

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo: 859-64/2017

o obvyklé ceně věcí nemovitých - spoluvlastnického podílu id. ¼
na pozemku parc. č. St. 35, jehož součástí je stavba č.p. 1 a na pozemku parc.
č. 6 včetně příslušenství
- spoluvlastnického podílu id. ¼
na pozemku parc. č. 15 včetně příslušenství
- spoluvlastnického podílu id. ¼
na pozemku parc. č. 1310 včetně příslušenství
vše k. ú. a obec Bousov, Pardubický kraj, zapsáno na listu vlastnictví č. 12,
Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrálním pracovištěm Chrudim.



Objednatel posudku:	AS ZIZLAVSKY v.o.s., Široká 36/5, 110 00 Praha 1 IČO: 28490738, zastoupená JUDr. Michalem Žižlavským
Účel posudku:	Ocenění nemovité věci cenou obvyklou pro účely insolvenčního řízení
Sp. zn.:	KSPA 53 INS 19981 / 2014
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Janas Výzkumní 733/18, 644 00 Brno tel.: 511 156 347
Ocenění provedeno k datu:	14. 1. 2018
Zvláštní požadavky objednatele:	Obvyklou cenu stanovit bez zohlednění vlivu právních vad
Posudek obsahuje:	36 stran, včetně strany titulní a příloh
Vyhotovení číslo:	1 - 2
V Brně, dne:	17. 1. 2018

Tento znalecký posudek byl vypracován v jednom tištěném vyhotovení, přičemž vyhotovení v elektronické podobě obdrží objednatel a jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

OBSAH

1. NÁLEZ	3
1.1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.2. ROZSAH OCENĚNÍ	3
1.3. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE.....	3
1.4. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA PODLE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	4
1.5. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.5.1 Podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku	4
1.5.2 Podklady opatřené zhotovitelem.....	4
1.5.3 Použité předpisy, literatura a další podklady	4
1.5.4 Místní šetření	5
1.6. SITUACE	5
1.6.1 Popis obce	5
1.6.2 Umístění předmětných nemovitých věcí.....	5
1.6.3 Celkový popis předmětných nemovitých věcí	5
2. POSUDEK	7
2.1. ZNALECKÝ ÚKOL.....	7
2.2. DEFINOVÁNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ.....	7
2.3. METODIKA ŘEŠENÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU	7
2.3.1 Určení obvyklé ceny	7
2.4. OCENĚNÍ POROVNÁNÍM.....	8
2.4.1 Pozemek parc. č. St. 35 vč. stavby RD č. p. 1 a pozemek parc. č. 6, k. ú. Bousov.....	8
2.4.2 Pozemek parc. č. 15, k. ú. Bousov	13
POPIS:	13
POPIS:	13
2.4.1 Pozemek parc. č. 1310, k. ú. Bousov	16
2.5. VLIV SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU PŮSOBÍCÍ NA OBVYKLOU CENU	19
2.6. REKAPITULACE	19
2.6.1 Pozemek parc. č. St. 35, včetně stavby RD č. p. 1 a pozemek parc. č. 6	19
2.6.2 Pozemek parc. č. 15, k. ú. Bousov	20
2.6.3 Pozemek parc. č. 1310, k. ú. Bousov	20
2.7. ZÁVĚR.....	21
ZNALECKÁ DOLOŽKA	22

1. NÁLEZ

1.1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze strany AS ZIZLAVSKY v.o.s., insolvenčního správce, č.j. KSPA 52 INS 19981 / 2014 ze dne 8. 12. 2017 a 2. 1. 2018.

Úkolem podepsaného znalce je určit obvyklou cenu věcí nemovitých - spoluvlastnického podílu id. ¼ na pozemku parc. č. St. 35, jehož součástí je stavba č.p. 1 a na pozemku parc. č. 6 včetně příslušenství a spoluvlastnického podílu id. ¼ na pozemku parc. č. 15 včetně příslušenství a spoluvlastnického podílu id. ¼ na pozemku parc. č. 1310 včetně příslušenství, vše k. ú. a obec Bousov, Pardubický kraj, zapsáno na listu vlastnictví č. 12, Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrálním pracovištěm Chrudim.

1.2. Rozsah ocenění

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých paní Mgr. Monikou Homolovou, zastupující AS ZIZLAVSKY v.o.s. a podle podmínek trhu v době jeho zpracování.

Znalec při vypracování znaleckého posudku vychází pouze z informací, které mu byly o předmětných nemovitých věcích dostupné k datu vypracování znaleckého posudku. Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a informace z ostatních zdrojů (zejména veřejných zdrojů) jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Znalec dále nepřijímá jakoukoli odpovědnost v případě, že objednatel ocenění, nepředložil všechny podklady, které by mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku. Znalec provedl posudek podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání posudku. Znalecký posudek je platný pouze pro uvedený účel ocenění, k datu ocenění a nelze jej použít za jiným účelem.

1.3. Identifikační údaje

ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		k datu: 08. 12. 2017		
Okres: CZ0531 Chrudim		Obec: 571237 Bousov		
Katastrální území: 608661 Bousov		List vlastnictví: 12		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
<i>Vlastnické právo</i>				
Gaššová Martina, č.p. 1, 53843, Bousov		685708/0384	1/4	
B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St. 35	355	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Bousov, č. p. 1, rod. dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p. č.: St. 35</i>				
6	291	zahrada	zemědělský půdní fond	
15	364	zahrada	zemědělský půdní fond	
1310	3 163	orná půda	zemědělský půdní fond	
B1 Jiná práva – Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva – Dle LV v příloze				
D Jiné zápisy – Dle LV v příloze				
Plomby a upozornění – Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Dle LV v příloze				
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Dle LV v příloze				
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim			Vyhotoveno:	08. 12. 2017

1.4. Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 12, ze dne 08. 12. 2017 v části C jsou uvedena následující omezení:

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- Nařízení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Podrobnosti, týkající se jednotlivých omezení jsou uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 12, který je součástí přílohy znaleckého posudku.

Ohledem na požadavek objednatele nejsou výše uvedené závady oceněny, stejně jako není zohledněn jejich vliv na obvyklou cenu oceňované věci nemovitě.

Ve výpisu z katastru nemovitostí k datu 08. 12. 2017 v části C nejsou uvedeny další omezení a poznámky o skutečnostech, které vlastníky nemovitých věcí omezují v nakládání s nimi, ani zatížení nemovitých věcí jiným věcným právem.

