné území, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaný na LV 18.

Obec Horní Lideč se nachází na hlavní komunikaci Valašské Klobouky - Vsetín, jižně od Vsetína. V obci je sídlo obecního úřadu, mateřská škola, základní škola, pošta, knihovna, obchody, restaurace, sídlo Policie ČR. Je zde vybudován obecní vodovodní a kanalizační řád, je provedena plynofikace, je zde rozvod el. sítě. Dopravní spojení je zajištěno autobusovou a vlakovou dopravou. Území obce se nachází v CHOPAV (Vsetínské vrchy, Beskydy), CHKO Beskydy, NATURA 2000 EVL Beskydy.

Oceňované zemědělské pozemky se nachází převážně v rozsáhlém chráněném území, v zemědělském půdním fondu.

Na předložených LV je zapsáno zástavní právo soudcovské a exekutorské.

A/ LV 16

Pozemek parc.č. 2103 - ostatní plocha neplodná půda v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, se nachází v západní části katastrálního území mezi zemědělskými hony, v lokalitě zvané „U Louček“. Pozemek je zarostlý náletovými křovinami a má severní expozici. Je přístupný přes přilehlé sousední pozemky.

B/ LV 17

Pozemky parc.č. 258/32 - orná půda se nachází při východní části intravilánu v lokalitě zvané „Kolaje”. Pozemek má JZ expozici a je součástí zemědělského honu.

Pozemek parc.č. 706/1 - trvalý travní porost a parc.č. 706/2 - trvalý travní porost se nachází při východní straně intravilánu obce v lokalitě zvané „Zahrady”.

Dle územního plánu je pozemek parc.č. 706/1 situován v zastavitelné části obce s označením „PZ” - plocha veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch.

Pozemek parc.č. 706/2 je zařazen v zemědělských plochách.

Pozemek parc.č. 708 - trvalý travní porost je dle územního plánu zařazen v zemědělských plochách.

Pozemky :

- parc.č.866/24 - trvalý travní porost

- parc.č.866/30 - trvalý travní porost

- parc.č.866/32 - trvalý travní porost

- parc.č. 2326/51 - vodní plocha vodní nádrž přírodní

- parc.č. 2326/53 - vodní plocha vodní nádrž přírodní

se nachází východně od intravilánu obce v lokalitě zvané „Padělky”. Pozemky jsou součástí zemědělského honu, přístup je zajištěn přes přilehlé pozemky. Na částech pozemků jsou náletové křoviny. Pozemky parc.č. 866/30 . 866/32 jsou označeny v územním plánu jako plochy krajinné zeleně „K” .

Pozemek parc.č. 2326/95 - vodní plocha koryto vodního toku přirozené nebo upravené se nachází při východní straně intravilánu obce v lokalitě zvané „Zahrady”. Pozemek je součástí vodního toku. V územním plánu je označen jako vodní plocha „WT”.

C/ LV 19

Pozemek parc.č. 197/2 - trvalý travní porost , rozsáhlé chráněné území , zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, se nachází ve východní části intravilánu obce v lokalitě zvané „Kolaje”. Pozemek má výraznou JZ expozici a je zarostlý náletem. Nachází se v ochranném pásmu ČD.

D/ LV 905

Pozemek parc.č. 47/7 - zahrada má jižní expozici , nachází se u rodinného domu čp. 62 na st. 29/1 a tvoří s ním funkční celek. Pozemek je přístupný pouze přes pozemky přilehlé pozemky a nachází se v ochranném pásmu ČD.

Pozemek parc.č. 2289 - ostatní plocha ostatní komunikace navazuje na parc.č. 47/7 a pokračuje do západní části extravilánu obce. Pozemek je nezpevněný a jsou na něm trvalé porosty.

Pozemek parc.č. 2436 - zahrada má jižní expozici, je pod oplocením u rodinného domu čp. 62 a tvoří se st. 29/1 funkční celek. Pozemek navazuje na obecní pozemek a je v ochranném pásmu ČD.

E/ LV 942

Pozemek parc.č. 715 - trvalý travní porost se nachází východně od intravilánu obce v lokalitě zvané „Zahrady“. Pozemek je součástí zemědělského honu a je přístupný přes sousední pozemky. Tato lokalita je vklíněna mezi trať ČD a komunikaci Horní Lideč - Střelná.

Pozemek parc.č. 781 - trvalý travní porost, parc.č. 866/22 - trvalý travní porost, parc.č. 866/29 - trvalý travní porost se nachází východně od intravilánu obce v lokalitě zvané „Padělky“. Pozemky slouží zemědělské výrobě a jsou součástí zemědělského honu. Přístupné jsou přes přilehlé pozemky.

Pozemek parc.č. 1937 - ostatní plocha neplodná půda se nachází při západním okraji katastrálního území v lokalitě zvané „Dolní Palesky“. Na pozemku se nachází náletové křoviny. Pozemek je přístupný přes přilehlé pozemky.

Pozemek - parc.č. 1980/17 - orná půda, parc.č. 1980/18 - orná půda se nachází západně od intravilánu obce v lokalitě zvané „Vrch“ ve zvláště terénu. Pozemky jsou součástí zemědělského honu a slouží zemědělské výrobě. Přístup je přes sousední pozemky.

Pozemek parc.č. 2326/49 - vodní plocha vodní nádrž přírodní je situován východně od intravilánu obce v lokalitě zvané „Padělky“ a je přístupný přes přilehlé pozemky.

F/ LV 943

Pozemky:

- parc.č. 190/1 - trvalý travní porost
- parc.č. 258/5 - trvalý travní porost
- parc.č. 258/16 - orná půda
- parc.č. 279 - orná půda
- parc.č. 289 - orná půda
- parc.č. 291 - orná půda
- parc.č. 298 - orná půda
- parc.č. 416 - trvalý travní porost
- parc.č. 419 - ostatní plocha neplodná půda
- parc.č. 474 - trvalý travní porost
- parc.č. 590 - trvalý travní porost
- parc.č. 866/31 - trvalý travní porost

se nacházejí východně od intravilánu obce v lokalitě zvané „Dolina, Kolaje“, „Padělky“. Pozemky jsou součástí zemědělských honů a slouží zemědělské výrobě. Přístup je pouze přes přilehlé pozemky. Pozemek ostatní plocha slouží ve volné krajině k úkrytu drobné polní zvěře.

Pozemek parc.č. 1688 - orná půda se nachází jižně od intravilánu obce v lokalitě zvané „Buňkovec“ za zemědělským areálem. Dle územního plánu je pozemek zčásti zařazen do plochy zemědělské (Z), plochy krajinné zelené (K), plochy výroby a skladování (V). Pozemek je přístupný přes přilehlé pozemky.

Pozemek parc.č. 1690 - trvalý travní porost se nachází jižně od intravilánu obce v lokalitě zvané „Buňkovec“ a je zařazen do plochy zemědělské. Přístup je pouze přes přilehlé pozemky

Pozemky :

- parc.č. 1938 - orná půda

- parc.č. 1940 - orná půda
- parc.č. 1942 - orná půda
- parc.č. 1944 - orná půda
- parc.č. 1946/1 - orná půda
- parc.č. 1958/2 ostatní plocha neplodná půda
- parc.č. 1980/12 - orná půda
- parc.č. 1980/23 - orná půda
- parc.č. 2134 - orná půda

se nachází západně od intravilánu v lokalitě zvané „Vrch”. Pozemky jsou součástí zemědělských honů a slouží zemědělské výrobě. Přístup je pouze přes přilehlé pozemky. Pozemek ostatní plocha slouží ve volné krajině k úkrytu drobné polní zvěře.

Pozemek parc.č. 2321/2 - trvalý travní porost se nachází mezi tratí ČD a podél krajnice komunikace ve směru na Valašské Příkazy. V územním plánu je označen (PZ(- plochy veřejného prostranství s převahou ploch nezpevněných.

Pozemek parc.č. 2326/52 - vodní plocha vodní nádrž přírodní se nachází východně od intravilánu v lokalitě zvané „Padělky”.

G/ LV 1037

Pozemek parc.č. 2321/1 - ostatní plocha ostatní komunikace se nachází při východní straně intravilánu obce v lokalitě „Kolaje”. Pozemek slouží jako zpevněná asfaltová cesta do podjezdu pod tratí ČD a dále vede směrem SV do polí.

H/

Pozemek parc.č. 460 - lesní pozemek se nachází severovýchodně od intravilánu obce v lokalitě zvané „Dolina”. Pozemek je zčásti je zalesněný a zčásti je zde bezlesí. Přístup je z místní komunikace.

3.2. Obsah

LV 16 Horní Lideč

1. Pozemek LV 16

LV 17 Horní Lideč

1. Pozemky LV 17

LV 19 Horní Lideč

1. Pozemek LV 19

LV 905 Horní Lideč

1. Pozemky LV 905
2. Porosty na ppč.2289

LV 942 Horní Lideč

1. Pozemky LV 942

LV 943 Horní Lideč

1. Pozemky LV 943

LV 1037 Horní Lideč

1. Pozemek LV 1037

LV 18 Horní Lideč

1. Pozemek LV 18

4. ZNALECKÝ 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. a č. 488/2020 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	0,30

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nepevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,294}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,294}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,294}$$

LV 16 Horní Lideč

1. Pozemek LV 16

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č 2103 - ostatní plocha neplodná půda v k.ú. Horní Lideč. Pozemek se nachází v západní části katastrálního území mezi zemědělskými hony, v lokalitě zvané „U Louček“. Pozemek je zarostlý náletovými křovinami a má severní expozici. Je přístupný přes přilehlé sousední pozemky.

Ocenění

Jiný pozemek oceněný 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. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	4,32	0,25				1,08
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2103	1 888	1,08		2 039,04
Jiný pozemek - celkem			1 888			2 039,04

Pozemek LV 16 - zjištěná cena celkem = **2 039,04 Kč**

LV 17 Horní Lideč

1. Pozemky LV 17

Ocenění je provedeno pro pozemky:

- parc.č. 258/32 - orná půda
- parc.č. 706/1 - trvalý travní porost
- parc.č. 706/2 - trvalý travní porost
- parc.č. 708 - trvalý travní porost
- parc.č.866/24 - trvalý travní porost
- parc.č.866/30 - trvalý travní porost
- parc.č.866/32 - trvalý travní porost
- parc.č. 2326/51 - vodní plocha vodní nádrž přírodní
- parc.č. 2326/53 - vodní plocha vodní nádrž přírodní
- parc.č. 2326/95 - vodní plocha koryto vodního toku přirozené nebo upravené

rozsáhlé chráněné území , zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín,

Pozemky parc.č. 258/32 - orná půda se nachází při východní části intravilánu v lokalitě zvané „Kolaje”. Pozemek má JZ expozici a je součástí zemědělského honu.

Pozemek parc.č. 706/1 - trvalý travní porost a parc.č. 706/2 - trvalý travní porost se nachází při východní straně intravilánu obce v lokalitě zvané „Zahrady”.

Dle územního plánu je pozemek parc.č. 706/1 situován v zastavitelné části obce s označením „PZ” - plocha veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch.

Pozemek parc.č. 706/2 je zařazen v zemědělských plochách.

Pozemek parc.č. 708 - trvalý travní porost je dle územního plánu zařazen v zemědělských plochách.

Pozemky :

- parc.č.866/24 - trvalý travní porost
- parc.č.866/30 - trvalý travní porost
- parc.č.866/32 - trvalý travní porost
- parc.č. 2326/51 - vodní plocha vodní nádrž přírodní
- parc.č. 2326/53 - vodní plocha vodní nádrž přírodní

se nachází východně od intravilánu obce v lokalitě zvané „Padělky”. Pozemky jsou součástí zemědělského honu, přístup je zajištěn přes přilehlé pozemky. Na částech pozemků jsou náletové křoviny. Pozemky parc.č. 866/30 . 866/32 jsou označeny v územním plánu jako plochy krajinné zeleně „K” .

Pozemek parc.č. 2326/95 - vodní plocha koryto vodního toku přirozené nebo upravené se nachází při východní straně intravilánu obce v lokalitě zvané „Zahrady”. Pozemek je součástí vodního toku. V územním plánu je označen jako vodní plocha „WT”.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	258/32	72441	2 356	5,08		5,08	11 968,48
trvalý travní porost	706/1	75800	548	5,29		5,29	2 898,92
trvalý travní porost	706/2	75800	446	5,29		5,29	2 359,34

trvalý travní porost	708	75800	356	5,29	5,29	1 883,24
trvalý travní porost	866/24	75800	442	5,29	5,29	2 338,18
trvalý travní porost	866/30	75800	806	5,29	5,29	4 263,74
trvalý travní porost	866/32	75800	2 110	5,29	5,29	11 161,90

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 7 064 m² 36 873,80

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	340,-	0,06	1,00			20,40
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	2326/51	303		20,40	6 181,20
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	2326/53	725		20,40	14 790,-
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	2326/95	339		20,40	6 915,60
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 1 367 m ²						27 886,80

Pozemky LV 17 - zjištěná cena celkem = 64 760,60 Kč

LV 19 Horní Lideč

1. Pozemek LV 19

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 197/2 - trvalý travní porost , rozsáhlé chráněné území , zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín.

Pozemek se nachází ve východní části intravilánu obce v lokalitě zvané „Kolaje“. Pozemek má výraznou JZ expozici a je zarostlý náletem. Nachází se ochranném pásmu ČD.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	197/2	72441	132	5,08		5,08	670,56
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem: 132 m ²							670,56

Pozemek LV 19 - zjištěná cena celkem = 670,56 Kč

LV 905 Horní Lideč

1. Pozemky LV 905

Ocenění je provedeno pro pozemky:

- parc.č. 47/7 - zahrada
- parc.č. 2289 - ostatní plocha ostatní komunikace
- parc.č. 2436 - zahrada

zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín.

