

ZNALECKÝ POSUDEK **č. 98/3462/19**

o ceně (podíl 1/2) pozemku p.č. 145/4, 182/1, 752/14, 1520, 1608/73, 1608/106, 1608/109, 3286, 3644, 3645, 3686, 3743, 3772, 3773, 3834, 4198, 4253, 4663, 4674, 4957, 5028, 5033, to vše v k.ú. Borovany, obec Borovany, okres České Budějovice

Objednatel znaleckého posudku:

CURATORES v.o.s.
Sokolská 1802/31
120 00 Praha 2

Insolvenční správce dlužníka:
Filip Baštýř, nar. dne 5.7.1975
Zahradní 461
373 12 Borovany

Účel znaleckého posudku:

Určení obvyklé ceny nemovité věci pro účely insolvenčního řízení

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., podle stavu ke dni 22.11.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Fujáček
Čenkov 216
250 70 Odolena Voda

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Znalecký posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních. Z toho 3 vyhotovení obdrží objednatel znaleckého posudku a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

V Praze, dne 25.11.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – určení obvyklé ceny – (podíl 1/2) pozemku p.č. 145/4, 182/1, 752/14, 1520, 1608/73, 1608/106, 1608/109, 3286, 3644, 3645, 3686, 3743, 3772, 3773, 3834, 4198, 4253, 4663, 4674, 4957, 5028, 5033, to vše v k.ú. Borovany, obec Borovany, okres České Budějovice

Vstupní rozvaha

Způsoby oceňování majetku a služeb (zákon č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů):

1. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 nebo 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
2. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
3. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná
4. Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
5. Jiné způsoby oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu,
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci z ceny jiné funkčně

- související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, která vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, která vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) ocenění sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je založena na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu nebo jsou nabízeny na trhu transparentním způsobem, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. 145/4, 182/1, 752/14, 1520, 1608/73, 1608/106, 1608/109, 3286, 3644, 3645, 3686, 3743, 3772, 3773, 3834, 4198, 4253, 4663, 4674, 4957, 5028, 5033 (podíl 1/2)
Adresa předmětu ocenění:	373 12 Borovany
LV:	9
Kraj:	Jihočeský
Okres:	České Budějovice
Obec:	Borovany
Katastrální území:	Borovany
Počet obyvatel:	4147

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.11.2019 bez přítomnosti zástupce objednatele znaleckého posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Podklady předané zástupcem objednatele znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku
- Znalecký posudek č. 6077 – 42/2018 vypracovaný Ing. Janem Melšem dne 7. května 2018

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj LV č. 9, k.ú. Borovany
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Územní plán obce
- Nabídka realitních kanceláří
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí z KN
- Informace z KN
- Údaje a informace z veřejně dostupných zdrojů
- Skutečnosti zjištěné na místě
- Informace sdělené zástupcem objednatele posudku

Použitá literatura a jiné zdroje

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška 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.
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění
- Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2016, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Odhad hodnoty nemovitostí – Zbyněk Zazvonil, vydání I., 2012, nakladatelství Ekopress, s.r.o.
- Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., nakladatelství Linde Praha
- Znalec – časopis komory soudních znalců České republiky
- Odborný časopis Odhadce a oceňování majetku
- Soudní inženýrství, Ústav soudního inženýrství VUT v Brně
- Český statistický úřad ČSÚ
- Česká národní banka ČNB

- Ministerstvo financí České republiky
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí České republiky
- Znalecké oceňovací standardy

Seznam příloh

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj LV č. 9, k.ú. Borovany
- Kopie katastrální mapy - ortofotomapa
- Mapa okolí

5. Vlastnické a evidenční údaje

List vlastnictví LV č. 9, k.ú. Borovany, obec Borovany, okres České Budějovice

Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Baštýř Dalibor, Horynova 2389/1, Chodov, 149 00 Praha 4

podíl 1/2

Baštýř Filip, Zahradní 461, 373 12 Borovany

podíl 1/2

Část B LV - Nemovitosti

Pozemek p.č. 145/4 (lesní pozemek) o výměře 325 m²

Pozemek p.č. 182/1 (lesní pozemek) o výměře 1464 m²

Pozemek p.č. 752/14 (lesní pozemek) o výměře 1018 m²

Pozemek p.č. 1520 (orná půda) o výměře 2579 m²

Pozemek p.č. 1608/73 (trvalý travní porost) o výměře 62 m²

Pozemek p.č. 1608/106 (trvalý travní porost) o výměře 3001 m²

Pozemek p.č. 1608/109 (vodní plocha – vodní nádrž přírodní) o výměře 70 m²

Pozemek p.č. 3286 (lesní pozemek) o výměře 197 m²

Pozemek p.č. 3644 (lesní pozemek) o výměře 904 m²

Pozemek p.č. 3645 (lesní pozemek) o výměře 2693 m²

Pozemek p.č. 3686 (lesní pozemek) o výměře 8596 m²

Pozemek p.č. 3743 (lesní pozemek) o výměře 2213 m²

Pozemek p.č. 3772 (lesní pozemek) o výměře 1290 m²

Pozemek p.č. 3773 (lesní pozemek) o výměře 1128 m²

Pozemek p.č. 3834 (lesní pozemek) o výměře 2988 m²

Pozemek p.č. 4198 (lesní pozemek) o výměře 286 m²

Pozemek p.č. 4253 (orná půda) o výměře 1986 m²

Pozemek p.č. 4663 (orná půda) o výměře 1217 m²

Pozemek p.č. 4674 (orná půda) o výměře 7755 m²

Pozemek p.č. 4957 (orná půda) o výměře 7231 m²

Pozemek p.č. 5028 (ostatní plocha – neplodná půda) o výměře 277 m²

Pozemek p.č. 5033 (trvalý travní porost) o výměře 2353 m²

Část B1 LV – Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Bez zápisu

Část C LV – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Bez zápisu

Část D LV – Poznámky a další obdobné údaje

Zahájení exekuce – Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku – Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Změna číslování parcel