1.5. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1.5.1 Podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12 k. ú. Bousov k datu 08. 12. 2017
- Vyrozumění o soupisu majetkové podstaty dlužníka Martina Gaššová, Lichnická 208, Ronov nad Doubravou ze dne 20. 10. 2014

1.5.2 Podklady opatřené zhotovitelem

- Snímek z katastrální mapy z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Informace ohledně nemovitých věcí od dlužnice, paní Martiny Gaššové (stáří, provedené stavební úpravy RD, využití pozemků, atd.)
- Fotodokumentace z místního šetření
- Informace z vlastní databáze.
- Informace o pozemcích z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Inzerce realitních kanceláří na internetových serverech www.sreality.cz, a na dalších realitních serverech

1.5.3 Použité předpisy, literatura a další podklady

1.5.3.1 Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách**, ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 141/2001 Sb., zákona č. 276/2002 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 484/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 183/2008 Sb., zákona č. 403/2009 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a zákona č. 288/2014 Sb.
- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů** (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb. a zákona č. 344/2013 Sb.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku** (oceňovací vyhláška).

1.5.3.2 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.5.3.3 Literatura

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno 2016.

[2] BRADÁČ A. POLÁK P., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2018*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2017.

1.5.4 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na místě samém dne 14. 01. 2018. Při místním šetření byl prohlédnut předmětný rodinný dům s přílehlou zahradou a garáží a nejbližší okolí rodinného domu. Dále byl prohlédnut pozemek zahrady parc. č. 15, který se nachází nedaleko areálu RD. A také byl prohlédnut pozemek orné půdy parc. č. 1310, mimo zastavěnou část obce.

V rámci šetření bylo provedeno porovnání s předloženými podklady a byla pořizena fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí a jejich nejbližší okolí.

1.6. Situace

1.6.1 Popis obce

Zde Bousov je obec nacházející se v Pardubickém kraji v okrese Chrudim. MLO 2017 zde žije k datu 1. 1. 2018 208 obyvatel. Obec se nachází cca 26 km západně od okresního města Chrudim a 33 km jihozápadně od krajského města Pardubice. Obec Bousov leží v chráněné krajinné oblasti pod železnými horami mezi obcemi Ronov nad Doubravou a Lipovec. Katastrální plocha území zabírá 381 ha, obec se nachází v nadmořské výšce 243 m. Podél jihozápadní zastavěné části obce protéká říčka Kurvice. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1359.

Zástavbu tvoří rodinné domy, bytové jednotky a zmodernizované bývalé zemědělské usedlosti. Několik domků slouží spíše jako rekreační chalupy. V obci se nachází obecní úřad, obcí s rozšířenou působností je Chrudim. V obci se nachází hřbitov, částečná občanská vybavenost je k dispozici v přílehlé obci Ronov nad Doubravou, kompletní služby jsou k dispozici v Chrudimi. Obec je dopravně propojena s ostatními obci autobusovou dopravou, železniční stanice se nachází na okraji nedaleké obce Ronov nad Doubravou, cca 1 km ze středu obce Bousov. V obci je možnost napojení obecní vodovod, rozvody elektřiny a plynovodu.

1.6.2 Umístění předmětných nemovitých věcí

1.6.2.1 Areál RD č. p. 1 a pozemků parc. č. St. 35 a parc. č. 6, k. ú. Bousov

V rámci obce Bousov se oceňovaný areál se stavbou RD nachází na severozápadním okraji zastavěné části obce, při komunikaci vedoucí k místnímu hřbitovu. Areál je z jihovýchodní a severozápadní strany obklopen obdobnými stavbami rodinných domů a ze severozápadu na areál navazují pozemky trvalých travních porostů a orné půdy.

Obecní úřad a nejbližší zastávka autobusu je od oceňovaného areálu vzdálen cca 550 m.

1.6.2.2 Pozemek parc. č. 15, k. ú. Bousov

Oceňovaný pozemek parc. č. 15, evidovaný v KN v druhu zahrada, se nachází v okolí zastavěného území obce, cca 100 m jihovýchodně od oceňovaného areálu rodinného domu a 500 m severozápadně od centra obce. V bezprostředním okolí se nacházejí charakterově obdobné pozemky trvalých travních porostů a zahrad.

1.6.2.3 Pozemek parc. č. 1310, k. ú. Bousov

Oceňovaný pozemek parc. č. 1310, evidovaný v KN v druhu orná půda, se nachází v nezastavěném území obce, cca 450 m od hranice zastavěného území obce a cca 600 m od oceňovaného areálu rodinného domu. V bezprostředním okolí se nacházejí charakterově obdobné pozemky zemědělských ploch.

1.6.3 Celkový popis předmětných nemovitých věcí

1.6.3.1 Areál RD č. p. 1 a pozemků parc. č. St. 35 a parc. č. 6, k. ú. Bousov

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl id. ¼ pozemku parc. č. St. 35, jehož součástí je stavba č.p. 1 (rodinný dům), dále spoluvlastnický podíl id. ¼ pozemku parc. č. 6, včetně příslušenství.

Jedná se o samostatně stojící RD, půdorysného tvaru písmene L s jedním nadzemním podlažím, kombinovanou sedlovou střechou a garáží.

Rozsah využití oceňovaných věcí nemovitých je dán platným Územním plánem obce Bousov. Oceňovaný areál RD se dle tohoto plánu nachází ve **stabilizované ploše pro bydlení v rodinných domech – venkovské**.

1.6.3.2 Pozemek parc. č. 15, k. ú. Bousov

Pozemek parc. č. 15 je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zahrada se způsobem ochrany zemědělský půdní fond. K datu ocenění se na pozemku nachází přístřešek pro chov slepic a skladování, pozemek je oplocen.

Dle platného územního plánu, zveřejněného na webových stránkách města Chrudim, **se oceňovaný pozemek nachází ve stabilizované ploše zeleně soukromé a vyhrazené**.

1.6.3.3 Pozemek parc. č. 1310, k. ú. Bousov

Pozemek parc. č. 1310 je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku orná půda se způsobem ochrany zemědělský půdní fond. K datu ocenění se na pozemku nenachází žádné stavby.

Dle platného územního plánu, zveřejněného na webových stránkách města Chrudim, **se oceňovaný pozemek nachází ve stabilizované ploše zemědělské**.

2. POSUDEK

2.1. Znalecký úkol

Jak je uvedeno v nálezové části posudku v kapitole 1.1, znalecký úkol je dán objednávkou č. j. KSBR 37 INS 28151/ 2016 a je tvořen následujícím úkolem:

Úkolem podepsaného znalce je zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí:

- spoluvlastnického podílu id. ¼ na pozemku parc. č. St. 35, jehož součástí je stavba č.p. 1 a pozemku parc. č. 6 včetně příslušenství a
 - spoluvlastnického podílu id. ¼ na pozemku parc. č. 15 včetně příslušenství a
 - spoluvlastnického podílu id. ¼ na pozemku parc. č. 1310 včetně příslušenství,
- vše k. ú. a obec Bousov, Pardubický kraj, zapsáno na listu vlastnictví č. 12, Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrálním pracovištěm Chrudim.

2.2. Definování obvyklé ceny nemovitostí

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

2.3. Metodika řešení znaleckého úkolu

2.3.1 Určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena předmětné jednotky určena porovnáním.

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny.

Pro porovnání jsou z důvodu výrazného vlivu lokality přednostně vybírány zejména nemovité věci v totožné či charakterově velmi podobné lokalitě, jako je nemovitá věc oceňovaná, v případě malého vzorku porovnávaných nemovitých věcí pak i ze vzdálenějšího okolí. Jednotlivé odlišnosti jsou pak pro samotný výpočet zohledněny formou koeficientů, upravujících rozdíl mezi vlastnostmi porovnávaných a oceňované nemovité věci.

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací, který zohledňuje přesnost informace o kupní ceně, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou kupní cenu nebo cenu kupcem požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu. Na předmětné věci nemovité, resp. na spoluvlastnických podílech, vážnou omezení popsána v nálezové části ocenění: Zástavní právo soudcovské; Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu; Nařízení exekuce; Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti; Zahájení exekuce. Na základě požadavku objednatele není vliv těchto závad v ocenění zohledněn a jejich podrobnější popis je uvedený ve výpise z katastru nemovitostí, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

2.4. Ocenění porovnáním

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena souboru nemovitých věcí stanovena porovnáním.

Pro ocenění dané věci nemovité je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných věcí nemovitých je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní hodnota oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané hodnoty následným statistickým vyhodnocením je zjištěna hodnota průměrná, i hodnota minimální a maximální.

2.4.1 Pozemek parc. č. St. 35 vč. stavby RD č. p. 1 a pozemek parc. č. 6, k. ú. Bousov

2.4.1.1 Popis pozemků

Pozemek parc. č. St. 35, k. ú. Bousov o výměře 355 m² je v KN evidován ve druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Ve skutečnosti je pozemek z části zastavěn oceňovanou stavbou RD a zbylá část tvoří zatravněný dvůr se zpevněnými plochami přístupu.

Pozemek parc. č. 6, k. ú. Bousov o výměře 291 m² je v KN evidován ve druhu pozemku zahrada. Ve skutečnosti je pozemek využíván jako zahrada se stavbou garáže.

Celková výměra oceňovaných pozemků činí 646 m². Pozemky se nenachází v záplavovém území. Oceňované pozemky tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné prostřednictvím pozemku parc. č. 582/7, evidovaném v KN jako ostatní plocha ve vlastnictví obce Bousov.

2.4.1.2 Popis stavby RD

Rodinný dům č. p. 1 je zděným samostatně stojícím trvale obydleným rodinným domem s jedním nadzemním podlažím a půdou. Rodinný dům obsahuje jednu bytovou jednotku.

Půdorysný průřez RD tvoří písmeno L, kdy jedna část je orientovaná do ulice a druhá do dvora jihovýchodně od RD. Část orientovaná do ulice je nověji přestavěnou částí, vycházející z původní stavby stodoly. K této části je přistavěn objekt garáže, který není s obytnou částí RD komunikačně propojen. Původní část objektu k bydlení byla pouze obdélníkového půdorysu.

Rodinný dům je přístupný přes dvůr, ze své jihovýchodní strany, který je krytý plechovým plotem s vjezdovými vraty přístupnými z veřejné komunikace.

Dispoziční řešení:

RD se skládá z obytné části o dispozici 3+1, která obsahuje chodbu, ze které je přístupný pokoj, koupelna s WC a kuchyně. Přes kuchyni je možno se dostat do průchozího obývacího pokoje a dále do ložnice. Kuchyně, obývací pokoj a ložnice jsou situovány v nově přestavěné části, orientované do ulice (jihozápad). Zbylé pokoje jsou situované v části orientované do dvora. Na konci dvorní části se nachází technická místnost – kotelná/dílna, která je přístupná z obou stran dvora.

Konstrukční řešení:

Původní část RD je provedena jako zděná z kamene tl. cca 60 cm, stropy jsou klenuté do traverz. Část RD orientovaná do ulice byla přestavěna z původní stodoly při zachování kamenných základů, obvodové zdivo bylo vyzděno betonovými tvárnicemi. RD má provedeno vnitřní zateplení obvodových stěn. Půdní vyzdívka je v původní části RD provedena z cihel plných pálených. Střechu tvoří dřevěný vázaný sedlový krov s krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější omítky nemá RD provedeny, pouze část orientovaná do ulice je částečně dokončena bez finální fasádní vrstvy. Okna domu jsou plastová. Dveře jsou náplňové a dřevěné hladké plné či prosklené do ocelových zárubní. Podlahy obytných místností jsou betonové s položenou kobercovou krytinou či dlažbou. Vnitřní omítky jsou hladké, doplněné v koupelnách a kuchyni keramickým obkladem. Koupelna 1.NP je vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a WC. Vytápění je řešeno pomocí kotle na tuhá paliva, který je situovaný v kotelně/dílně. Ohřev teplé vody je řešen pomocí elektrického bojleru. Kuchyně je vybavena sporákem na plynovou bombu. Dům je napojen na el. energii (světelnou a motorovou) a vodu (k datu místního šetření byla prováděna nová přípojka vody na obecní vodovod). Splašková kanalizace je vedena do kanalizační jímky osazené pod terénem na dvoře.

Stavebně technický stav:

Dle sdělení dlužnice tvořila objekt před rozsáhlou rekonstrukcí a přestavbou pouze obdélníková stavba RD orientovaná do dvora s jedním obytným pokojem a kuchyní a dále chodbou se schody na půdu. RD také využíval sklepní prostor pro skladování potravin (při přestavbě zasypány a nejsou dostupné). V části stavby RD byly dále situovány chlévy a kotelna.

Tento původní objekt byl v roce 1970 částečně modernizován a rekonstruován - provedení venkovních omítek, klempířských, konstrukcí, oken, rozvodů elektroinstalace.

Dle sdělení dlužnice byl objekt v roce 2008 kompletně zrekonstruován a přestavěn do podoby k datu místního šetření – místo původního prostoru stodoly bylo využito k rozšíření obytné části rodinného domu. Při přestavbě stodoly bylo využito původních základů stodoly a části obvodových kamenných stěn. Ostatní konstrukce byly vybudovány zcela nově. V celém rodinném domě byly zřízeny nové rozvody elektřiny, vodovodních a kanalizačních rozvodů, instalován zdroj teplé vody a provedeny rozvody vytápění s otopnými tělesy (původně WAW). Byla položena nová podlahová krytina, osazeny plastová okna a interiérové dveře. Byla vybudována koupelna s WC. Interiér rodinného domu byl kompletně modernizován.

Stavebně technický stav rodinného domu je s ohledem na provedenou kompletní rekonstrukci interiérů dobrý, dům má menší nedodělky (nedokončená fasáda), se závad je patrné zavlhání obvodových stěn kotelny.

Příslušenství RD:

Příslušenství rodinného domu na pozemcích parc. č. St. 35 a parc. č. 6 tvoří:

- zpevněné plochy přístupu k vstupu do RD
- oplocení
- inženýrské sítě
- kanalizační jímka o objemu 6 m³
- venkovní úpravy na zahradě

Garáž

Jedná se o přízemní stavbu, která je z jedné strany otevřená do dvora. Obvodové zdivo tvoří z převážné části betonové tvárnice, doplněné betonovými bloky. Stavba je zastřešena pultovou střechou. Vjezd do garáže je možný z ulice pomocí dřevěných vrat, garáž je do dvora otevřená, bez vrat. Užitná plocha garáže činí 19,60 m².

Stavba byla z velké části vystavěna v roce 2010, průběžně se pak dokončovala.

Výpočet užitné plochy:

Užitná plocha RD zahrnuje:

1.NP	vstupní chodba	3,40 m ²
	pokoj	12,15 m ²
	koupelna	5,80 m ²
	kuchyně	19,35 m ²
	obývací pokoj	29,16 m ²
	ložnice	24,30 m ²
<u>Užitná plocha RD celkem</u>		<u>94,16 m²</u>

2.4.1.3 Analýza trhu

Pro stanovení porovnávací hodnoty provedl znalec průzkum realitního trhu v obci Bousov a v nejbližším okolí se zaměřením na prodej rodinných domů. Na realitním trhu se k datu ocenění v katastrálním území Bousov nenachází dostatečná databáze obdobných nemovitých věcí jako je oceňovaný soubor, proto znalec přistoupil k rozšíření okruhu na sousední katastrální území a katastrální území obdobného charakteru ve vzdálenosti do 5 km od oceňovaného areálu s nabídkou rodinných domů, blízcí se charakteru oceňovaného souboru. Trh byl zkoumán na internetových serverech www.sreality.cz a www.reality.cz, a na dalších.

1	<p>Prodej rodinného domu</p> <p>Kupní cena: 4 200 000 Kč Jednotková cena: 22 950, 82 Kč/m² Užitná plocha: 183 m² Adresa: Vyžice–Slavkovice (Chrudim)</p> <p>Plocha pozemku: 654 m² ID zakázky: 607010 Aktualizace: 3. 1. 2018</p> <p>Popis: Prodej rodinného domu vesnického typu v obci Vyžice část Slavkovice. Dispozičně má dům dvě oddělené bytové jednotky (2+kk a 1+1), každá se samostatným vchodem. V přední části se nachází vstup, velký pokoj tvořený obytným vchodem, kuchyňským koutem a jídelnou, samostatný pokoj, sprchový kout s WC a technická místnost. V zadní části se nachází vstup navazující na kuchyň, samostatný pokoj a sprchový kout s WC. Mezi těmito dvěma prostory je samostatně přístupná dílna s kotelnou. Pod zadní částí domu je sklep o rozměrech 5x3 m, přístupný z prostoru technické místnosti. Vedle domu se nachází samostatně stojící objekt s dvojicí vjezdových vrat, využitelný jako garáž a kůlna. Okrasná zahrada je doplněna několika ovocnými stromy a rybníčkem. Veškerá občanská vybavenost je v nedalekém Heřmanově Městci.</p>	 
<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/vyzice-slavkovice-/1607008604#img=10&fullscreen=false</p>		
2	<p>Prodej rodinného domu</p> <p>Kupní cena: 1 121 000 Kč Jednotková cena: 13 034, 89 Kč/m² Užitná plocha: 86 m² Adresa: Lichnická, Ronov n. Doubravou</p> <p>Plocha pozemku: 648 m² ID zakázky: N02133 Aktualizace: 26. 10. 2017</p> <p>Popis: Starý dům se zahradou na samé hranici CHKO Železné hory využívaný především pro rekreační účely. Jedná se dispozičně o 3+1 s jedním pokojem v podkroví, koupelnou a sklepem. Dům je napojený na městský vodovod, má nová plastová okna, rozvody vody a elektřiny a má k dispozici plynovou přípojku. K domu patří zahrada s ovocnými stromy a mohutným ořechem, která přiléhá k hrázi Nového rybníka.</p>	 
<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ronov-nad-doubravou-ronov-nad-doubravou-lichnicka/3120697692#img=0&fullscreen=true</p>		
3	<p>Prodej rodinného domu</p> <p>Kupní cena: 2 490 000 Kč Jednotková cena: 14 821, 43 Kč/m² Užitná plocha: 168,00 m² Adresa: Lipovec, okr. Chrudim</p> <p>Plocha pozemku: 799 m² ID zakázky: 102-N04315 Aktualizace: 3. 1. 2018</p> <p>Popis: Prostorný RD k prodeji v obci Lipovec je kompletně zrekonstruovaný a vybavený větší venkovský dům, po celkové pečlivé rekonstrukci, dokončené v roce 2013. Obytnou plochou rozšířenou do podkroví řešený dvoupodlažní rodinný dům o půdorysu 168 m², obsahuje celkem včetně obyvatelného podkroví 7 pokojů, kuchyň, koupelnu a toaletu. Všechny místnosti jsou vkusně vybaveny stylovým nábytkem. Vytápění je zajištěno velkým otevřeným krbem v hlavním pokoji, v dalším krbovými kamny a el. přímotopy. Voda je</p>	