Pozemky se nachází v intravilánu obce u rodinného domu čp. 62.

Pozemek parc.č. 47/7 - zahrada má jižní expozici, nachází se u rodinného domu čp. 62 na st. 29/1 a tvoří s ním funkční celek. Pozemek je přístupný pouze přes pozemky přilehlé pozemky a nachází se v ochranném pásmu ČD.

Pozemek parc.č. 2289 - ostatní plocha ostatní komunikace navazuje na parc.č. 47/7 a pokračuje do západní části extravilánu obce. Pozemek je nezpevněný a jsou na něm trvalé porosty.

Pozemek parc.č. 2436 - zahrada má jižní expozici, je pod oplocením u rodinného domu čp. 62 a tvoří se st. 29/1 funkční celek. Pozemek navazuje na obecní pozemek a je v ochranném pásmu ČD.

Ocenění je provedeno dle §4 odst.1) a §6.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,294$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,294 = 0,294$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	340,-	0,294		99,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	47/7	117	99,96	11 695,32
§ 4 odst. 1	zahrada	2436	40	99,96	3 998,40

Stavební pozemky - celkem	157	15 693,72
---------------------------	-----	-----------

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	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
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

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,171$$

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	340,-	0,171 1,000	58,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2289	489	58,14	28 430,46
Ostatní stavební pozemek - celkem			489		28 430,46

Pozemky LV 905 - zjištěná cena celkem = **44 124,18 Kč**

2. Porosty na ppč.2289

Ocenění je provedeno pro trvalé porosty na pozemku parc.č. 2289 - ostatní plocha ostatní komunikace v k.ú. Horní Lideč.

Jsou zde vysázeny jehličnaté porosty.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč /	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ	jedn.]		Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
smrk pichlavý na pozemku p.č.: 2289			8 roků	15,00 ks
Jehličnaté stromy II	2 610,-			2 610,- 39 150,-

Součet:		39 150,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):	*	0,150
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)	*	0,900
Celkem - okrasné rostliny	=	5 285,25 Kč

Porosty na ppč.2289 - zjištěná cena celkem = **5 285,25 Kč**

LV 942 Horní Lideč

1. Pozemky LV 942

Ocenění je provedeno pro pozemky:

- parc.č. 715 - trvalý travní porost
- parc.č. 781 - trvalý travní porost
- parc.č. 866/22 - trvalý travní porost
- parc.č. 866/29 - trvalý travní porost
- parc.č. 1937 - ostatní plocha neplodná půda
- parc.č. 1980/17 - orná půda
- parc.č. 1980/18 - orná půda
- parc.č. 2326/49 - vodní plocha vodní nádrž přírodní

rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín.

Pozemek parc.č. 715 - trvalý travní porost se nachází východně od intravilánu obce v lokalitě zvané „Zahrady“. Pozemek je součástí zemědělského honu a je přístupný přes sousední pozemky. Tato lokalita je vklíněna mezi trať ČD a komunikaci Horní Lideč - Střelná.

Pozemek parc.č. 781 - trvalý travní porost, parc.č. 866/22 - trvalý travní porost, parc.č. 866/29 - trvalý travní porost se nachází východně od intravilánu obce v lokalitě zvané „Padělky“. Pozemky slouží zemědělské výrobě a jsou součástí zemědělského honu. Přístupné jsou přes přilehlé pozemky.

Pozemek parc.č. 1937 - ostatní plocha neplodná půda se nachází při západním okraji katastrálního území v lokalitě zvané „Dolní Palesky“. Na pozemku se nachází náletové křoviny. Pozemek je přístupný přes přilehlé pozemky.

Pozemek - parc.č. 1980/17 - orná půda, parc.č. 1980/18 - orná půda se nachází západně od intravilánu obce v lokalitě zvané „Vrch“ ve zvlněném terénu. Pozemky jsou součástí zemědělského honu a slouží zemědělské výrobě. Přístup je přes sousední pozemky.

Pozemek parc.č. 2326/49 - vodní plocha vodní nádrž přírodní je situován východně od intravilánu obce v lokalitě zvané „Padělky“ a je přístupný přes přilehlé pozemky.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	715	75800	535	5,29		5,29	2 830,15
trvalý travní porost	781	75800	219	5,29		5,29	1 158,51
trvalý travní porost	866/22	75800	502	5,29		5,29	2 655,58

trvalý travní porost	866/29	75800	274	5,29	5,29	1 449,46
orná půda	1980/17	72411	760	5,91	5,91	4 491,60
orná půda	1980/17	74167	613	1,28	1,28	784,64
orná půda	1980/18	72411	485	5,91	5,91	2 866,35
orná půda	1980/18	74167	456	1,28	1,28	583,68

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 3 844 m² 16 819,97

Jiný pozemek oceněný 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. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	4,32	0,25				1,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1937	536	1,08		578,88
Jiný pozemek - celkem			536			578,88

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	340,-	0,06	1,00			20,40
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	2326/49	112		20,40	2 284,80
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 112 m ²						2 284,80

Pozemky LV 942 - zjištěná cena celkem = 19 683,65 Kč

LV 943 Horní Lideč

1. Pozemky LV 943

Ocenění je provedeno pro pozemky:

- parc.č. 190/1 - trvalý travní porost
- parc.č. 258/5 - trvalý travní porost
- parc.č. 258/16 - orná půda
- parc.č. 279 - orná půda
- parc.č. 289 - orná půda
- parc.č. 291 - orná půda
- parc.č. 298 - orná půda
- parc.č. 416 - trvalý travní porost
- parc.č. 419 - ostatní plocha neplodná půda
- parc.č. 474 - trvalý travní porost
- parc.č. 590 - trvalý travní porost
- parc.č. 866/31 - trvalý travní porost
- parc.č. 1688 - orná půda

- parc.č. 1690 - trvalý travní porost
 - parc.č. 1938 - orná půda
 - parc.č. 1940 - orná půda
 - parc.č. 1942 - orná půda
 - parc.č. 1944 - orná půda
 - parc.č. 1946/1 - orná půda
 - parc.č. 1958/2 ostatní plocha neplodná půda
 - parc.č. 1980/12 - orná půda
 - parc.č. 1980/23 - orná půda
 - parc.č. 2134 - orná půda
 - parc.č. 2321/2 - trvalý travní porost
 - parc.č. 2326/52 - vodní plocha vodní nádrž přírodní
- rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín.

Pozemky:

- parc.č. 190/1 - trvalý travní porost
- parc.č. 258/5 - trvalý travní porost
- parc.č. 258/16 - orná půda
- parc.č. 279 - orná půda
- parc.č. 289 - orná půda
- parc.č. 291 - orná půda
- parc.č. 298 - orná půda
- parc.č. 416 - trvalý travní porost
- parc.č. 419 - ostatní plocha neplodná půda
- parc.č. 474 - trvalý travní porost
- parc.č. 590 - trvalý travní porost
- parc.č. 866/31 - trvalý travní porost

se nacházejí východně od intravilánu obce v lokalitě zvané „Dolina, Kolaje“, „Padělky“. Pozemky jsou součástí zemědělských honů a slouží zemědělské výrobě. Přístup je pouze přes přilehlé pozemky. Pozemek ostatní plocha slouží ve volné krajině k úkrytu drobné polní zvěře.