Změna výměr obnovou operátu

Kraj:	Jihočeský
Okres:	České Budějovice (CZ0311)
Obec:	Borovany (544281)
Katastrální území:	Borovany (607746)

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek p.č. 145/4, 182/1, 752/14, 1520, 1608/73, 1608/106, 1608/109, 3286, 3644, 3645, 3686, 3743, 3772, 3773, 3834, 4198, 4253, 4663, 4674, 4957, 5028, 5033, to vše v k.ú. Borovany, obec Borovany, okres České Budějovice.

Město Borovany se nachází v okrese České Budějovice. Leží sedmnáct kilometrů jihovýchodně od Českých Budějovic a osm kilometrů severně od města Trhové Sviny. Město se skládá ze sedmi částí - Borovany, Dvorec, Hluboká u Borovan, Radostice, Trocnov, Třebeč, Vrcov. Počet obyvatel: 4147. Pozemky p.č. 145/4, 182/1, 752/14, 1520, 1608/73, 1608/106, 1608/109, 3286, 3644, 3645, 3686, 3743, 3772, 3773, 3834, 4198, 4253, 4663, 4674, 4957, 5028, 5033 se nacházejí mimo zastavěné území obce. Jedná se o zemědělské pozemky – ornou půdu a lesní pozemky – pozemky určené k plnění funkcí lesa. Zemědělské pozemky jsou bonitovány půdně ekologickými jednotkami (BPEJ), vyjma pozemku p.č. 1608/109 (v katastru nemovitostí veden jako vodní plocha – vodní nádrž přírodní) a pozemku p.č. 5028 (v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – neplodná půda). Lesní pozemky – pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou zahrnuty v hospodářském lesním plánu,

LHO Borovany.

Pozemky netvoří jeden celek. Jsou součástí většího územního celku s pozemky jiných vlastníků.

Hospodářský lesní plán, LHO Borovany (převzato z podkladů předaných zástupcem objednatele znaleckého posudku):

Borovice

lesní porosty S1 (obmýtlí 100, bonita 6, zakmenění 1.0, zastoupení 70 %)
stáří 52 let, výměra 1283 m²

Smrk

lesní porosty S1 (obmýtlí 100, bonita 4, zakmenění 1.0, zastoupení 20 %)
stáří 52 let, výměra 1283 m²

Buk lesní

lesní porosty S1 (obmýtlí 100, bonita 4, zakmenění 1.0, zastoupení 10 %)
stáří 52 let, výměra 1283 m²

Borovice

lesní porosty K1 (obmýtlí 110, bonita 2, zakmenění 0.8, zastoupení 70 %)
stáří 121 let, výměra 9948 m²

Buk lesní

lesní porosty K1 (obmýtlí 110, bonita 2, zakmenění 0.8, zastoupení 20 %)
stáří 121 let, výměra 9948 m²

Smrk

lesní porosty K1 (obmýtlí 110, bonita 2, zakmenění 0.8, zastoupení 10 %)
stáří 121 let, výměra 9948 m²

Smrk

lesní porosty K6 (obmýtlí 110, bonita 4, zakmenění 0.8, zastoupení 50 %)
stáří 121 let, výměra 4490 m²

Borovice

lesní porosty K6 (obmýtlí 110, bonita 4, zakmenění 0.8, zastoupení 50 %)
stáří 121 let, výměra 4490 m²

Borovice

lesní porosty P4 (obmýtlí 110, bonita 2, zakmenění 1.0, zastoupení 35 %)
stáří 71 let, výměra 3530 m²

Smrk

lesní porosty P4 (obmýtlí 110, bonita 2, zakmenění 1.0, zastoupení 65 %)

stáří 71 let, výměra 3530 m²

Olše

lesní porosty O1 (obmýtlí 70, bonita 4, zakmenění 0.8, zastoupení 97 %)

stáří 61 let, výměra 3851 m²

Osika

lesní porosty O1 (obmýtlí 70, bonita 1, zakmenění 0.8, zastoupení 2 %)

stáří 61 let, výměra 3851 m²

Bříza

lesní porosty O1 (obmýtlí 70, bonita 1, zakmenění 0.8, zastoupení 1 %)

stáří 61 let, výměra 3851 m²

LV	Parc.č.	Plocha pozemku [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití
9	145/4	325	lesní pozemek	
	182/1	1464	lesní pozemek	
	752/14	1018	lesní pozemek	
	1520	2579	orná půda	
	1608/73	62	trvalý travní porost	
	1608/106	3001	trvalý travní porost	
	1608/109	70	vodní plocha	vodní nádrž přírodní
	3286	197	lesní pozemek	
	3644	904	lesní pozemek	
	3645	2693	lesní pozemek	
	3686	8596	lesní pozemek	
	3743	2213	lesní pozemek	
	3772	1290	lesní pozemek	
	3773	1128	lesní pozemek	
	3834	2988	lesní pozemek	
	4198	286	lesní pozemek	
	4253	1986	orná půda	
	4663	1217	orná půda	
	4674	7755	orná půda	
	4957	7231	orná půda	
5028	277	ostatní plocha	neplodná půda	
5033	2353	trvalý travní porost		

Zemědělské pozemky – orná půda o celkové výměře 26531 m²

Lesní pozemky – pozemky určené k plnění funkcí lesa o celkové výměře 23102 m²

7. Obsah znaleckého posudku

OBVYKLÁ CENA

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Pozemek p.č. 145/4, 182/1, 752/14, 1520, 1608/73, 1608/106, 1608/109, 3286, 3644, 3645, 3686, 3743, 3772, 3773, 3834, 4198, 4253, 4663, 4674, 4957, 5028, 5033 (podíl 1/2), LV 9, k.ú. Borovany

B. 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.

Pozemek p.č. 145/4, 182/1, 752/14, 1520, 1608/73, 1608/106, 1608/109, 3286, 3644, 3645, 3686, 3743, 3772, 3773, 3834, 4198, 4253, 4663, 4674, 4957, 5028, 5033 (podíl 1/2), LV 9,

k.ú. Borovany

OBVYKLÁ CENA

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 nebo 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

STANOVENÍ HODNOTY METODOU POROVNÁVACÍ

Ve srovnávací metodě, která má největší váhu s ohledem na situaci na trhu nemovitých věcí se v principu jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů a nabídek srovnatelných svým charakterem a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí. Závěrem tohoto hodnocení je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu.

Je reálné se řídit nabídkami, které jsou redukované koeficienty, dle reálnosti prodejů a nabídek, dle kvalitativních hledisek apod.

V rámci provedení analýzy trhu byl získán vzorek cen pozemků, které jsou nabízené k prodeji v širším okolí. Pro porovnání byly vybrány pozemky, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s oceňovanými pozemky.

Pozemky – zemědělské pozemky – orná půda**Srovnatelné pozemky**

1. Pozemek – obec Borovany – Vrcov, výměra 5521 m², orná půda. Nabídková cena 30,- Kč/m²
2. Pozemek – obec Borovany – Třebeč, výměra 7066 m², orná půda. Nabídková cena 25,- Kč/m²
3. Pozemek – obec Trhové Sviny, výměra 21151 m², orná půda, prodej podílu 4/10. Nabídková cena 30,- Kč/m²
4. Pozemek – Suchdol nad Lužnicí, výměra 5245 m², orná půda. Nabídková cena 30,- Kč/m²
5. Pozemek – obec Jílovice, výměra 5743 m², orná půda. Nabídková cena 27,- Kč/m²

Na základě koeficientů $k_1 - k_3$ bude pro každý srovnávací pozemek vypočten koeficient k_c , který zohledňuje odlišnosti od oceňovaných pozemků. Z tohoto koeficientu budou vypočteny upravené jednotkové ceny.

Použité koeficienty:

- k_1 -- koeficient redukce pramene ceny
 k_2 -- koeficient funkčního využití
 k_3 -- koeficient dalších vlivů (spoluvlastnický podíl)

i	Výměra pozemku [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k_1	k_2	k_3	k_c	Upravená jednotková cena [Kč/m ²]
1	5521	30	0,90	1,00	0,85	0,77	23
2	7066	25	0,90	1,00	0,85	0,77	19
3	21151	30	0,90	1,00	1,00	0,90	27
4	5245	30	0,90	1,00	0,85	0,77	23
5	5743	27	0,90	0,90	0,85	0,77	21

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	19
Průměrná jednotková cena [Kč/m ²]	23
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	27
Stanovená jednotková cena [Kč/m²]	23
Výsledná porovnávací hodnota [Kč/m²]	23

Porovnávací hodnota**23,- Kč/m²**

Pozemky – lesní pozemky – pozemky určené k plnění funkcí lesa**Srovnatelné pozemky**

1. Pozemek – obec Římov, výměra 6258 m², lesní pozemek. Nabídková cena 22,- Kč/m²
2. Pozemek – obec Doubravice, výměra 13421 m², lesní pozemek. Nabídková cena 27,- Kč/m²
3. Pozemek – obec Libín, výměra 1127 m², lesní pozemek. Nabídková cena 30,- Kč/m²
4. Pozemek – Slavče, výměra 8774 m², lesní pozemek. Nabídková cena 25,- Kč/m²
5. Pozemek – obec Třeboň – Brilice, výměra 9101 m², lesní pozemek. Nabídková cena 32,- Kč/m²

Na základě koeficientů $k_1 - k_3$ bude pro každý srovnávací pozemek vypočten koeficient k_c , který zohledňuje odlišnosti od oceňovaných pozemků. Z tohoto koeficientu budou vypočteny upravené jednotkové ceny.

