**Základní datová karta****Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 6483 / 46 / 2015**

Typ nemovitosti :	1.16. Pozemky zemědělské a ostatní plocha				
Předmět ocenění :	Zemědělské pozemky a ostatní plocha v k.ú. Branná				
Kraj :	Jihočeský kraj	Město/obec:	Třeboň	Poč. obyv.:	8598
Kat. území :	Branná	Ulice :		Č.p. :	
L.V.č. :	167				
Objednatel:	BFT Management, a.s.				
Zpracováno pro	insolvenční řízení				

Vlastník:	Toušková Alice	podíl	1/1
-----------	----------------	-------	-----

Rizika

- * byl předložen aktuální originál LV (údaje na něm uvedené souhlasí se skutečným stavem)
- * k pozemku je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup
- * pozemek je prost věcných břemen a jiných omezení
- pozemek je prost jakýchkoliv dalších omezení, např. - zástavní právo, exekuce, apod.
- * pozemek se nenachází v území, které bylo v minulosti zaplaveno
- * zpracovatel ocenění je znalcem pro insolvenční řízení

REET:**NE****Komentář k rizikům**

Na nemovitosti vážne zástavní právo smluvní pro Waldviertler Sparkasse Bank AG, dále exekuční příkaz k prodeji a nařízené exekuce.
Při stanovení obvyklé ceny s k těmto závazkům nepřihlíží.

Obvyklá cena současná:		Kč	133 000.00
Obvyklá cena budoucí:		Kč	nestanovena
Cena minimální v rekonstrukci:		Kč	nestanovena

Vyhodnocení trhu

V daném místě je poptávka po pozemcích vyšší než nabídka.

Porovnávání zemědělské pozemky:

- 1/ Prodej zemědělských pozemků v k.ú. Branná
Zemědělské pozemky prodány v 10/2014 za kupní cenu ve výši 15.- Kč/m2
- 2/ Prodej zemědělských pozemků v k.ú. Lužnice
Zemědělské pozemky prodány v 12/2014 za kupní cenu ve výši 10.- Kč/m2
- 3/ Prodej zemědělských pozemků v k.ú. Branná
Zemědělské pozemky prodány v 01/2014 za kupní cenu ve výši 15.- Kč/m2
- 4/ Prodej zemědělských pozemků v k.ú. Záblatí, Smržov
Zemědělské pozemky prodány v 10/2014 za kupní cenu ve výši 10.- Kč/m2

5/ Nabídka prodeje zemědělských pozemků v k.ú. Stříbřec

Zemědělské pozemky nabízeny na realitním trhu za cenu ve výši 16.- Kč/m²

Porovnávací ceny zemědělských pozemků se pohybují v rozpětí od 10.- do 16.- Kč/m².

Vzhledem k umístění pozemků v těsné blízkosti města Třeboň určuji porovnávací cena v horní polovině cenového rozpětí ve výši 15.- Kč/m2.

Porovnávací cena zemědělských pozemků (p.č. 2054/9, 2054/10):

celková výměra je 8 682 m²

porovnávací cena: 15.- x 8 682 = **130 230.- Kč**

Porovnávací ceny ostatních ploch v daném regionu se pohybují od 20.- do 50.- Kč/m² podle účelu jejich využití.

U pozemku p.č. 2049/45, který se nachází v zastavěném území obce je určena porovnávací cena v samé horní hranici cenového rozpětí ve výši 50,- Kč/m².

Výměra pozemku p.č. 2049/45 – 54 m²

Porovnávací cena je potom: $54 \times 50,- = \mathbf{2\,700,-\,Kč}$

Stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena je určena dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění na základě porovnávací hodnoty.

Porovnávací cena části pozemků na LV č. 167 je celkem:

$$130\,230 + 2\,700 = 132\,930.- \text{ Kč, zaokr. } 133\,000.- \text{ Kč}$$

Obvyklá cena pozemků p.č. 2049/45, 2054/9 a 2054/10 zapsaných na LV č. 167 v k.ú. Branná, obce Třeboň je tedy ve výši:

133 000.- Kč, tj. slovy: jednostotřicetřitisíce Kč

Přílohy :	Výpis z katastru nem. LV č. 167 , snímek z katastrální mapy ze dne 30.1.2015
Vypracoval :	Ing.Milan Belšán, licence č. 0460 (602245837) Dne : 4.5.2015

ACONS verze 10.30, platná od 20.8.2014

Výměra pozemků celkem [m²]	8 736
--	--------------

Informace o pozemku

Pozemky p.č. 2054/9 a 2054/10 zapsané na LV č. 167 v k.ú. Branná jsou pozemky zemědělské. Pozemek p.č. 2049/45 je ostatní plochou.