Pozemek parc.č 1688 - orná půda se nachází jižně od intravilánu obce v lokalitě zvané „Buňkovec“ za zemědělským areálem. Dle územního plánu je pozemek zčásti zařazen do plochy zemědělské (Z), plochy krajinné zelené (K), plochy výroby a skladování (V) . Pozemek je přístupný přes přilehlé pozemky.

Pozemek parc.č. 1690 - trvalý travní porost se nachází jižně od intravilánu obce v lokalitě zvané „Buňkovec“ a je zařazen do plochy zemědělské. Přístup je pouze přes přilehlé pozemky

Pozemky :

- parc.č. 1938 - orná půda
- parc.č. 1940 - orná půda
- parc.č. 1942 - orná půda
- parc.č. 1944 - orná půda
- parc.č. 1946/1 - orná půda
- parc.č. 1958/2 ostatní plocha neplodná půda
- parc.č. 1980/12 - orná půda
- parc.č. 1980/23 - orná půda
- parc.č. 2134 - orná půda

se nachází západně od intravilánu v lokalitě zvané „Vrch“. Pozemky jsou součástí zemědělských honů a slouží zemědělské výrobě. Přístup je pouze přes přilehlé pozemky. Pozemek ostatní plocha slouží ve volné krajině k úkrytu drobné polní zvěře.

Pozemek parc.č. 2321/2 - trvalý travní porost se nachází mezi tratí ČD a podél krajnice komunikace ve směru na Valašské Příkazy. V územním plánu je označen (PZ) - plochy veřejného prostranství s převahou ploch nezpevněných.

Pozemek parc.č. 2326/52 - vodní plocha vodní nádrž přírodní se nachází východně od intravilánu v lokalitě zvané „Padělky“.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	190/1	72441	1 104	5,08		5,08	5 608,32
trvalý travní porost	258/5	74167	282	1,28		1,28	360,96
orná půda	258/16	74167	1 661	1,28		1,28	2 126,08
orná půda	258/16	72441	294	5,08		5,08	1 493,52
orná půda	279	72441	1 654	5,08		5,08	8 402,32
orná půda	289	72441	4 652	5,08		5,08	23 632,16
orná půda	291	72441	2 665	5,08		5,08	13 538,20
orná půda	298	72441	4 441	5,08		5,08	22 560,28
trvalý travní porost	416	74167	1 917	1,28		1,28	2 453,76
trvalý travní porost	474	72414	1 352	4,63		4,63	6 259,76
trvalý travní porost	590	72414	3 532	4,63		4,63	16 353,16
trvalý travní porost	866/31	75800	527	5,29		5,29	2 787,83
orná půda	1688	72441	3 205	5,08		5,08	16 281,40
trvalý travní porost	1690	72441	1 543	5,08		5,08	7 838,44
orná půda	1938	72411	403	5,91		5,91	2 381,73
orná půda	1938	72441	475	5,08		5,08	2 413,00
orná půda	1940	72411	917	5,91		5,91	5 419,47
orná půda	1942	72411	1 133	5,91		5,91	6 696,03
orná půda	1944	72411	1 248	5,91		5,91	7 375,68
orná půda	1946/1	72411	1 954	5,91		5,91	11 548,14
orná půda	1980/12	74167	152	1,28		1,28	194,56
orná půda	1980/23	74167	4 476	1,28		1,28	5 729,28
orná půda	2134	72411	3 125	5,91		5,91	18 468,75
trvalý travní porost	2321/2	75800	33	5,29		5,29	174,57

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 42 745 m² 190 097,40

Jiný pozemek oceněný 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. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky

§ 9 odst. 5	4,32	0,25	1,08
-------------	------	------	------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	419	2 834	1,08		3 060,72
Jiný pozemek - celkem			2 834			3 060,72

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	340,-	0,06	1,00			20,40
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	2326/52	52		20,40	1 060,80
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 52 m ²						1 060,80

Pozemky LV 943 - zjištěná cena celkem = **194 218,92 Kč**

LV 1037 Horní Lideč

1. Pozemek LV 1037

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 2321/1 - ostatní plocha ostatní komunikace rozsáhlé chráněné území, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín.

Pozemek se nachází při východní straně intravilánu obce v lokalitě „Kolaje”. Pozemek slouží jako zpevněná asfaltová cesta do podjezdu pod tratí ČD a dále vede směrem SV do polí.
Venkovní úprava není předmětem ocenění.

Ocenění

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	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	340,-	0,240	1,000	81,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2321/1	969	81,60	79 070,40
Ostatní stavební pozemek - celkem			969		79 070,40

Pozemek LV 1037 - zjištěná cena celkem

=

79 070,40 Kč

LV 18 Horní Lideč

1. Pozemek LV 18

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 460 - lesní pozemek v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín.

Pozemek se nachází severovýchodně od intravilánu obce v lokalitě zvané „Dolina“. Pozemek je zčásti zalesněný a zčásti je zde bezlesí. Přístup je z místní komunikace.

Na základě přílohy je cena zjištěná ve výši 48 864 Kč, zaokr. 48 860 Kč.

4.2. Výsledky analýzy dat

LV 16 Horní Lideč

1. Pozemek LV 16

2 039,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 4 / 30

LV 16 Horní Lideč - celkem:

272,- Kč

LV 17 Horní Lideč

1. Pozemky LV 17

64 760,60 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 2 / 12

LV 17 Horní Lideč - celkem:

10 793,- Kč

LV 19 Horní Lideč

1. Pozemek LV 19

670,60 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 2 / 6

LV 19 Horní Lideč - celkem:

224,- Kč

LV 905 Horní Lideč

1. Pozemky LV 905

44 124,20 Kč

2. Porosty na ppč.2289

5 285,30 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 2 / 6

LV 905 Horní Lideč - celkem:

16 470,- Kč

LV 942 Horní Lideč

1. Pozemky LV 942

19 683,70 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 2 / 6

LV 942 Horní Lideč - celkem:

6 561,- Kč

LV 943 Horní Lideč

1. Pozemky LV 943

194 218,90 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 2 / 3

LV 943 Horní Lideč - celkem:

129 479,- Kč

LV 1037 Horní Lideč

1. Pozemek LV 1037

79 070,40 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 2 / 12

LV 1037 Horní Lideč - celkem:

13 178,- Kč

LV 18 Horní Lideč

1. Pozemek LV 18

48 864 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 2 / 24

LV 18 Horní Lideč - celkem:

4 072,- Kč

Výsledná cena - celkem:

172 020,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

172 020,- Kč

slovy: Jednostosedmdesátdvatisícdvacet Kč

Lesní pozemky LV 942, LV 943

Ocenění lesních pozemků je provedeno znaleckým posudkem č. 46-1277/2020, který je nedílnou součástí tohoto ocenění. Ceny pozemků a porostů jsou v roce 2021 stejné jako v roce 2020.