Použité koeficienty:

- k_1 -- koeficient redukce pramene ceny
 k_2 -- koeficient funkčního využití
 k_3 -- koeficient dalších vlivů (spoluvlastnický podíl)

i	Výměra pozemku [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k_1	k_2	k_3	k_c	Upravená jednotková cena [Kč/m ²]
1	6258	22	0,90	1,00	0,85	0,77	17
2	13421	27	0,90	1,00	0,85	0,77	21
3	1127	30	0,90	1,00	0,85	0,77	23
4	8774	25	0,90	1,00	0,85	0,77	19
5	9101	32	0,90	0,90	0,85	0,77	25

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	17
Průměrná jednotková cena [Kč/m ²]	21
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	25
Stanovená jednotková cena [Kč/m²]	21
Výsledná porovnávací hodnota [Kč/m²]	21

Porovnávací hodnota**21,- Kč/m²**

Závěrečná analýza

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 145/4, 182/1, 752/14, 1520, 1608/73, 1608/106, 1608/109, 3286, 3644, 3645, 3686, 3743, 3772, 3773, 3834, 4198, 4253, 4663, 4674, 4957, 5028, 5033, to vše v k.ú. Borovany, obec Borovany, okres České Budějovice.

Město Borovany se nachází v okrese České Budějovice. Leží sedmnáct kilometrů jihovýchodně od Českých Budějovic a osm kilometrů severně od města Trhové Sviny. Město se skládá ze sedmi částí - Borovany, Dvorec, Hluboká u Borovan, Radostice, Trocnov, Třebeč, Vrcov. Počet obyvatel: 4147.

Pozemky p.č. 145/4, 182/1, 752/14, 1520, 1608/73, 1608/106, 1608/109, 3286, 3644, 3645, 3686, 3743, 3772, 3773, 3834, 4198, 4253, 4663, 4674, 4957, 5028, 5033 se nacházejí mimo zastavěné území obce. Jedná se o zemědělské pozemky – ornou půdu a lesní pozemky – pozemky určené k plnění funkcí lesa. Zemědělské pozemky jsou bonitovány půdně ekologickými jednotkami (BPEJ), vyjma pozemku p.č. 1608/109 (v katastru nemovitostí veden jako vodní plocha – vodní nádrž přírodní) a pozemku p.č. 5028 (v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – neplodná půda). Lesní pozemky – pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou zahrnuty v hospodářském lesním plánu, LHO Borovany.

Pozemky netvoří jeden celek. Jsou součástí většího územního celku s pozemky jiných vlastníků.

Obvyklou cenu pozemků ovlivňuje zejména skutečnost, že jsou v podílovém spoluvlastnictví. Dále pak skutečnost, že pozemky netvoří jeden celek.

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti určuji obvyklou cenu pozemků ve výši porovnávací hodnoty, zemědělské pozemky – orná půda ve výši 23,- Kč/m² a lesní pozemky – pozemky určené k plnění funkcí lesa ve výši 21,- Kč/m².

Zemědělské pozemky	výměra 26531 m ² x 23,- Kč/m ² x podíl 1/2	305 110,- Kč
Lesní pozemky	výměra 23102 m ² x 21,- Kč/m ² x podíl 1/2	242 570,- Kč
Pozemky – celkem		547 680,- Kč
Obvyklá cena		<u>548 000,- Kč</u>

(Matematicky zaokrouhloeno na tisíce korun českých)

slovy: Pětsetčtyřicetosttisíc Kč

Rekapitulace

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu – pozemku p.č. 145/4, 182/1, 752/14, 1520, 1608/73, 1608/106, 1608/109, 3286, 3644, 3645, 3686, 3743, 3772, 3773, 3834, 4198, 4253, 4663, 4674, 4957, 5028, 5033, to vše v k.ú. Borovany, obec Borovany, okres České Budějovice.

Dle předložené analýzy a v návaznosti na zjištěné skutečnosti určuji obvyklou cenu výše uvedené nemovité věci ve výši

548 000,- Kč

slovy: Pětsetčtyřicet osmtisíc Kč

V Praze, dne 25.11.2019

Ing. Jan Fujáček
Čenkov 216
250 70 Odolena Voda

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 1.4.1983, č.j. Spr 233/81 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 98/3462/19.

Ing. Jan Fujáček

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2019 14:55:03

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544281 Borovany

Kat.území: 607746 Borovany

List vlastnictví: 9

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Baštýř Dalibor, Horynova 2389/1, Chodov, 14900 Praha 4	731217/1240	1/2
Baštýř Filip, Zahradní 461, 37312 Borovany	750705/1222	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
145/4	325	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
182/1	1464	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
752/14	1018	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1520	2579	orná půda		zemědělský půdní fond
1608/73	62	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1608/106	3001	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1608/109	70	vodní plocha	vodní nádrž přírodní	
3286	197	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
3644	904	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
3645	2693	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
3686	8596	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
3743	2213	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
3772	1290	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
3773	1128	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
3834	2988	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
4198	286	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
4253	1986	orná půda		zemědělský půdní fond
4663	1217	orná půda		zemědělský půdní fond
4674	7755	orná půda		zemědělský půdní fond
4957	7231	orná půda		zemědělský půdní fond
5028	277	ostatní plocha	nepločná půda	
5033	2353	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2019 14:55:03

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544281 Borovany

Kat.území: 607746 Borovany

List vlastnictví: 9

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

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marek Frank, Tovární 197, 381 01 Český Krumlov.