Poloha s ohledem na využití pozemku

Pozemky p.č. 2054/9, 2054/10 se nachází mimo zastavitelné území obce Branná. Všechny tyto pozemky jsou užívány k zemědělské prvovýrobě. Pozemek p.č. 2049/45 tvoří ostatní plochu v těsné blízkosti rodinného domu čp. 131 v obci Branná.
--

Analýza obvyklé ceny pozemku

Zemědělské pozemky se v daném regionu, tj. v těsné blízkosti města Třeboň pohybují v cenovém rozpětí od 10.- do 16.- Kč/m². Pozemky ostatních ploch se na trhu realizují v cenovém rozpětí od 20.- do 50.- Kč/m².
--

© A-Consult plus, spol. s r.o., se sídlem v Praze 1, Palladium, Na Poříčí 3a, IČ 41186907

Veškerá autorská práva k software ACONS jsou vyhrazena, jakékoliv použití software ACONS je možné výlučně na základě platné písemné licenční smlouvy, bez písemného souhlasu vlastníka A-Consult plus, spol. s r.o. je zakázána výroba kopií, užití, půjčování či jiné šíření software ACONS.

Znalecká doložka

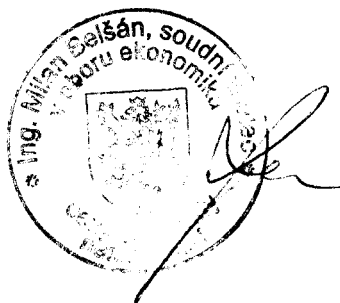
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích č.j.2108/90 ze dne 27.11.1990 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 6483/46/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 46-15.

Ing.Milan Belšán
Sady 193/I
377 01 Jindřichův Hradec

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0460



V Jindřichově Hradci dne 4.5.2015.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2014 11:15:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547336 Třeboň

Kat.území: 609421 Branná

List vlastnictví: 167

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Toušková Alice Bc., Svobody 80, Třeboň II, 37901 Třeboň 735403/2389

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2049/45

54 ostatní plocha

neplodná půda

chráněná krajinná
oblast - II.-IV.zóna

2054/9

8317 orná půda

chráněná krajinná
oblast - II.-
IV.zóna, zemědělský
půdní fond

2054/10

365 orná půda

chráněná krajinná
oblast - II.-
IV.zóna, zemědělský
půdní fond

2217/2

5622 trvalý travní porost

chráněná krajinná
oblast - II.-
IV.zóna, zemědělský
půdní fond

2217/3

2852 trvalý travní porost

chráněná krajinná
oblast - II.-
IV.zóna, zemědělský
půdní fond

2217/5

633 ostatní plocha

jiná plocha

chráněná krajinná
oblast - II.-IV.zóna

2217/6

5487 trvalý travní porost

chráněná krajinná
oblast - II.-
IV.zóna, zemědělský
půdní fond

2808/5

1491 ostatní plocha

ostatní
komunikace

chráněná krajinná
oblast - II.-IV.zóna

4469

6420 trvalý travní porost

chráněná krajinná
oblast - II.-
IV.zóna, zemědělský
půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši Kč 18.700.000,- s příslušenstvím

Waldviertler Sparkasse Bank AG,

Parcela: 2049/45

V-458/2009-333

Klásterská 126, Jindřichův Hradec

Parcela: 2054/10

V-458/2009-333

II, 37701 Jindřichův Hradec,

Parcela: 2054/9

V-458/2009-333

RČ/IČO: 49060724

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , číslo 037584-001/5, ze dne 09.03.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.03.2009.