Zjištěná cena :

LV 943				
Parc.č.	Kultura	zjištěná cena Kč	Podíl 2/3 /Kč/	celkem /Kč/
553	lesní pozemek	153 762	102 508	
557/2	lesní pozemek	204 619	136 413	
588	lesní pozemek	169 817	113 211	
1946/2	lesní pozemek	10 877	7 251	
1956/3	lesní pozemek	16 710	11 140	
1982/4	lesní pozemek	14 104	9 403	
celkem		569 889	379 926	379 926
LV 942	Kultura	zjištěná cena Kč	Podíl 2/6 /Kč/	
1948	lesní pozemek	3 533	1 178	
1957	lesní pozemek	1 779	593	
celkem		5 312	1 771	1 771
LV 942+943	celkem	575 205		381 697

E/ Porovnávací hodnota

- a) LV 16 k.ú. Horní Lideč
- b) LV 17 k.ú. Horní Lideč
- c) LV 19 k.ú. Horní Lideč
- d) LV 905 k.ú. Horní Lideč
- e) LV 942 k.ú. Horní Lideč
- f) LV 943 k.ú. Horní Lideč
- g) LV 1037 k.ú. Horní Lideč
- h) LV 18 k.ú. Horní Lideč

Definice:

HODNOTA POROVNÁVACÍ - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

OBVYKLÁ CENA - cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

Na hodnotu zemědělských pozemků mají vliv následující faktory:

- situování pozemku (lokalita, přístupy)
- ekologické zatížení
- vztah bonitovaných půdně-ekologických jednotek (BPEJ) k oceňovanému pozemku
- svažitost pozemku a jeho expozice ke světovým stranám
- vztah k územně-plánovací dokumentaci
- další faktory (balvanitost, výskyt stožárů elektrovedných zařízení, potřeba odvodnění, lokalizace ve zvláště chráněných územích se zvýšenou ochranou životního prostředí, vlivy imisního zatížení)

Hodnota pozemků je významně závislá na časovém horizontu. V době ocenění jsou pozemky zemědělskými, určenými k zemědělskému využití. Zemědělské pozemky jsou chráněny zemědělským půdním fondem a do budoucna se neočekává žádná změna.

Pro porovnání jsem použila zemědělské pozemky, které byly předmětem prodeje na základě kupních smluv v dané lokalitě.

Z kupních smluv (uložených v archivu odhadce) získaných placeným dálkovým přístupem z katastru nemovitostí jsem zjistila tyto údaje:

1) Kupní smlouva V 54/2019 vklad do KN byl proveden 29.01.2019 k.ú. Tichov, obec Tichov, okr. Zlín

Zemědělská půda trvalý travní porost, o celkové výměře 10886 m² Pozemky v uceleném zemědělském honu, slouží zemědělské výrobě.

Obchodoval se podíl ve výši 1/3 vzhledem k celku, tedy 3628 m².

Kupní cena 135 000 Kč (za podíl)
Cena za 1m2 pozemku činí 37,- Kč.

2) Kupní smlouva V 3188/2019 vklad do KN byl proveden 13.12.2019 k.ú. Drnovice u Valašských Klobouk, obec Valašské Klobouky, okr. Zlín
Zemědělská půda trvalý travní porost, o celkové výměře 2881 m2 Pozemky v uceleném zemědělském honu, slouží zemědělské výrobě.

Kupní cena 51 000 Kč.
Cena za 1m2 pozemku činí 17,70 Kč.

3) Kupní smlouva V 2757/2019 vklad do KN byl proveden 05.11.2019 k.ú. Vysoké Pole, obec Vysoké Pole, okr. Zlín
Zemědělská půda trvalý travní porost, o celkové výměře 13494 m2 Pozemky v uceleném zemědělském honu, slouží zemědělské výrobě.

Kupní cena 202 400 Kč.
Cena za 1m2 pozemku činí 15,00 Kč.

4) Kupní smlouva V 926/2019 vklad do KN byl proveden 02.05.2019 k.ú. Vysoké Pole, obec Vysoké Pole, okr. Zlín
Zemědělská půda trvalý travní porost, o celkové výměře 14168 m2 . Z toho 13833 m2 trvalý travní porost, 335 m2 lesní pozemky. Pozemky v uceleném zemědělském honu, slouží zemědělské výrobě.

Kupní cena 200 000 Kč.
Cena za 1m2 pozemku činí 14,11 Kč.

5) Kupní smlouva V 2113/2019 vklad do KN byl proveden 06.09.2019 k.ú. Valašské Klobouky
Zemědělská půda o celkové výměře 15857 m2 . Z toho orná půda 15061 m2 , ostatní plocha 727 m2, vodní plocha 69 m2. Pozemky v uceleném zemědělském honu, slouží zemědělské výrobě.
Obchodoval se podíl ve výši $\frac{1}{2}$ vzhledem k celku, tedy 7928 m2.

Kupní cena 164 1490 Kč za podíl.
Cena za 1m2 pozemku činí 20,70 Kč.

6) Kupní smlouva V 780/2019 vklad do KN byl proveden 16.04.2019 k.ú. Poteč, okr. Zlín
Zemědělská půda - trvalý travní porost o celkové výměře 1302 m2. Pozemek slouží zemědělské výrobě.

Kupní cena 15 000 Kč.
Cena za 1m2 pozemku činí 11,50 Kč.

7) Kupní smlouva V 426/2021-810, vklad do KN byl proveden 23.02.2021 k.ú. Horní Lideč
Zemědělská půda - orná půda o celkové výměře 12466 m2. Pozemky slouží zemědělské výrobě.

Kupní cena 200 000 Kč.
Cena za 1m2 pozemku činí 16,00 Kč.

8) Kupní smlouva V 399/2021-810, vklad do KN byl proveden 19.02.2021, k.ú. Francova Lhota

Zemědělská půda - orná půda o výměře 3676 m². Pozemek slouží zemědělské výrobě.

Kupní cena 100 000 Kč

Cena za 1m² pozemku činí 27,20 Kč.

Cenové rozpětí realizovaných cen zemědělských pozemků je v rozmezí od 11,50 Kč/m² do 37 Kč/m².

V kupních smlouvách není rozlišena cena pozemku podle druhu kultury.

