

124 EX 19557/12-152

Exekutorský úřad Litoměřice
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M
Masarykova 679/33
412 01 Litoměřice

Z N A L E C K Ý P O S U D E K
o obvyklé ceně pozemků v k.ú. Čejkovice u Znojma, okr. Znojmo

Znalecký posudek číslo 1878/2018

O ceně nemovité věci:

pozemků orné půdy
Čejkovice
katastrální území: Čejkovice u Znojma
okres: Znojmo

Objednatel znaleckého posudku:

JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. - soudní exekutor
Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 10.10.2018
za účelem uspokojení práv oprávněného exekucí podílu 3/10 majetku povinného

Vlastník nemovité věci:

Jelének Petr	10.5.1979	1/10
Vlatrovice 43, 67128 Valtrovice		
Michalačík Josef	14.2.1987	3/10
Čejkovice 66, 67178 Čejkovice		
ZD Čejkovice-Oleksovice	47908378	6/10
Oleksovie 244, 67162 Oleksovice		

Cenový předpis:

Zákon 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. a 228/2014 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. a č. 457 ze dne 21.12.2017.

Podklady pro vypracování posudku:

Kopie katastrální mapy z 5.9.2018 zpracované KÚ pro Jm kraj, KP Znojmo pod čj. PV-2057/2018-713
Výpis z KN - LV číslo 250 pro obec Čejkovice, katastrální území Čejkovice u Znojma vyhotovený
dálkovým přístupem poskytnutý objednatelem posudku. LV je vedený u KÚ pro Jihomoravský kraj,
Katastrální pracoviště Znojmo. Datum pořízení dne 7.9.2018.

Usnesení soudního exekutora o ustanovení znalce vydané pod č.j. 124 EX 19557/12-152 ze dne
12.9.2018

dále skutečnosti sdělené objednatelem a zjištěné při prohlídce nemovitosti. Jiné podklady předloženy
nebyly.

Zpracovatel znaleckého posudku:

Ing. Petr Č a d a
U Lesíka č. 3539/9
669 02 Z n o j m o
tel./fax 515 22 31 52, mobilní 602 333 850,
IČ: 12204366
e-mail: cadacorp@volny.cz

Tento znalecký posudek obsahuje 6 listů vč. obálky a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

Ve Znojmě dne 15.10.2018

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Předmětem tohoto posudku vypracovaného na základě Usnesení soudního exekutora exekutorského úřadu Litoměřice čj. 124 EX 19557/12-152 je ocenění spoluvlastnického podílu ke 3/10 povinného pana Josefa Michalčíka k pozemkům zemědělské orné půdy parc.č. 1282, 1299 a 1367. Všechny parcely se nachází na jihozápadním a jižním okraji obce Čejkovice. Pozemky jsou v rovinnaté krajině zemědělsky obdělávány - osazovány jednoletými plodinami. Přístup ke všem parcelám je po polních cestách navazujících na místní komunikaci.

Ověřením platného územního plánu obce jsem zjistil, že tyto parcely jsou zařazeny jako zemědělská půda - neuvažuje se s jejich zastavěním. Z tohoto důvodu jsou pozemky oceněny dle BPEJ.

Pozemek je zpracován za účelem uspokojení práv oprávněného exekucí vlastnického podílu povinného.

Sestavení posudku:

- 1) *Zemědělský pozemek (§6)*
a) Pozemky

B) Ocenění nemovitosti:

- 1) *Zemědělský pozemek (§6)*

a) Pozemky

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav:	obce s méně než 2 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území:	vlastní území
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost:	0 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění:	do 2 km
Srážka za tuto vzdálenost:	0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: 0 %
Podle §9, odst. 6, je minimální cena za 1 m² zemědělského pozemku 1 Kč.

Parcela číslo: 1282
Ocenění podle odstavce: 2a

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
00501	2000	9,18	9,18	18 360,00 Kč

Celkem parcela: 2000 m² 18 360,00 Kč

Parcela číslo: 1299
Ocenění podle odstavce: 2a

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
00501	1590	9,18	9,18	14 596,20 Kč

Celkem parcela: 1590 m² 14 596,20 Kč

Parcela číslo:				1367
Ocenění podle odstavce:				2a
Bonita	výměra m²	cena Kč/m²	upr.cena	cena za část
00501	12670	9,18	9,18	116 310,60 Kč
Celkem parcela:	12670 m ²			116 310,60 Kč
Celkem:				149 266,80 Kč
Z toho 3/10				44 780,04 Kč

C) Rekapitulace cen

Pozemky	149 266,80 Kč
z toho 3/10 majetku povinného	44 780,04 Kč

D) Stanovení obvyklé ceny

V dané lokalitě, pro zemědělskou rostlinnou výrobu velmi významnou, jsou pozemky zemědělské půdy obchodovány v rozmezí 20,- až 40,- Kč/m² Kč/m².

Pro stanovení obvyklé ceny uvažují cenu zemědělské půdy v hodnotě 30,- Kč/m²

Parc.č. 1282	2000 m ² x 30,- Kč	60 000,- Kč
Parc.č. 1299	1590 m ² x 30,- Kč	47 700,- Kč
Parc.č. 1367	12670 m ² x 30,- Kč	380 100,- Kč
Součet:		487 800,- Kč
Z toho 3/10		146 340,- Kč

S přihlédnutím k celkové výměře pozemků, jejich umístění v katastrálním území

s t a n o v u j i
obvyklou cenu tří desetin oceňovaných nemovitostí – pozemků ve výši

146.000,- Kč

slovy: jednočtyřicetšesttisíckosun českých

Ve Znojmě dne 15.10.2018

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně dne 2.5.1988 , č.j. Spr. 1634/88, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod poř.č. 1878/2018 znaleckého deníku. Znalečné a náhrady účtuji podle připojené likvidace na základě faktury č. 1878.

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce