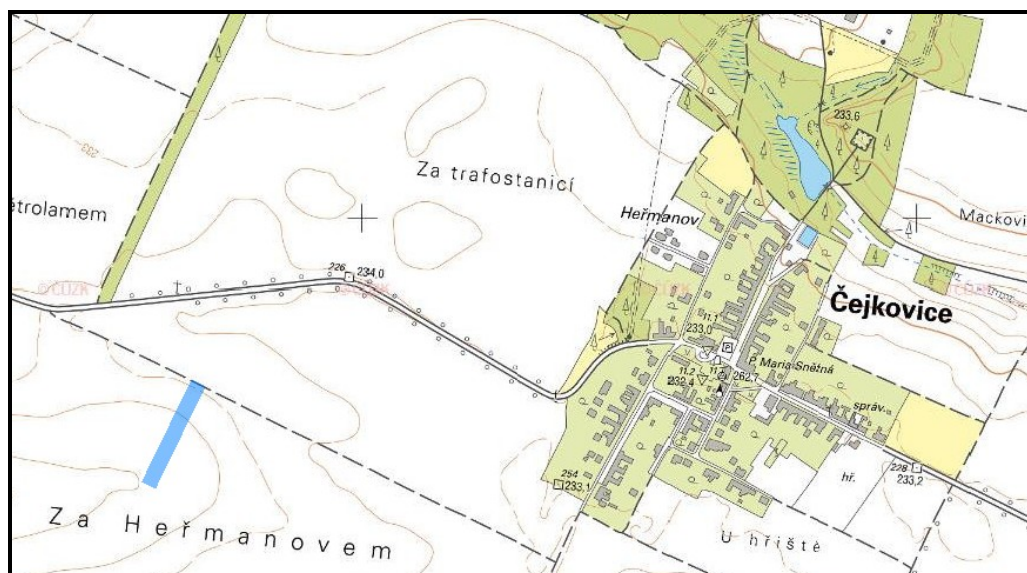


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1967-26/20

O ceně id. 1/2 pozemku orné půdy parc.č. 1297
v obci Čejkovice a k.ú. Čejkovice u Znojma, okr. Znojmo



Objednatel znaleckého posudku:

JUDr. Ivana Kozáková
Exekutorský úřad Třebíč,
Bráfova 53
67401 Třebíč

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci
pro exekuční účely

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 21.6.2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Martina Dlabajová
1.máje 21
676 02 Moravské Budějovice

Počet stran: 12 včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Moravských Budějovicích 25.6.2020

Výtisk A

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedené nemovité věci, t.j. id. 1/2 pozemku orné půdy parc.č. 1297 v obci Čejkovice a k.ú. Čejkovice u Znojma, okr. Znojmo, byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Ivanou Kozákovou v červnu 2020. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění t.j. k 21.6.2020. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedené nemovité věci.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 1297 - ve výši spoluvl.podílu id. 1/2
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Čejkovice u Znojma 671 65 Čejkovice
LV:	329
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Čejkovice
Katastrální území:	Čejkovice u Znojma
Počet obyvatel:	216

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.6.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětné nemovité věci - jednací číslo 042 EX 69/20-42
2. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 329 pro obec Čejkovice a k.ú. Čejkovice u Znojma
3. Katastrální mapa k.ú. Čejkovice u Znojma s vyznačením polohy oceňovaného pozemku
4. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Čejkovice u Znojma
5. ÚP obce Čejkovice
6. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených
7. Cenové údaje realizovaných prodejů v dané lokalitě získané z ČÚZK - www.nahlizenido.kn.cuzk.cz
8. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEMExpress AC fy PLUTO-OLT Praha 2020, v.3.10.5.
9. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb. a vyhl.č. 188/2019 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňované nemovité věci, t.j. k pozemku KN parc.č. 1297 - orná půda (o výměře 5380 m²) v obci Čejkovice a k.ú. Čejkovice u Znojma, okr. Znojmo, je zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV 329 pro obec Čejkovice a k.ú. Čejkovice u Znojma, okr. Znojmo, ve prospěch

Soukeník Martin, č.p. 49, 671 78 Mackovice

podíl 1/2

jako podílové spoluvlastnictví k výše uvedené nemovité věci

6. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku o ceně dané nemovité věci byly předloženy podklady, jak výše uvedeno.