	<p>přivedena obecní i z vlastní studny, odpady jdou do septiku, plyn je na hranici pozemku k možnému připojení. Celková obyvatelná plocha domu je cca 220 m², je částečně podsklepen a dále disponuje půdou o ploše 90 m². K domu náleží podél délky pozemku venkovní dlážděné plochy, brána a branka ve zděném oplocení, garáž pro dvě vozidla, studna a za domem oplocená zahrada 384 m² s ovocnými stromy, udírnou, posezením a skleníkem. Celková výměra pozemků je 799 m². Poloha domu je jednak blízko centra a zároveň se jedná o stavbu na bočním okraji obce se zahradou do přírody. Pěkná, kvalitně zrekonstruovaná nemovitost k bydlení i k rekreaci, bez potřeby dalších investic. Škola, školka i lékař 3 km autem v Ronově nad Doubrovou, Čáslav 13 km, Praha 100 km.</p>	
<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/lipovec-lipovec-/3724665180#img=10&fullscreen=false</p>		
4	<p>Prodej rodinného domu Kupní cena: 2 000 000 Kč Jednotková cena: 22 222,22 Kč/m² Plocha pozemku: 934 m² Užitná plocha: 90 m² ID zakázky: 675/3056 Adresa: Lipovec - Licoměřice Aktualizace: 1. 11. 2017</p> <p>Popis: Exkluzivně Vám nabízíme RD se zahradou v obci Lipovec-Licoměřice. Jedná se o dům po rekonstrukci v letech 1970 a 2000 a 2015. V domě jsou nová plastová okna, nová střešní krytina s parafolií, nový krb s rozvody do chodby a dětského pokoje, koupelna, WC. Dům je napojen na elektřinu, plyn, oběh kanalizaci, voda je pitná z vlastní studny. Topení je ústřední na plynový kotel v kombinaci s krbem s rozvody do chodby a dětského pokoje. Voda je ohřívána plynovým kotlem-zásobník. dispoziční řešení: vstup, chodba, samostatné WC, koupelna s vanou, kuchyň, obývací pokoj s krbem, ložnice, dětský pokoj, spíž, sklep a půda připravená na půdní vestavbu. Na obytnou část navazuje stodola (dílna, sklad). Zahrada je okrasná-udržovaná. Vhodné k okamžitému bydlení.</p>	 
<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/lipovec-licomerice-/2076258652#img=24&fullscreen=false</p>		
5	<p>Prodej rodinného domu Kupní cena: 1 950 000 Kč Jednotková cena: 19 897,96 Kč/m² Plocha pozemku: 840 m² Užitná plocha: 98,00 m² ID zakázky: 596849 Adresa: Prachovice, okres Chrudim Aktualizace: 26. 12. 2017</p> <p>Popis: Prodej rodinného domu o dispozici 3+kk se zahradou o celkové velikosti 840 m² v obci Prachovice, okres Chrudim. Nemovitost prošla rekonstrukcí a od provedení rekonstrukce v nemovitosti nikdo nebydlel. Nemovitost se nachází na klidném místě nedaleko lesa. Obec Prachovice nabízí svým obyvatelům velice dobrou občanskou vybavenost a přímo v obci a blízkém okolí i zajímavou pracovní příležitost. Výše uvedená cena je cenou bez daně z nabytí. V případě Vašeho zájmu, Vám zajistíme financování nemovitosti.</p>	 
<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/prachovice-prachovice-/1986597212#img=23&fullscreen=false</p>		

Z uvedeného průzkumu realizovaných prodejů je patrné, že jednotkové ceny inzerovaných rodinných domů v okolí obce Bousov či v obdobných lokalitách se pohybují v rozmezí od 13 035 Kč/m² do 22 951 Kč/m².

2.4.1.4 Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnání nemovitostí jako celku - část 1					
Č.	Lokalita	Velikost (užitná plocha m ²)	Počet podlaží	Velikost pozemků (m ²)	Popisy
Oceň. objekt	Bousov	94,16	1	646	viz popisy výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Vyžice - Slavkovice	183	2	654	viz popisy výše
2	Ronov nad Doubravou	86	2	648	viz popisy výše
3	Lipovec	168	1	799	viz popisy výše
4	Lipovec - Licoměřice	90	1	934	viz popisy výše
5	Prachovice	98	2	840	viz popisy výše

Při výpočtu je využito i koeficientu zdroje informací K_{CR} (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Porovnání nemovitostí jako celku - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. redukce na pramen ceny K_{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny Kč/m ²	K1 poloha	K2 velikost	K3 celkový stav	K4 provedení, vybavení	K5 pozemky	K6 garáž, vedlejší stavby	K7 úvaha znalce	IO $K1 \times \dots \times K7$	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč/m ²
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(18)	(19)	(20)
1	4 200 000	22 951	0,90	20 656	0,95	0,95	1,07	1,04	1,000	1,100	1,00	1,10	18 800
2	1 121 000	13 035	0,90	11 731	1,03	1,01	0,96	0,85	1,000	0,960	1,00	0,82	14 300
3	2 490 000	14 821	0,90	13 339	0,98	0,95	1,06	1,03	1,030	1,000	1,00	1,05	12 700
4	2 000 000	22 222	0,90	20 000	0,97	1,00	1,04	1,00	1,050	1,000	1,10	1,17	17 100
5	1 950 000	19 898	0,90	17 908	1,01	1,00	1,08	1,10	1,050	1,050	1,00	1,32	13 600
Celkem průměr												Kč	15 300,00
Minimum												Kč	12 700
Maximum												Kč	18 800
Směrodatná výběrová odchylka												s	2 556
Pravděpodobná spodní hranice						zaokrouhlo						průměr - s	12 700
Pravděpodobná horní hranice						zaokrouhlo						průměr + s	17 900
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu												
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu												
K3	Koeficient úpravy na celkový stavebně technický stav objektu (lepší - horší)												
K4	Koeficient úpravy na provedení a vybavení objektu (lepší - horší)												
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemků												
K6	Koeficient úpravy na existenci garáže či vedlejších staveb												
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší													
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného areálu rodinného domu stanovil znalec jako odpovídající jednotkovou cenu ve výši **15 300,00 Kč/m²**.

Výpočet porovnávací hodnoty areálu RD: 94,16 m² × 15 300,00 Kč/m² = 1 440 648,00 Kč

Porovnávací hodnota oceňovaného souboru k datu ocenění činí..... 1 440 648,00 Kč

2.4.2 Pozemek parc. č. 15, k. ú. Bousov

2.4.2.1 Popis



Pozemek parc. č. 15, k.ú. Bousov o výměře 364 m² je v KN evidován ve druhu pozemku zahrada. Ve skutečnosti je pozemek využíván jako trvalý travní porost s účelem využití pro chov slepic a skladování materiálu. Pozemek je oplocen a nachází se na něm přístřešek pro chov slepic a skladování materiálu a dále se zde nachází stromoví jedinci. Pozemek je nepravidelného protáhlého tvaru, blížíci se spíše k obdélníku a je přístupný přes pozemek trvalého travního porostu ve vlastnictví třetí osoby. Přístup a příjezd na pozemek přes pozemky ve vlastnictví třetích osob není nijak právně ošetřen.





Na své severovýchodní hranici sousedí pozemek s korytem vodního toku přirozeným nebo upraveným. Vedlejší pozemky sousedící s oceňovaným pozemkem jsou vedeny a užívány jako zahrada. Pozemek se nenachází v záplavovém území.


Rozsah využití oceňované věci nemovitě je dán platným Územním plánem obce Bousov. Dle tohoto plánu, zveřejněného na webových stránkách města Chrudim, **se oceňovaný pozemek nachází ve stabilizované ploše zeleně soukromé a vyhrazené.**

2.4.2.2 Analýza trhu

Znalec provedl průzkum trhu se zaměřením na pozemky zahrady. Pro porovnání cen nemovitých věcí byl analyzován trh v k. ú. Bousov. Na reálním trhu se k datu ocenění v katastrálním území Bousov nenachází dostatečná databáze obdobných nemovitých věcí jako je oceňovaný soubor, proto znalec přistoupil k rozšíření okruhu na sousední katastrální území a katastrální území obdobného charakteru s nabídkou pozemků, blížícímu se charakteru oceňovaného v okruhu do 25 km. Trh byl zkoumán na internetových serverech www.sreality.cz a www.reality.cz, a na dalších.