Pro oceňované pozemky v k.ú. Horní Lideč uvažují s cenou ve výši **18 Kč/m²**.

a) LV 16 k.ú. Horní Lideč

LV 16						
parc.č.	kultura	výměra m²	cena Kč/m²	celkem Kč	Podíl 4/30	Výsledná cena Kč
2103	ostatní plocha	1888	18	33 984	4 531,20	4 531
celkem zaokr.						4 530

Porovnávací hodnota:

a) LV 16 k.ú. Horní Lideč	4 530 Kč
----------------------------------	-----------------

b) LV 17 k.ú. Horní Lideč

LV 17						
parc.č.	kultura	výměra m²	cena Kč/m²	celkem Kč	Podíl 2/12	Výsledná cena Kč
258/32	orná půda	2356	18	42 408	7 068,00	7 068
706/1	trvalý travní porost	548	18	9 864	1 644,00	1 644
706/2	trvalý travní porost	446	18	8 028	1 338,00	1 338
708	trvalý travní porost	356	18	6 408	1 068,00	1 068
866/24	trvalý travní porost	442	18	7 956	1 326,00	1 326
866/30	trvalý travní porost	806	18	14 508	2 418,00	2 418
866/32	trvalý travní porost	2110	18	37 980	6 330,00	6 330
2326/51	vodní plocha	303	18	5 454	909,00	909
2326/53	vodní plocha	725	18	13 050	2 175,00	2 175
2326/95	vodní plocha	339	18	6 102	1 017,00	1 017
celkem zaokr.						25 290

Porovnávací hodnota:

b) LV 17 k.ú. Horní Lideč	25 290 Kč
----------------------------------	------------------

c) LV 19 k.ú. Horní Lideč

LV 19						
parc.č.	kultura	výměra m2	cena Kč/m2	celkem Kč	Podíl 2/6	Výsledná cena Kč
197/2	trvalý travní porost	132	18	2 376	792,00	792
celkem zaokr.						790

Porovnávací hodnota:

c) LV 19 k.ú. Horní Lideč	790 Kč
----------------------------------	---------------

d) LV 905 k.ú. Horní Lideč

Ocenění je provedeno pro pozemky:

- parc.č. 47/7 - zahrada
 - parc.č. 2289 - ostatní plocha ostatní komunikace
 - parc.č. 2436 - zahrada
- zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaných na LV 905,

Pozemek parc.č. 47/7 - zahrada má jižní expozici, nachází se u rodinného domu čp. 62 na st. 29/1 a tvoří s ním funkční celek. Pozemek je přístupný pouze přes pozemky přilehlé pozemky a nachází se v ochranném pásmu ČD.

Pozemek parc.č. 2289 - ostatní plocha ostatní komunikace navazuje na parc.č. 47/7 a pokračuje do západní části extravilánu obce. Pozemek je nezpevněný a jsou na něm trvalé porosty.

Pozemek parc.č. 2436 - zahrada má jižní expozici, je pod oplocením u rodinného domu čp. 62 a tvoří se st. 29/1 funkční celek. Pozemek navazuje na obecní pozemek a je v ochranném pásmu ČD.

Ocenění je provedeno pro pozemky ve funkčním celku, které jsou po jedním oplocením a užívají se s rodinným domem čp. 62.

Tyto pozemky se běžně v dané oblasti neobchodují. Pro ocenění těchto pozemků jsem použila ceny realizované na volném trhu Obcí Horní Lideč. Obec obchoduje nemovité věci za ceny obvyklé v místě a čase v souladu se zákonem o Obcích.

Kupní smlouvy byly získané dálkovým přístupem do KN a jsou uloženy v archivu znalce:

1) Kupní smlouva – V 2522/2019, vklad byl proveden dne 02.07.2019, k.ú. Horní Lideč
Pozemek st. 905 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 58 m2, st. 906 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m2. Celková výměra 78 m2. Pozemek se nachází ve středu části obce u místní komunikace a je zastavěn stavbou.

Kupní cena 22 230 Kč.

Pozemek cena 285 Kč/m2.

2) Kupní smlouva – V 2713/2019, vklad byl proveden dne 16.07.2019, k.ú. Horní Lideč
Pozemek st. 916 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 28 m2, parc.č. 2301/7 – ostatní plocha jiná plocha o výměře 43 m2. Celková výměra 71 m2. Pozemek se nachází ve střední části obce u místní komunikace a je zastavěn stavbou pro zemědělství.

Kupní cena 22 365 Kč.
Pozemek cena 315 Kč/m2.

3) Kupní smlouva – V 4020/2019, vklad byl proveden dne 08.11.2019, k.ú. Horní Lideč
Pozemek st. 901 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 9 m2. Pozemek se nachází ve střední části obce u místní komunikace a je zastavěn stavbou.

Kupní cena 2943 Kč.
Pozemek cena 327 Kč/m2.

4) Kupní smlouva – V 5345/2019, vklad byl proveden dne 30.12.2019, k.ú. Horní Lideč
Pozemek parc.č. 2162/31 – ostatní plocha manipulační plocha o výměře 6 m2,
Pozemek parc.č. 2162/32 – ostatní plocha manipulační plocha o výměře 3 m2,
Pozemek parc.č. 2162/33 – ostatní plocha manipulační plocha o výměře 1 m2,
Pozemek parc.č. 2162/34 – ostatní plocha manipulační plocha o výměře 14m2,
Pozemek parc.č. 2162/35 – trvalý travní porost o výměře 85 m2,
díl „C“ o výměře 58 m2, sloučený do ppč. 2162/19 – ostatní plocha manipulační plocha,
díl „B“ o výměře 20 m2 sloučený do ppč. 2162/19 – ostatní plocha manipulační plocha.
Celková výměra 187 m2.
Pozemky se nachází v západní části obce u průmyslového areálu.

Kupní cena 93 500 Kč.
Pozemek cena 500 Kč/m2.

Ceny pozemků nerozlišují kulturu a jsou obchodovány za jednotnou cenu. Cenové rozpětí je od 285 Kč/m2 do 500 Kč/m2, v závislosti na poloze, dostupnosti, využití.
Oceňované pozemky ve funkčním celku nejsou zastavěné, slouží jako zahrada.
Pro ocenění uvažují se cenou ve výši 285 Kč/m2.

U pozemku parc.č. 2289 – ostatní plocha uvažují jeho skutečné využití, zemědělský půdní fond.
Cena je zde ve výši zemědělského pozemku 18 Kč/m2.

LV 905						
parc.č.	kultura	výměra m2	cena Kč/m2	celkem Kč	Podíl 2/6	Výsledná cena Kč
47/7	zahrada	117	285	33 345	11 115,00	11 115
2436	zahrada	40	285	11 400	3 800,00	3 800
2289	ostatní plocha OK	489	18	8 802	2 934,00	2 934
celkem zaokr.						17 850

Porovnávací hodnota:

d) LV 905 k.ú. Horní Lideč	17 850 Kč
----------------------------	-----------

e) LV 942 k.ú. Horní Lideč

Ocenění lesních pozemků je provedeno znaleckým posudkem č. 46-1277/2020 . Cena obvyklá pro lesní pozemky je odhadnuta na základě informací z volného trhu. Posudek je přílohou k tomuto znaleckému posudku.