Vzhledem k účelu zhotovení znaleckého posudku je přikročeno k ocenění nemovité věci obvyklou cenou.

Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny určené dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb. a vyhl.č. 188/2019 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Po prověření všech okolností (v platném ÚP obce Čejkovice není oceň.pozemek určen k zastavění) bude pozemek parc.č. 1297 oceněn dle současného způsobu využití, tzn. jako pozemek zemědělský podle § 6 a příl.č. 4 a 5 cit.vyhl..

Stanovení obvyklé ceny pozemku bude provedeno porovnávací metodou (vzorky použité pro její určení byly získány z realizovaných cen ověřených z listin kupních smluv ČÚZK).

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc - pozemek orné půdy parc.č. 1297 v k.ú. Čejkovice u Znojma - leží cca 650 m vzdušnou čarou západním směrem od zastavěného území obce Čejkovice. Pozemek je částí lánu orné půdy v území zvaném Za Heřmanovem. Pozemek je rovinný, přístupný je z nezpevněné polní cesty, která vede kolem jeho SV hranice.

V ÚP leží v ploše NZ - zemědělské, orná půda.

Oceňovaný pozemek je v nájmu Zemědělského družstva Čejkovice-Oleksovice, se sídlem Oleksovice 144. Nájemní smlouva byla sepsaná 6.9.2010 (s účinností k 1.1.2011) s desetiletou výpovědní lhůtou. Nájemné činí 2,5% z průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území - pro rok 2020 činí pro k.ú. Čejkovice u Znojma 10,14 Kč/m², tzn. že nájemné pro předmětnou id. 1/2 oceňovaného pozemku pro rok 2010 činí cca 682,- Kč.

8. Obsah znaleckého posudku

A. Nález

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

1. Pozemek parc.č. 1297

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovité věci

C1. Porovnávací metoda stanovená na základě cen z realizovaných prodejů získaných z kupních smluv ČUZK

1. Pozemek parc.č. 1297

D. Rekapitulace

E. Závěr

F. Znalecká doložka

G. Seznam příloh

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc.č. 1297

Jedná se o pozemek 1297, který je v KN veden i skutečně využíván jako orná půda, jeho výměra je 5380 m², BPEJ pozemku je 00501. Základní cena zeměd.pozemku podle § 6 a příl.č. 4 k cit.vyhl. pro danou BPEJ činí 9,18 Kč/m². Úprava této ceny zeměd.pozemku dle příl.č. 5 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu (oceňovaný pozemek není vzdálen od zastavěné části obce více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo).

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1297	00501	5 380	9,18	-	9,18	49 388,40
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			5 380 m ²				49 388,40

Pozemek parc.č. 1297 - výchozí cena pro výpočet vlastn. podílu = **49 388,40 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Pozemek parc.č. 1297 - zjištěná cena celkem = **24 694,20 Kč**

REKAPITULACE ceny zjištěné dle vyhl.č. 188/2019 Sb. – ve výši id. 1/2

1. Pozemek parc.č. 1297

24 694,20 Kč

Výsledná cena - celkem: **24 694,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **24 690,- Kč**

slovy: *Dvacetčtyřitisícešestsetdevadesát Kč*

C. POSUDEK II. – stanovení obvyklé ceny nemovité věci

C 1. Porovnávací metoda

Pro ocenění byly Dálkovým přístupem do KN zjištěny a použity 3 vzorky realizovaných prodejů srovnatelných pozemků. Realizovaná cena byla ověřena z listin kupních smluv ČÚZK. Srovnatelné zemědělské pozemky leží v k.ú. Čejkovice u Znojma. K prodejm srovnatelných pozemků došlo v červnu a listopadu 2019.

V kupních smlouvách použitých vzorků byly ve všech případech prodávajícími stranami fyzické osoby, stranami kupujícími osoby právnické.

Realizovaná cena vybraných vzorků byla ověřena z listin kupních smluv ČÚZK.

Srovnatelné vzorky pro přímou metodu porovnání:

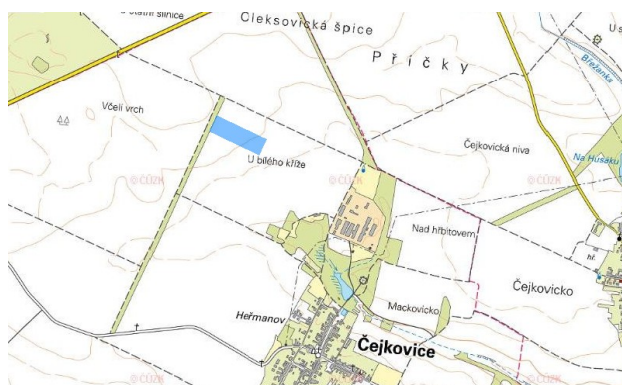
1. Pozemek v k.ú. Čejkovice u Znojma – č.řízení V-4557/2019

Pozemek orné půdy p.č. 1179 (BPEJ 00501) leží cca 700 m SZ směrem od zastavěného území Čejkovic. Pozemek je přístupný po nezpevněných plochách sousedních zemědělských pozemků. Na pozemku vážne pachtovní vztah.

Pozemek leží v ÚP v ploše zemědělské.

Výměra pozemku 28.000 m²

Kupní cena: 644 000,- Kč (23,- Kč/m²)



2. Pozemek v k.ú. Čejkovice u Znojma – č.řízení V-4905/2019

Pozemek orné půdy p.č. 1210 (BPEJ 00600 a 00501) leží cca 950 m SZ směrem od zastavěného území Čejkovic. Pozemek je přístupný z nezpevněné polní cesty. Na pozemku vážne pachtovní vztah.

Pozemek leží v ÚP v ploše zemědělské.

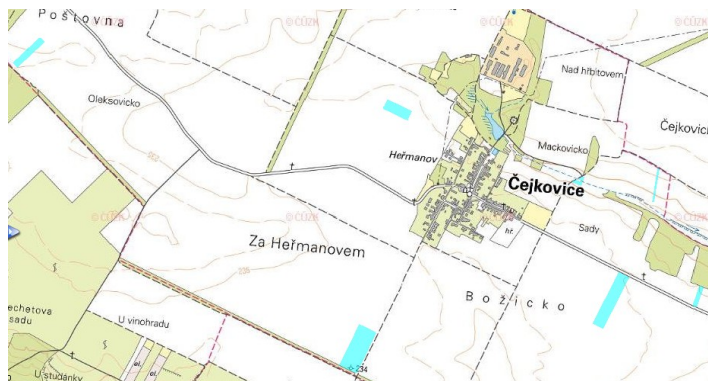
Výměra pozemku 53.400 m²

Kupní cena: 2 100 000,- Kč (cca 39,- Kč/m²)



3. Pozemky v k.ú. Čejkovice u Znojma – č.řízení V-10392/2019

Pozemky orné půdy p.č. 1009 (BPEJ 00401, výměra 7200 m²), p.č. 1086 (BPEJ 00501, výměra 8100 m²), p.č. 1343 (BPEJ 00501, výměra 26050 m²), p.č. 1505 (BPEJ 00501, výměra 20000 m²), p.č. 1707 (BPEJ 00511 a 00100, výměra 2594 m²), p.č. 1897 (BPEJ 00401 a 06200, výměra 327 m²), p.č. 1899 (BPEJ 06200, výměra 773 m²) a p.č. 2013 (BPEJ 00401 a 00501, výměra 1260 m²) leží ve vzdálenosti 300 m – 2,3 km od zastavěného území Čejkovic.