1	<p>Prodej zahrady</p> <p>Kupní cena: 220 000 Kč Aktualizace: 24. 12. 2017 Jednotková cena: 121,00 Kč/m² Plocha celkem: 1 825 m² Adresa: Třemošnice, okres Chrudim ID zakázky: 609873</p> <p>Popis: Prodej pozemku o celkové ploše 1825 m² v Třemošnici. Pozemek se nachází v klidné části města. Příjezd po veřejné komunikaci. Pozemek je trvale zatravněn. Vhodný k rekreaci, jako zahrada nebo k zemědělství. Daň z nabytí nemovitých věcí hradí kupující.</p>	
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/zahrada/tremosnice-tremosnice-1766312796#img=0&fullscreen=false		
2	<p>Prodej zahrady</p> <p>Kupní cena: 540 000 Kč Aktualizace: 8. 1. 2018 Jednotková cena: 73,00 Kč/m² Plocha celkem: 7 350 m² Adresa: Bítovany, okr. Chrudim ID zakázky: 608215</p> <p>Popis: Prodej zahrady o celkové výměře 7350 m² v katastrálním území obce Bítovany. Část pozemku plní funkci lesa. Přístup k pozemku možný ze dvou stran. Pozemek je udržovaný, pravidelně sekaný. Elektřina je na vedlejším pozemku, domluva s majitelem možná. Možnost vrtané studny - kojenecká voda. V obci je dobrá občanská vybavenost - MŠ, knihovna. Klidná lokalita.</p>	
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/zahrada/bitovany-bitovany-14176413020#img=0&fullscreen=false		

3	<p>Prodej zahrady</p> <p>Kupní cena: 399 990,00 Kč Aktualizace: 05. 1. 2018 Jednotková cena: 450,00 Kč/m² Plocha celkem: 15 130 m² Adresa: Chrudim, okr. Chrudim ID zakázky: 0075</p> <p>Popis: Prodej pozemku o CP 888 m² v Chrudim, Pištovy. Pozemek je dle GP oddělen z celku. Dle ÚP je pozemek určen například pro stavbu mobilního domu, rekreační chaty. Na pozemek bude přivedena elektřina, voda z nové studny v nezámrazné hloubce a bude zajištěn přístup. Celá zahrádkářská kolonie bude oplocena. Podmínkou koupě je vstup do společenství zahrádkářů. Předpokládaný termín předání 15.05.2018. Více informací a veškerá dokumentace v RK. Doporučujeme prohlídku!</p>	
<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/zahrada/chrudim--/1648324956#img=0&fullscreen=false</p>		
4	<p>Prodej louky</p> <p>Kupní cena: 632 300 Kč Aktualizace: 02. 01. 2018 Jednotková cena: 332,00 Kč/m² Plocha celkem: 1 906 m² Adresa: Seč - Prosíčka, okr. Chrudim ID zakázky: 153-N01569</p> <p>Popis: Nabízíme k prodeji 2 pozemky vhodné ke stavbě rekreačního i trvalého bydlení v centru obce Prosíčka u Seče. Velikost obou pozemků je 1 906 m². Na katastru nemovitosti jsou pozemky zapsané jako trvalý travní porost a ostatní plocha. IS jsou v blízkosti pozemků. Cena včetně provize RK je 632 300,- Kč.</p>	
<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/louka/sec-prosicka-/2447901020#img=0&fullscreen=false</p>		
5	<p>Prodej zahrady</p> <p>Kupní cena: 560 000 Kč Aktualizace: 07. 12. 2017 Jednotková cena: 208,00 Kč/m² Plocha celkem: 2 696 m² Adresa: Chrudim - Topol, okr. Chrudim ID zakázky: 78554</p> <p>Popis: Nabízíme malou roubenou chatu s velkým pozemkem 2696 m² na jižním svahu u města Chrudim. Chata je určena k celkové rekonstrukci, nyní bez elektřiny. Na pozemku je kamenný sklípek, kamenné schody, kopaná studna a sad starších ovocných stromů. Za sadem začíná oblast CHKO se zdravými smíšenými lesy, s několika splavy řeky Chrudimky. Tato jedinečná oblast je místem relaxace, úplného soukromí, vzdáleného od města Chrudim jen cca 3 km. Dostupnost místa je autem po polních cestách z Topolu, z Tuněchod, z Chrudimi, vlaková zastávka Topol 300 m. Jestli Vás zaujala tato možnost rekreace, zavolejte, rádi Vám nemovitost představíme.</p>	 
<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/zahrada/chrudim-topol-/2226188636#img=0&fullscreen=false</p>		

6	<p>Prodej zahrady</p> <p>Kupní cena: 199 000 Kč Jednotková cena: 213,00 Kč/m² Adresa: Smrček, okr. Chrudim</p> <p>Popis: Nabízíme Vám k prodeji pozemek o výměře cca 933 m². Pozemek je situovaný na okraji obce. Inženýrské sítě v blízkém dosahu pozemku.</p>	<p>Aktualizace: 04. 09. 2017 Plocha celkem: 933 m² ID zakázky: 102-N04936</p> 
	<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/zahrada/smrcek--/16318812#img=0&fullscreen=false</p>	

Z uvedeného průzkumu realizovaných prodejů je patrné, že jednotkové ceny inzerovaných pozemků v katastrálním území Bousov a blízkém okolí se pohybují v rozmezí od 73 Kč/m² do 450 Kč/m².

2.4.2.3 Výpočet porovnávací hodnoty

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Lokalita	Velikost pozemku	Využití	Vlastnosti
Oceň. objekt	Bousov	364	zahrada	viz popisy výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Třemošnice	1 825	zahrada	viz popisy výše
2	Bitovany	7 350	zahrada	viz popisy výše
3	Chrudim	888	zahrada	viz popisy výše
4	Seč - Prosička	1 906	louka	viz popisy výše
5	Chrudim - Topol	2 696	zahrada	viz popisy výše
6	Smrček	933	zahrada	viz popisy výše

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací K_{CR} (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Kof. redukce	Cena po redukcí	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Cena jednotková odvození
	Kč	Kč/m ²			K _{CR}	Kč	poloha	velikost	intenzita využití	přístup příjezd	účel využití		
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1	220 000	121	0,90	108	1,06	0,92	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,07	101
2	540 000	73	0,90	66	1,05	0,80	0,85	1,00	0,80	1,00	1,00	0,57	116
3	399 990	450	0,90	405	1,10	0,96	1,04	1,05	1,15	1,00	1,00	1,33	305
4	632 300	332	0,90	299	1,05	0,92	1,03	1,10	1,15	1,00	1,00	1,26	237
5	560 000	208	0,90	187	1,08	0,90	1,00	1,10	1,00	1,15	1,00	1,23	152
6	199 000	213	0,90	192	1,05	0,96	1,03	1,03	1,00	1,00	1,00	1,07	179
Celkem průměr												Kč	182
Minimum												Kč	101
Maximum												Kč	305
K1 Koeficient úpravy na polohu pozemku K2 Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 Koeficient úpravy na intenzitu využití pozemku K4 Koeficient úpravy na přístup a příjezd													

K5	Koeficient úpravy na zemědělské využití
K6	Koeficient úprava na existenci stavby na pozemku
K7	Koeficient na odbornou úvahu znalce
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší	
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00	

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného pozemku a se zohledněním koeficientu zdroje získaných informací stanovil znalec jako odpovídající jednotkovou hodnotu pozemku ve výši 182,00 Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty pozemku: 364 m² × 182,00 Kč/m² = 66 248,00 Kč

Porovnávací hodnota pozemku k datu ocenění činí..... 66 248,00 Kč.