Povinnost k

**Baštýř Filip, Zahradní 461, 37312 Borovany, RČ/IČO:
750705/1222**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Český Krumlov
125 EX-334/2016 ze dne 04.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2016
18:00:51. Zápis proveden dne 05.08.2016; uloženo na prac. Český Krumlov
Z-2882/2016-302

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2**

Povinnost k

**Baštýř Filip, Zahradní 461, 37312 Borovany, RČ/IČO:
750705/1222**

Parcela: 145/4, Parcela: 1520, Parcela: 1608/106, Parcela: 1608/109, Parcela:
1608/73, Parcela: 182/1, Parcela: 3286, Parcela: 3644, Parcela: 3645,
Parcela: 3686, Parcela: 3743, Parcela: 3772, Parcela: 3773, Parcela: 3834,
Parcela: 4198, Parcela: 4253, Parcela: 4663, Parcela: 4674, Parcela: 4957,
Parcela: 5028, Parcela: 5033, Parcela: 752/14

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Český Krumlov
č.j.125 EX-334/2016 -9 ze dne 04.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku
04.08.2016 18:00:48. Zápis proveden dne 18.08.2016; uloženo na prac. České
Budějovice

Z-5660/2016-301

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Ing. Prošek Jiří, Exekutorský úřad Plzeň - město,
Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

**Baštýř Filip, Zahradní 461, 37312 Borovany, RČ/IČO:
750705/1222**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-město
č.j.134 EX-10732/2016 -009 ze dne 16.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.08.2016 21:11:18. Zápis proveden dne 19.08.2016; uloženo na prac. České
Budějovice

Z-5895/2016-301

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2 nemovitostí**

Povinnost k

**Baštýř Filip, Zahradní 461, 37312 Borovany, RČ/IČO:
750705/1222**

Parcela: 145/4, Parcela: 1520, Parcela: 1608/106, Parcela: 1608/109, Parcela:
1608/73, Parcela: 182/1, Parcela: 3286, Parcela: 3644, Parcela: 3645,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2019 14:55:03

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544281 Borovany

Kat.území: 607746 Borovany

List vlastnictví: 9

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 3686, Parcela: 3743, Parcela: 3772, Parcela: 3773, Parcela: 3834,
Parcela: 4198, Parcela: 4253, Parcela: 4663, Parcela: 4674, Parcela: 4957,
Parcela: 5028, Parcela: 5033, Parcela: 752/14

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město
č.j.134 EX-10732/2016 -011 ze dne 16.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.08.2016 21:11:10. Zápis proveden dne 23.08.2016; uloženo na prac. České
Budějovice

Z-5894/2016-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Filip Exner, Přívozní 1054/2,
170 00 Praha 7

Povinnost k

Baštýř Filip, Zahradní 461, 37312 Borovany, RČ/IČO:
750705/1222

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 151 EX 135/17-15 k 57 EXE-
193/2017 ze dne 07.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2017
14:36:07. Zápis proveden dne 16.02.2017; uloženo na prac. Praha

Z-6781/2017-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2 nemovitostí**

Povinnost k

Baštýř Filip, Zahradní 461, 37312 Borovany, RČ/IČO:
750705/1222

Parcela: 145/4, Parcela: 1520, Parcela: 1608/106, Parcela: 1608/109, Parcela:
1608/73, Parcela: 182/1, Parcela: 3286, Parcela: 3644, Parcela: 3645,
Parcela: 3686, Parcela: 3743, Parcela: 3772, Parcela: 3773, Parcela: 3834,
Parcela: 4198, Parcela: 4253, Parcela: 4663, Parcela: 4674, Parcela: 4957,
Parcela: 5028, Parcela: 5033, Parcela: 752/14

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 7 151 EX-
135/2017 -54 ze dne 14.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2017
14:36:04. Zápis proveden dne 20.02.2017; uloženo na prac. České Budějovice

Z-1279/2017-301

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Baštýř Filip, Zahradní 461, 37312 Borovany, RČ/IČO:
750705/1222

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud České Budějovice č.j.KSCB25-
INS20250/2017 -A-15 ze dne 14.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.02.2018 12:43:02. Zápis proveden dne 20.02.2018; uloženo na prac. České
Budějovice

Z-1143/2018-301

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Baštýř Filip, Zahradní 461, 37312 Borovany, RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2019 14:55:03

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544281 Borovany

Kat.území: 607746 Borovany

List vlastnictví: 9

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

Typ vztahu

Povinnost k
750705/1222

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud České Budějovice č.j.KSCB25-INS20250/2017 -A-15 ze dne 14.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2018 12:43:02. Zápis proveden dne 20.02.2018; uloženo na prac. České Budějovice

Z-1143/2018-301

o **Změna číslování parcel**

Povinnost k

Parcela: 1608/106, Parcela: 1608/109

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 1520, Parcela: 1608/106, Parcela: 1608/109, Parcela: 182/1, Parcela: 3286

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1540/1994 ze dne 23.2.1995.**

POLVZ:103/1995

Z-700103/1995-301

Pro: Baštýř Dalibor, Horynova 2389/1, Chodov, 14900 Praha 4

RČ/IČO: 731217/1240

o **Smlouva darovací ze dne 20.03.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.04.2002.**

V-2299/2002-301

Pro: Baštýř Filip, Zahradní 461, 37312 Borovany

RČ/IČO: 750705/1222

o **Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene Pozemkový úřad České Budějovice 130714-1019/2010 -408/06-2/Zv/0 KPÚ/607746/K01/2/1 R33/2010 ze dne 24.05.2010. Právní moc ke dni 14.09.2010.**

-408/06-2//Zv/0

Z-12420/2010-301

Pro: Baštýř Dalibor, Horynova 2389/1, Chodov, 14900 Praha 4

RČ/IČO: 731217/1240

Baštýř Filip, Zahradní 461, 37312 Borovany

750705/1222

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1520	72911	788
	75014	1671
	77311	120
1608/73	74610	2
	74710	60
1608/106	74710	599
	77311	2402

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2019 14:55:03

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544281 Borovany

Kat.území: 607746 Borovany

List vlastnictví: 9

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

4253	74700	1986
4663	72914	1217
4674	72914	7238
	76811	517
4957	74702	567
	74712	3
	75001	2549
	75014	4112
5033	75014	2187
	76811	166

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 České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.11.2019 15:15:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



1:4 000





1:4 000



0

50

100

150

200

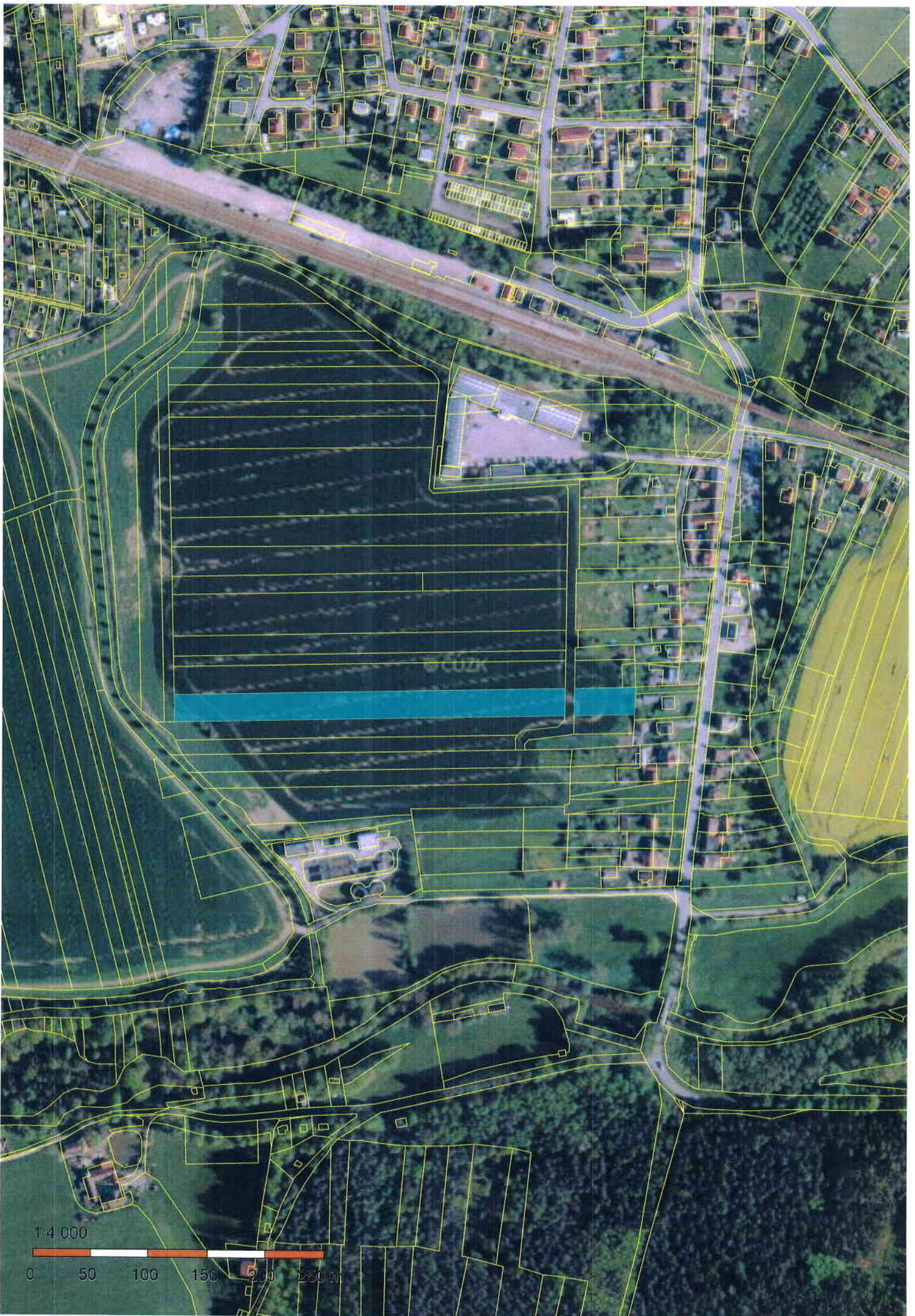