V-458/2009-333

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kod: 303.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2014 11:15:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547336 Třeboň

Kat.území: 609421 Branná

List vlastnictví: 167

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši Kč.28.000.000,- s příslušenstvím

Waldviertler Sparkasse Bank AG,	Parcela: 2049/45	V-1040/2008-333
Klásterská 126, Jindřichův Hradec	Parcela: 2054/10	V-1040/2008-333
II, 37701 Jindřichův Hradec,	Parcela: 2054/9	V-1040/2008-333
RČ/IČO: 49060724		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , číslo 027518-003/3, ze dne 25.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.06.2008.

V-1040/2008-333

Fořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 2049/45	Z-1667/2009-333
Parcela: 2054/10	Z-1667/2009-333
Parcela: 2054/9	Z-1667/2009-333
Parcela: 2217/2	Z-1667/2009-333
Parcela: 2217/3	Z-1667/2009-333
Parcela: 2217/5	Z-1667/2009-333
Parcela: 2217/6	Z-1667/2009-333
Parcela: 4469	Z-3628/2011-333
Parcela: 2808/5	Z-4528/2009-333

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067EX-1475/2009 -46 ze dne 08.04.2009.

Z-1667/2009-333

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 2049/45	Z-1672/2009-333
Parcela: 2054/10	Z-1672/2009-333
Parcela: 2054/9	Z-1672/2009-333
Parcela: 2217/2	Z-1672/2009-333
Parcela: 2217/3	Z-1672/2009-333
Parcela: 2217/5	Z-1672/2009-333
Parcela: 2217/6	Z-1672/2009-333
Parcela: 4469	Z-3628/2011-333
Parcela: 2808/5	Z-4528/2009-333

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067EX-1476/2009 -27 ze dne 08.04.2009.

Z-1672/2009-333

o Nařízení exekuce

Toušková Alice Bc., Svobody 80, Třeboň II, 37901
Třeboň, RČ/IČO: 735403/2389

Z-7907/2009-303

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Jindřichův Hradec, 10 Nc 3362/2009-58 ze dne 06.04.2009; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-7907/2009-303

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2014 11:15:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547336 Třeboň

Kat.území: 609421 Branná

List vlastnictví: 167

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši Kč.28.000.000,- s příslušenstvím

Waldviertler Sparkasse Bank AG,	Parcela: 2049/45	V-1040/2008-333
Klásterská 126, Jindřichův Hradec	Parcela: 2054/10	V-1040/2008-333
II, 37701 Jindřichův Hradec,	Parcela: 2054/9	V-1040/2008-333
RČ/IČO: 49060724		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , číslo 027518-003/3, ze dne 25.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.06.2008.

V-1040/2008-333

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 2049/45	Z-1667/2009-333
Parcela: 2054/10	Z-1667/2009-333
Parcela: 2054/9	Z-1667/2009-333
Parcela: 2217/2	Z-1667/2009-333
Parcela: 2217/3	Z-1667/2009-333
Parcela: 2217/5	Z-1667/2009-333
Parcela: 2217/6	Z-1667/2009-333
Parcela: 4469	Z-3628/2011-333
Parcela: 2808/5	Z-4528/2009-333

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067EX-1475/2009 -46 ze dne 08.04.2009.

Z-1667/2009-333

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 2049/45	Z-1672/2009-333
Parcela: 2054/10	Z-1672/2009-333
Parcela: 2054/9	Z-1672/2009-333
Parcela: 2217/2	Z-1672/2009-333
Parcela: 2217/3	Z-1672/2009-333
Parcela: 2217/5	Z-1672/2009-333
Parcela: 2217/6	Z-1672/2009-333
Parcela: 4469	Z-3628/2011-333
Parcela: 2808/5	Z-4528/2009-333

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067EX-1476/2009 -27 ze dne 08.04.2009.

Z-1672/2009-333

o Nařízení exekuce

Toušková Alice Bc., Svobody 80, Třeboň II, 37901
Třeboň, RČ/IČO: 735403/2389

Z-7907/2009-303

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Jindřichův Hradec, 10 Nc 3362/2009-58 ze dne 06.04.2009; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-7907/2009-303

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2014 11:15:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547336 Třeboň

Kat.území: 609421 Branná

List vlastnictví: 167

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2054/9	75301	8317
2054/10	75301	365
2217/2	75301	5622
2217/3	75301	2852
2217/6	75301	5487
4469	75301	6420

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.12.2014 11:32:07

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