2.4.1 Pozemek parc. č. 1310, k. ú. Bousov

2.4.1.1 Popis

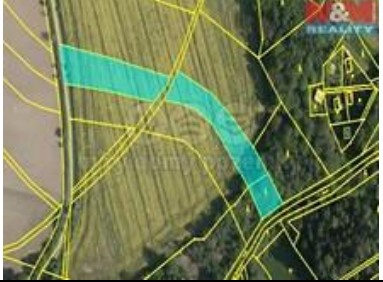

Pozemek parc. č. 1310, k. ú. Bousov o výměře 3 163 m² je v KN evidován ve druhu pozemku orná půda. Ve skutečnosti je pozemek využíván jako orná půda a má ho v dlouhodobém nájmu místní zemědělské družstvo. Pozemek je obdélníkového tvaru a je přístupný po pozemku ostatní plocha – ostatní komunikace ve vlastnictví obce Bousov.


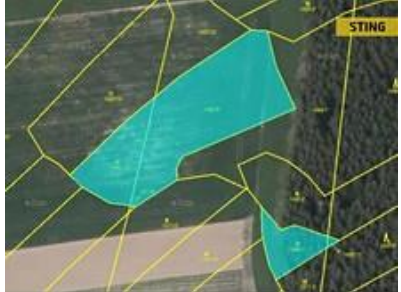


Ze tří světových stran pozemek sousedí s obdobnými pozemky orné půdy, při jihozápadní hranici pozemku se nachází pozemek přístupové komunikace, která předmětný pozemek odděluje od dalších pozemků orné půdy. Na pozemku není vystavěna žádná stavba. Pozemek se nenachází v záplavovém území.

Rozsah využití oceňované věci nemovitě je dán platným Územním plánem obce Bousov. Dle tohoto plánu, zveřejněného na webových stránkách města Chrudim, **se oceňovaný pozemek nachází ve stabilizované ploše zemědělské.**

2.4.1.2 Analýza trhu

Znalec provedl průzkum trhu se zaměřením na pozemky orné půdy. Pro porovnání cen nemovitých věcí byl analyzován trh v k. ú. Bousov. Na realitním trhu se k datu ocenění v katastrálním území Bousov nenachází žádná nabídka obdobných pozemků je oceňovaný, proto znalec přistoupil k rozšíření okruhu na sousední katastrální území a katastrální území obdobného charakteru s nabídkou pozemků orné půdy. Trh byl zkoumán na internetových serverech www.sreality.cz a www.reality.cz, a na dalších.

1	<p>Prodej pole 5 679 m² Kupní cena: 189 000 Kč Aktualizace: 23. 12. 2017 Jednotková cena: 33,00 Kč/m² Plocha celkem: 5 679 m² Adresa: Lukavice, okr. Chrudim ID zakázky: 611487</p>	
	<p>Popis: Nabízíme k prodeji pozemky v katastrálním území Lukavice, okres Chrudim. Jedná se o dvě parcely orné půdy o celkové výměře 5039 m² a lesní pozemek 640 m². Zemědělsky využíváno, přístup po krajské silnici a státním pozemku.</p> <p>https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/lukavice-lukavice-/467861852#img=0&fullscreen=false</p>	
2	<p>Prodej pole 2 708 m² Kupní cena: 135 400 Kč Aktualizace: 1. 1. 2018 Jednotková cena: 50,00 Kč/m² Plocha celkem: 2 708 m² Adresa: Zaječice, okr. Chrudim ID zakázky: 0522</p>	
	<p>Popis: Nabízíme k prodeji rovinatý, slunný zemědělský pozemek nacházející se přímo v Zaječicích o rozloze 2.708 m², okres Chrudim. Zaječice u Chrudimi je název katastrálního území. Vhodné jako investice. Hospodařícím zemědělcům nabízíme zdarma kompletní poradenskou činnost při vyřízení dotace od PGRLF na nákup pozemků, což v praxi znamená v podstatě slevu ve výši cca 400 000,- Kč!</p> <p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/zajecice-zajecice-/364642652#img=0&fullscreen=false</p>	