Pozemky jsou přístupné ze silnice nebo z nezpevněných polních cest, pouze pozemky p.č. 1009 a p.č. 1086 přes nezpevněné plochy sousedních zeměd.pozemků. Na pozemcích vázne pachtovní vztah.

V ÚP leží pozemky v ploše zemědělské

Celková výměra prodávané id. ¼ pozemků : 16.576 m²

Kupní cena: **381 248,- Kč (23,- Kč/m²)**

Porovnání

	Lokalita: k.ú. Čejkovice u Znojma			
	Oceňovaný pozemek	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
Základní údaje :				
Číslo řízení		V-4557/2019	V-4905/2019	V-10392/2019
Datum zplatnění		12.6.2019	21.6.2019	27.11.2019
Kupní cena (Kč)		644 000,-	2 100 000,-	381 248,-
Výměra (m ²)	½ z 5 380	28 000	53 400	1/4 z 66 304
Jednot.cena (Kč/m ²) zaokr		23,-	39,-	23,-
Kvalitativní parametry :				
Poloha v lokalitě	650 m od zastav.území obce	700 m od zast.území obce	950 m od zast.území obce	300 m – 2,3 km od zast.území obce
korekce		1,00	1,02	1,05
Typ a výměra pozemku	Samostatný pozemek 0,54 ha	Samostatný pozem. 2,8 ha	Samostatný pozemek, 5,34 ha	Samostatné pozemky 0,033 ha – 2,6 ha
korekce		0,98	0,95	0,99
BPEJ pozemku (Kč/m ²)	9,18	9,18	9,18 a 12,79	7,32 – 16,77
korekce		1,00	1,00	0,99
Využití pozemku	Zemědělské (orná půda)	Zemědělské (orná půda)	Zemědělské (orná půda)	Zemědělské (orná půda)
korekce		1,00	1,00	1,00
Omezení užívání	Spoluhl. podíl id. ½, nájemní smlouva	Pachtovní smlouva	Pachtovní smlouva	Spoluhl. podíl id. ¼, pachtovní smlouva
korekce		0,95	0,95	1,05
Přístup k pozemku	Z nezpevněné cesty	Přes nezpevn.plochy soused. pozemků	Z nezpevněné cesty	Ze silnice, z nezpevněné cesty, přes nezp. plochy soused. pozemků
korekce		1,05	1,00	1,00
Územní plán	Plochy zemědělské	Plochy zemědělské	Plochy zemědělské	Plochy zemědělské
korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená cena (Kč/m ²)		22,-	36,-	25,-

Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru odhadce poměr užitných vlastností porovnávaných nemovitých věcí s nemovitými věcmi srovnávacími. Čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávaných nemovitých věcí

Do výpočtu obvyklé ceny oceň.pozemku je použita s přihlédnutím k cenám realizovaných prodejů srovnatelných pozemků upraveným korekčními součiniteli hodnota **28,- Kč/m²**.

Zohlednění nájemního práva na obvyklou cenu pozemku

Smlouva o nájmu id. 1/2 pozemku parc.č. 1297 byla uzavřena 6.9.2010 (účinnost k 1.1.2011) mezi pronajímatelem p. Martinem Soukeníkem a nájemcem Zemědělským družstvem Čejkovice - Oleksovice, se sídlem Oleksovice 144, za účelem zemědělského využití pozemku.

V poslední dekádě dochází k postupnému zvýšení zájmu a následnému navyšování cen zemědělských pozemků a to běžně na dvojnásobek až trojnásobek jejich cen stanovených

oceňovacím předpisem. Důvodem je nejistota finančního trhu a předpoklad investorů o bezpečnosti investice do pozemků obecně, u zemědělských pak předpoklad navýšení obvyklých cen.

Obvyklá cena bývá přímo ovlivněna především velikostí půdních celků, jejich dostupností a provázaností, případně překážkami bránícími využití. Dalším podstatným kritériem je existence nájemní (pachtovní) smlouvy a podmínky v této smlouvě stanovené.

Dotčená nájemní smlouva stanovuje následně uvedené podmínky:

- a) Výše ročního nájemného id. 1/2 oceň.pozemku činí 2,5 % z průměrné základní ceny zemědělských pozemků v k.ú. Oleksovice, jež pro rok 2020 činí 10,14 Kč/m², tzn. že pro rok 2020 činí roční nájemné pro id.1/2 oceň. pozemku zaokr. 682,- Kč
- b) Možné ukončení smlouvy k datu 1.10.2030

Doba platnosti nájemní (pachtovní) smlouvy má samozřejmě přímý vliv na užitelnost a tím cenu zemědělských pozemků. Před 10 lety platilo, že pozemky s delší výpovědní lhůtou jsou prakticky neprodejně. Za současné situace, kdy investoři kupují zemědělskou půdu s úmyslem dlouhodobé bezpečné investice, je situace poněkud odlišná a podle názoru znalce jsou i takto zatížené pozemky relativně dobře prodejné, což je patrné i ze srovnatelných vzorků, ve kterých jsou veškeré pozemky zatíženy pachtovním vztahem.

Vliv nájemní smlouvy je již promítnut do kupních cen srovnatelných pozemků, a proto není důvod k další úpravě ceny stanovené metodou přímého porovnání. Obvyklá cena oceňovaného pozemku zatíženého nájemní smlouvou tedy činí **28,- Kč/m²**.

Výpočet obvyklé ceny pozemku – ve výši id. 1/2 (zaokr.)

1. Pozemek parc.č. 1297. 28,- Kč/m² × 5380 m² × 1/2 **75 300,- Kč**

D. REKAPITULACE

Nemovitá věc	Zjištěná cena dle vyhl.č. 188/2019 Sb. – ve výši id. 1/2	Návrh obvyklé ceny – ve výši id. 1/2
Pozemek parc.č. 1297	24 690,- Kč	75 300,- Kč

Závěrečná analýza

Odhad obvyklé ceny oceňované nemovité věci je stanoven na základě porovnání realizovaných cen obdobných nemovitých věcí získaných z listin kupních smluv vedených u ČÚZK pomocí Dálkového přístupu do KN z internetových stránek www.nahlizenidokn.cuzk.cz.

Silné stránky:

- dobrá bonita pozemku
- přístup k pozemku z polní cesty

Slabé stránky:

- prodej spoluvl. podílu ve výši id. 1/2
- na pozemku vázne nájemní smlouva s desetiletou výpovědní lhůtou

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily danou nemovitou věc.

Návrh obvyklé ceny id. 1/2 dané nemovité věci pro účel exekučního řízení odhaduji na :

75 300,- Kč

slovy: sedmdesátpět tisíc tři stá koruny českých (Kč)

E. ZÁVĚR:

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovité věci:

**id. 1/2 pozemku orné půdy parc.č. 1297
v obci Čejkovice a k.ú. Čejkovice u Znojma, okr. Znojmo**

dle LV č. 329

ke dni 21.6.2020

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena obvyklá cena nemovitých věcí pro účel ex.řízení ve výši:

Obvyklá cena pozemku

ve výši id. 1/2

75 300,- Kč

slovy: Sedmdesátpěttisícitřista Kč

V Moravských Budějovicích 25.6.2020

Ing. Martina Dlabajová
1.máje 21
676 02 Moravské Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.5.

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1967-26/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 26/20.

G. SEZNAM PŘÍLOH

1. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 329 pro obec Čejkovice a k.ú. Čejkovice u Znojma
2. Katastrální mapa k.ú. Čejkovice u Znojma s vyznačením polohy oceňovaného pozemku
3. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Čejkovice u Znojma
4. ÚP obce Čejkovice
5. Smlouva o nájmu pozemků - Č.17b