LV 942						
parc.č.	kultura	výměra m2	cena Kč/m2	celkem Kč	Podíl 2/6	Výsledná cena Kč
715	trvalý travní porost	535	18	9 630	3 210,00	3 210
781	trvalý travní porost	219	18	3 942	1 314,00	1 314
866/22	trvalý travní porost	502	18	9 036	3 012,00	3 012
866/29	trvalý travní porost	274	18	4 932	1 644,00	1 644
1937	ostatní plocha	536	18	9 648	3 216,00	3 216
1980/17	orná půda	1373	18	24 714	8 238,00	8 238
1980/18	orná půda	941	18	16 938	5 646,00	5 646
2326/49	vodní plocha	112	18	2 016	672,00	672
celkem zaokr.						29 950

LV 942						
1948	lesní pozemek	410				877
1957	lesní pozemek	276				580
celkem zaokr.						1 457
Cena celkem						31 407

Porovnávací hodnota:

e) LV 942 k.ú. Horní Lideč	31 407 Kč
-----------------------------------	------------------

f) LV 943 k.ú. Horní Lideč

Ocenění lesních pozemků je provedeno znaleckým posudkem č. 46-1277/2020 se stanovením ceny obvyklé. Posudek je zařazen do příloh k tomuto znaleckému posudku.

LV 943						
parc.č.	kultura	výměra m2	cena Kč/m2	celkem Kč	Podíl 2/3	Výsledná cena Kč
190/1	trvalý travní porost	1104	18	19 872	13 248,00	13 248
258/5	trvalý travní porost	282	18	5 076	3 384,00	3 384
258/16	orná půda	1955	18	35 190	23 460,00	23 460
279	orná půda	1654	18	29 772	19 848,00	19 848
289	orná půda	4652	18	83 736	55 824,00	55 824
291	orná půda	2665	18	47 970	31 980,00	31 980
298	orná půda	4441	18	79 938	53 292,00	53 292
416	trvalý travní porost	1917	18	34 506	23 004,00	23 004
419	ostatní plocha	2834	18	51 012	34 008,00	34 008
474	trvalý travní porost	1352	18	24 336	16 224,00	16 224
590	trvalý travní porost	3532	18	63 576	42 384,00	42 384
866/31	trvalý travní porost	527	18	9 486	6 324,00	6 324
1688	orná půda	3205	18	57 690	38 460,00	38 460
1690	trvalý travní porost	1543	18	27 774	18 516,00	18 516
1938	orná půda	878	18	15 804	10 536,00	10 536
1940	orná půda	917	18	16 506	11 004,00	11 004
1942	orná půda	1133	18	20 394	13 596,00	13 596
1944	orná půda	1248	18	22 464	14 976,00	14 976
1946/1	orná půda	1954	18	35 172	23 448,00	23 448
1958/2	ostatní plocha	352	18	6 336	4 224,00	4 224
1980/12	orná půda	152	18	2 736	1 824,00	1 824
1980/23	orná půda	4476	18	80 568	53 712,00	53 712
2134	orná půda	3125	18	56 250	37 500,00	37 500
2321/2	trvalý travní porost	33	18	594	396,00	396
2326/52	vodní plocha	52	18	936	624,00	624
celkem zaokr.						551 800
LV 943						
par.č.	kultura	výměra m2	cena Kč/m2	celkem Kč	Podíl 2/3	Výsledná cena Kč
553	lesní pozemek	5611				80 240
557/2	lesní pozemek	3784				101 210
588	lesní pozemek	4359				85 839
1946/2	lesní pozemek	695				2 923
1956/3	lesní pozemek	680				8 656
1982/4	lesní pozemek	1053				5 005
celkem						283 873
LV 943 celkem						
						835 673

Porovnávací hodnota:

f) LV 943 k.ú. Horní Lideč	835 670
-----------------------------------	----------------

g) LV 1037 k.ú. Horní Lideč

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 2321/1 – ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 969 m². Pozemek slouží jako komunikace se zpevněným povrchem.

Z výše uvedených kupních smluv pro pozemky zastavěné, jsou obchodovány i pozemky vedené v kultuře ostatní plocha, kde je cena ve výši 315 Kč/m² a pozemek je ve funkčním celku se stavebním pozemkem.

Cena pozemku vedeného v kultuře ostatní plocha manipulační plocha je ve výši 500 Kč/m², kde pozemek je situován u průmyslového areálu.

Pro ocenění pozemku uvažuji s cenou 315 Kč/m², kterou je nutno upravit s ohledem na to, že se jedná o veřejnou komunikaci v obci. Korekční koeficient uvažuji ve výši 30%.

Výsledná cena : 315 Kč/m² * 0,70 = 220,50 Kč/m²

Zaokr. 220 Kč/m².

LV 1037						
parc.č.	kultura	výměra m²	cena Kč/m²	celkem Kč	Podíl 2/12	Výsledná cena Kč
2321/1	ostatní plocha OK	969	220	213 180	35 530,00	35 530
celkem zaokr.						35 530

Porovnávací hodnota:

g) LV 1037 k.ú. Horní Lideč	35 530 Kč
------------------------------------	------------------

h) LV 18 k.ú. Horní Lideč

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 460 – lesní pozemek o výměře 2280 m².

LV 18						
parc.č.	kultura	výměra m²	cena Kč/m²	celkem Kč	Podíl 2/24	Výsledná cena Kč
460	lesní pozemek	2280		50 000	4 166,00	4 166
celkem zaokr.						4 170

Porovnávací hodnota:

h) LV 18 k.ú. Horní Lideč	4 170 Kč
----------------------------------	-----------------

Rekapitulace porovnávací hodnoty:

Popis	Porovnávací hodnota Kč
a) LV 16 k.ú. Horní Lideč	4 530
b) LV 17 k.ú. Horní Lideč	25 290
c) LV 19 k.ú. Horní Lideč	790
d) LV 905 k.ú. Horní Lideč	17 850
e) LV 942 k.ú. Horní Lideč	31 407
f) LV 943 k.ú. Horní Lideč	835 670
g) LV 1037 k.ú. Horní Lideč	35 530
h) LV 18 k.ú. Horní Lideč	4 170
celkem	955 237

5. ODŮVODNĚNÍ

Na základě předložených podkladů a údajů zjištěných na místě samém bylo provedeno ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV 16,17, 18, 19, 905, 942, 943, 1037 v k.ú. Horní Lideč, obec horní Lideč.

Ocenění bylo provedeno dle platného oceňovacího předpisu k datu místního šetření.
Při ocenění byly použity dostupné podklady uvedené ve výčtu příloh.

Cena obvyklá pro uvedený majetek je odhadnuta na základě porovnávací hodnoty, která vychází z volného trhu u obchodovaných nemovitých věcí v dané lokalitě.
Pozemky se využívají v souladu se zápisem na katastru.