250 m



1:25000



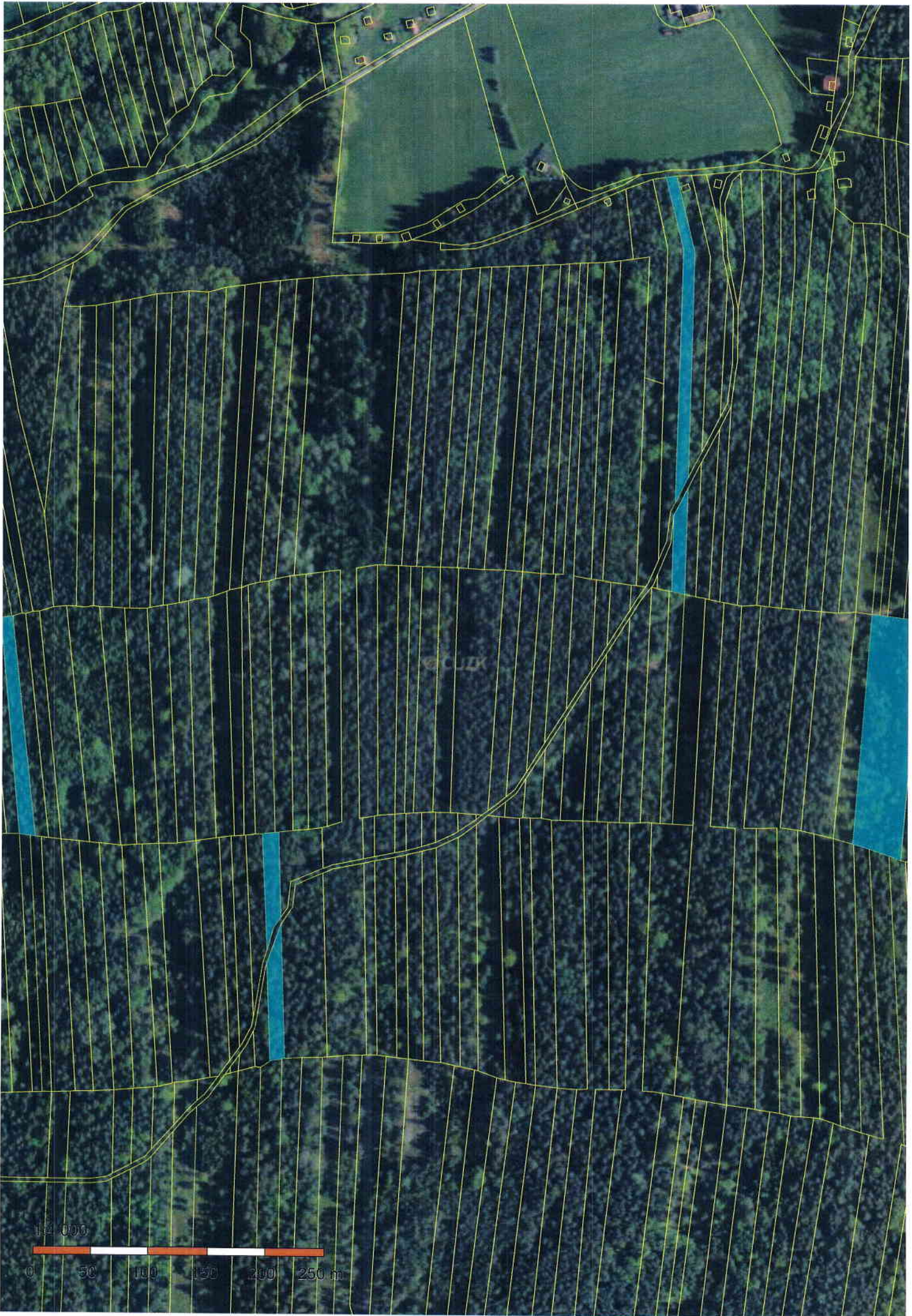
R



1:4 000



0 50 100 150 200 250 m



1:4 000



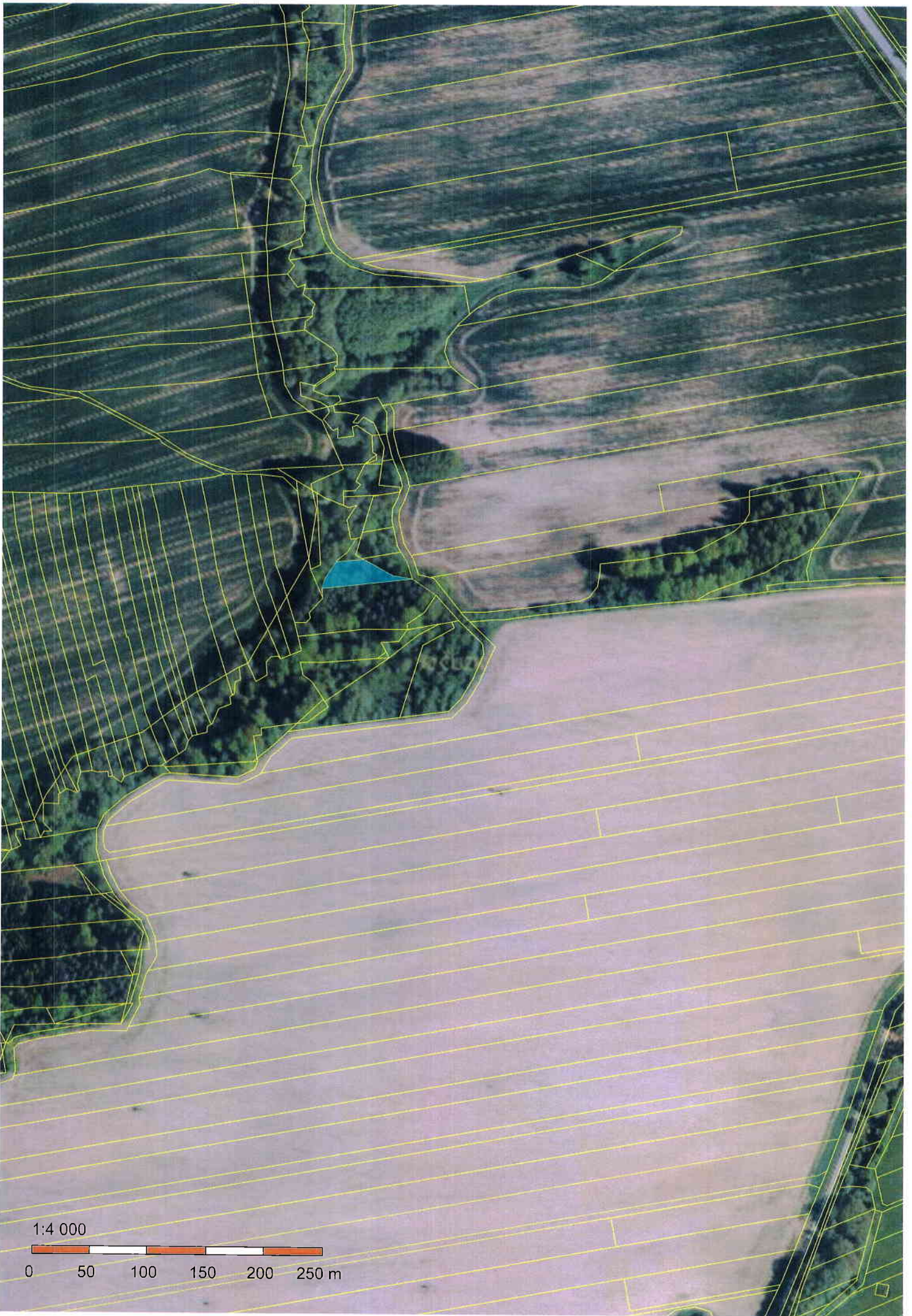
0 50 100 150 200 250 m



1:4300



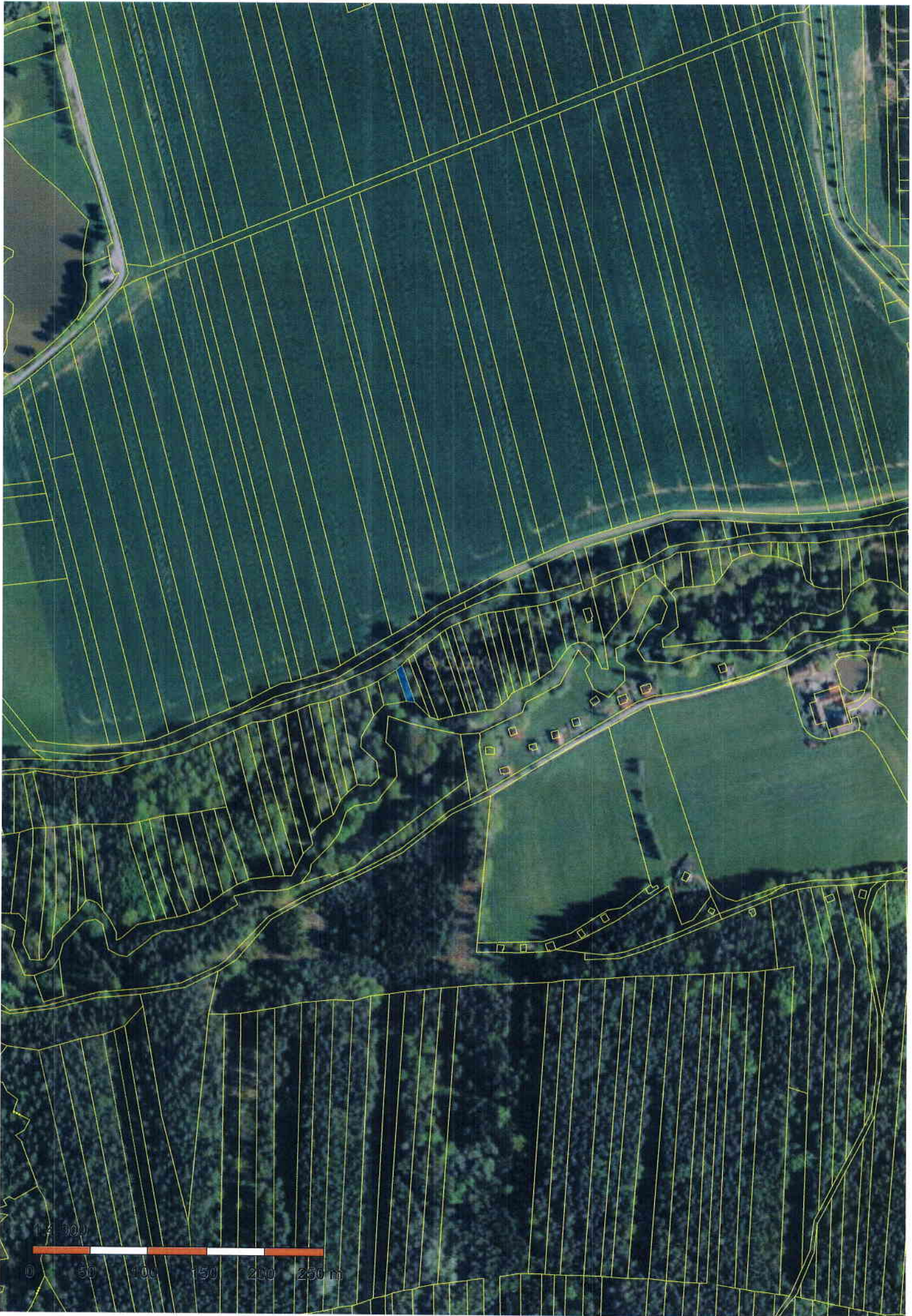
0 50 100 150 200 250 m



1:4 000



0 50 100 150 200 250 m



1:500



0 50 100 150 200 250 m