Ocenění je požadováno jako podklad pro veřejnou dražbu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Ocenění je provedeno pro nemovité věci pozemky:

A/ LV 16

- parc.č. 2103 - ostatní plocha neplodná půda v k.ú. Horní Lideč, obec horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaného na LV 16,

B/ LV 17

- parc.č. 258/32 - orná půda
- parc.č. 706/1 - trvalý travní porost
- parc.č. 706/2 - trvalý travní porost
- parc.č. 708 - trvalý travní porost
- parc.č.866/24 - trvalý travní porost
- parc.č.866/30 - trvalý travní porost
- parc.č.866/32 - trvalý travní porost
- parc.č. 2326/51 - vodní plocha vodní nádrž přírodní
- parc.č. 2326/53 - vodní plocha vodní nádrž přírodní
- parc.č. 2326/95 - vodní plocha koryto vodního toku přirozené nebo upravené
rozsáhlé chráněné území , zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaných na LV 17,

C/ LV 19

- parc.č. 197/2 - trvalý travní porost
rozsáhlé chráněné území , zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaného na LV 19,

D/ LV 905

- parc.č. 47/7 - zahrada
- parc.č. 2289 - ostatní plocha ostatní komunikace
- parc.č. 2436 - zahrada
zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaných na LV 905,

E/ LV 942

- parc.č. 715 - trvalý travní porost
- parc.č. 781 - trvalý travní porost
- parc.č. 866/22 - trvalý travní porost
- parc.č. 866/29 - trvalý travní porost
- parc.č. 1937 - ostatní plocha neplodná půda
- parc.č. 1980/17 - orná půda
- parc.č. 1980/18 - orná půda
- parc.č. 2326/49 - vodní plocha vodní nádrž přírodní
rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaných na LV 942,

F/ LV 943

- parc.č. 190/1 - trvalý travní porost
 - parc.č. 258/5 - trvalý travní porost
 - parc.č. 258/16 - orná půda
 - parc.č. 279 - orná půda
 - parc.č. 289 - orná půda
 - parc.č. 291 - orná půda
 - parc.č. 298 - orná půda
 - parc.č. 416 - trvalý travní porost
 - parc.č. 419 - ostatní plocha neplodná půda
 - parc.č. 474 - trvalý travní porost
 - parc.č. 590 - trvalý travní porost
 - parc.č. 866/31 - trvalý travní porost
 - parc.č. 1688 - orná půda
 - parc.č. 1690 - trvalý travní porost
 - parc.č. 1938 - orná půda
 - parc.č. 1940 - orná půda
 - parc.č. 1942 - orná půda
 - parc.č. 1944 - orná půda
 - parc.č. 1946/1 - orná půda
 - parc.č. 1958/2 - ostatní plocha neplodná půda
 - parc.č. 1980/12 - orná půda
 - parc.č. 1980/23 - orná půda
 - parc.č. 2134 - orná půda
 - parc.č. 2321/2 - trvalý travní porost
 - parc.č. 2326/52 - vodní plocha vodní nádrž přírodní
- rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaných na LV 943,

G/

- parc.č. 2321/1 - ostatní plocha ostatní komunikace
- rozsáhlé chráněné území, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaného na LV 1037, a to za účelem zjištění podkladů pro ocenění této nemovité věci.

H/

- parc.č. 460 - lesní pozemek
- rozsáhlé chráněné území, v k.ú. Horní Lideč, obec Horní Lideč, okr. Vsetín, zapsaného na LV 18.

6.2. Odpověď

Při odhadu obvyklé ceny u hodnoceného majetku jsem vycházela z **porovnávací hodnoty**, která prezentuje současný stav na trhu v dané lokalitě a čase. Při stanovení ceny obvyklé jsem brala v úvahu silné a slabé stránky nemovitých věcí, které jsou zde uvedeny.

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou v daném místě a čase obchodovatelné v delším časovém horizontu.

Silné stránky nemovitých věcí:

- zemědělské pozemky slouží pro zemědělské využití
- zemědělské pozemky jsou běžnou obchodní komoditou

Slabé stránky nemovitých věcí:

- pozemky většinou s přístupem přes sousední pozemky
- pozemky ve funkčním celku (LV 905) jsou užívány s čp. 62
- podílové spoluvlastnictví

Vzhledem k celkové situaci na trhu s nemovitými věcmi v této lokalitě odhaduji cenu obvyklou dle LV dni 30.7.2021:

<i>Popis</i>	<i>Obvyklá cena /Kč/</i>	<i>Slovy:</i>
LV 16 k.ú. Horní Lideč	4 530	čtyřtisícepěstřicetKč
Celkem	4530	čtyřtisícepěstřicetKč

<i>Popis</i>	<i>Obvyklá cena /Kč/</i>	<i>Slovy:</i>
LV 17 k.ú. Horní Lideč	25 290	dvacetpěttisícdvěstědevadesátKč
Celkem	25 290	dvacetpěttisícdvěstědevadesátKč

<i>Popis</i>	<i>Obvyklá cena /Kč/</i>	<i>Slovy:</i>
LV 19 k.ú. Horní Lideč	790	sedmsetdevadesátKč
Celkem	790	sedmsetdevadesátKč

<i>Popis</i>	<i>Obvyklá cena /Kč/</i>	<i>Slovy:</i>
LV 905 k.ú. Horní Lideč	17 850	sedmnácttisícosmsetpadesátKč
Celkem	17 850	sedmnácttisícosmsetpadesátKč

<i>Popis</i>	<i>Obvyklá cena /Kč/</i>	<i>Slovy:</i>
LV 942 k.ú. Horní Lideč	31 407	třicetjedentisícčtyřístasedmKč
Celkem	31 407	třicetjedentisícčtyřístasedmKč

<i>Popis</i>	<i>Obvyklá cena /Kč/</i>	<i>Slovy:</i>
LV 943 k.ú. Horní Lideč	835 670	osmsetřicetpěttisícšestsetsedmdesátKč
Celkem	835 670	osmsetřicetpěttisícšestsetsedmdesátKč

<i>Popis</i>	<i>Obvyklá cena /Kč/</i>	<i>Slovy:</i>
LV 1037 k.ú. Horní Lideč	35 530	třicetpěttisícpětsetřicetKč
Celkem	35 530	třicetpěttisícpětsetřicetKč

<i>Popis</i>	<i>Obvyklá cena /Kč/</i>	<i>Slovy:</i>
LV 18 k.ú. Horní Lideč	4 170	čtyřtisícstosedmdesátKč
Celkem	4 170	čtyřtisícstosedmdesátKč

<i>Popis</i>	<i>Obvyklá cena /Kč/</i>	<i>Slovy:</i>
LV 16, 17, 18, 19, 905, 942, 943, 1037 k.ú. Horní Lideč	955 237	devětsetpadesátpěttisícdvěstětřicetsedmKč
Celkem	955 237	devětsetpadesátpěttisícdvěstětřicetsedmKč

7/ Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1994 pod č.j. Spr. 1378/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a na základě koncesní listiny ev.č. 340400-27208-00 ze dne 28.2.2001 vydané Okresním úřadem Klatovy, referátem živnost. úřadu.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3315-56/2021 znaleckého deníku. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127 a) zákona č. 99/1963 Sb. , občanský soudní řád v platném znění.

Pačejov 03.08.2021

Ing. Jana Cihlářová
Pačejov nádraží č.170
341 01 Horažďovice