3	<p>Prodej pole 7 400 m² Kupní cena: 214 600,00 Kč Aktualizace: 2. 1. 2018 Jednotková cena: 29,00 Kč/m² Plocha celkem: 7 400 m² Adresa: Lukavice, okr. Chrudim ID zakázky: B30407AMJV</p> <p>Popis: Prodej lukrativních zemědělských pozemků o celkové výměře 7 400 m² nacházející se v katastrálním území Lukavice. Předmětem prodeje je ideální spoluvlastnický podíl v ideální ½ z celkové výměry 14 800 m². Nabídku tvoří 6 parcel orné půdy. Orná půda je obhospodařována a přihlášena v LPIS.</p> <p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni/pole/lukavice-lukavice-/1654128988#img=0&fullscreen=false</p>	
4	<p>Prodej pole 4 730 m² Kupní cena: 35 000 Kč Aktualizace: 12. 12. 2017 Jednotková cena: 7,00 Kč/m² Plocha celkem: 4 730 m² Adresa: Studnice, okr. Chrudim ID zakázky: 106602</p> <p>Popis: Nabízíme k prodeji pozemky a to podíl id. 1/3 p.p.č. 1482/5, podíl id. 1/3 p.p.č. 1482/18, podíl id. 1/3 p.p.č. 1495/11, podíl id. 1/3 p.p.č. 1496/1, podíl id. 1/3 p.p.č. 1680/1 a podíl id. 1/3 p.p.č. 1682, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Studnice u Hlinska, obec Studnice, okres Chrudim, zapsáno na LV č. 223. Pozemky se nachází jihovýchodně od zastavěného území obce Studnice, západně od vodní nádrže Hamry, jsou součástí lánů zemědělské půdy, okraje lesa a okraje vodní nádrže. Obec má schválený platný územní plán. Nemovité věci jsou vedeny v ploše zemědělské. Dále nabízíme podíl id. 1/3 pozemku p.č. 2323/3, se všemi součástmi a příslušenstvím v katastrálním území Hlinsko v Čechách, obec Hlinsko, okres Chrudim, zapsáno na LV č. 1267. Pozemek se nachází v jižní části katastrálního území Hlinsko v Čechách, jižně od zastavěného území obce Hlinsko v Čechách směrem na vodní nádrž Hamry. Pozemek p.č. 2323/3 je v katastru nemovitostí veden v druhu pozemku lesní pozemek, ve skutečnosti je tak i využíván, nachází se mimo zastavěné území obce na okraji lesního porostu. V územním plánu se pozemek nachází v ploše NL - plochy lesní.</p> <p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni/pole/studnice-studnice-/3475833180#img=1&fullscreen=false</p>	
5	<p>Prodej pole 7 888 m² Kupní cena: 149 000 Kč Aktualizace: 14. 12. 2017 Jednotková cena: 19,00 Kč/m² Plocha celkem: 7 888 m² Adresa: Lukavice, okr. Chrudim ID zakázky: VS-4668</p> <p>Popis: Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky nedaleko vesničky Výsonín o celkové výměře 7.888 m². Pozemky tvoří jeden funkční celek jsou ve výlučném vlastnictví jednoho majitele. Na pozemky je uzavřena pachtovní smlouva. Pozemky jsou zařazeny v LPIS – možná dotace.</p> <p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni/pole/lukavice-/3562762588#img=1&fullscreen=false</p>	
6	<p>Prodej pole 12 078 m² Kupní cena: 289 872 Kč Aktualizace: 22. 11. 2017 Jednotková cena: 24,00 Kč/m² Plocha celkem: 12 078 m² Adresa: Podhořany u Ronova, okr. Chrudim ID zakázky: P472-3</p> <p>Popis: Jedná se o balík pozemků v katastru Podhořany u Ronova [723703], a to konkrétně tyto pozemky: - parc. č. 644, LV 430, 2.077 m², ostatní plocha - parc. č. 646, LV 430, 5.664 m², TTP a v katastru Zbyslavce [693910], a to konkrétně tyto pozemky: - parc. č. 182/9, LV 380, 2.488 m², orná půda - parc. č. 187/5, LV 380, 1.849 m², orná půda</p>	

	Celková výměra v katastru Podhořany u Ronova je 7.741 m ² . Celková výměra v katastru Zbyslavce je 4.337 m ² . Cena za m ² je jednotná pro celou nabídku, a to 24 Kč/m ² . Pozemky je možné nakoupit pouze v balíku celého katastru (nikoliv jednotlivě).	
	Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/podhorany-u-ronova--/2282803548#img=1&fullscreen=false	

Z uvedeného průzkumu realizovaných prodejů je patrné, že jednotkové ceny inzerovaných bytů v katastrálním území Bousov a blízkém okolí se pohybují v rozmezí od 7 Kč/m² do 50 Kč/m².

2.4.1.3 Výpočet porovnávací hodnoty

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Lokalita	Velikost pozemku	Využití	Vlastnosti
Oceň. objekt	Bousov (okr. Chrudim)	3 163	orná půda	viz popisy výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Lukavice (okr. Chrudim)	5 679	orná půda+ lesní pozemek	viz popisy výše
2	Zaječice (okr. Chrudim)	2 708	orná půda	viz popisy výše
3	Lukavice (okr. Chrudim)	7 400	orná půda	viz popisy výše
4	Studnice (okr. Chrudim)	4 730	orná půda+ les+vodní nádrž	viz popisy výše
5	Výsonín (okr. Chrudim)	7 888	orná půda	viz popisy výše
6	Kyje u Hajnice (okr. Trutnov)	12 078	travní porost, zem. využití	viz popisy výše

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací K_{CR} (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Koef. redukce K_{CR}	Cena po redukci Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Cena jednotková odvození Kč/m ²
	Kč	Kč/m ²			poloha	velikost	intenz využití	přístup a příjezd	zem. využití	prodej podílu	úvaha znalce		
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1	189 000	33	0,92	31	1,03	0,96	0,97	1,00	0,95	1,00	1,00	0,91	34
2	135 400	50	0,90	45	1,04	1,01	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	45
3	214 600	29	0,92	27	1,03	0,94	0,98	0,95	1,00	0,90	1,00	0,81	33
4	35 000	7	0,95	7	0,95	0,97	0,85	0,95	0,85	0,90	1,00	0,57	12
5	149 000	19	0,92	17	1,02	0,93	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	19
6	289 872	24	0,92	22	1,05	0,90	0,98	0,95	1,00	1,00	1,00	0,88	25
Celkem průměr												Kč	28
Minimum												Kč	12
Maximum												Kč	45
K1 Koeficient úpravy na polohu pozemku K2 Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 Koeficient úpravy na intenzitu využití pozemku K4 Koeficient úpravy na přístup a příjezd K5 Koeficient úpravy na zemědělské využití K6 Koeficient úpravy na prodej podílového vlastnictví či celku K7 Koeficient na odbornou úvahu znalce													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzercí průměrně nižší													

IO Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00	

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného pozemku a se zohledněním koeficientu zdroje získaných informací stanovil znalec jako odpovídající jednotkovou hodnotu pozemku ve výši 28,00 Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty pozemku: $3\,163\text{ m}^2 \times 28,00\text{ Kč/m}^2 = 88\,564,00\text{ Kč}$

Porovnávací hodnota pozemku parc. č. 1310, k. ú. Bousov k datu ocenění činí 88 564,00 Kč.

2.5. Vliv spoluvlastnického podílu působící na obvyklou cenu

Dle definice obvyklé ceny je její výše určena porovnáním. V případě oceňovaného podílu by tedy obvyklá cena měla být určena porovnáním oceňovaného podílu s realizovanými prodeji či nabídkou na realitním trhu. S ohledem na skutečnost, že v databázi nabízených nemovitých věcí na realitním trhu se spoluvlastnické podíly obdobných nemovitých věcí nenabízejí, je znalec nucen využít pro určení obvyklé ceny metodu, vycházející z aritmetického výpočtu ceny podílu z obvyklé ceny celé nemovitosti a její úpravy s ohledem na specifika oceňovaného podílu.

V oceňovaném případě se jedná o obvyklou cenu id. spoluvlastnického podílu 1/4 nemovitých věcí na LV č. 12. Dle charakteru oceňovaných nemovitostí vyplývá, že reálně využívat může nemovité věci pouze jeden ze spoluvlastníků, přičemž ostatní spoluvlastníci mohou po uživateli nemovitostí požadovat přiměřenou úhradu za užívání jeho podílu, což se projeví v jeho hodnotě, kdy její výši bude zásadně ovlivňovat jeho výnosová hodnota, vycházející právě z přiměřené úhrady za užívání.

Výnosové hodnoty nemovitostí pro bydlení jsou obecně nižší než jejich hodnoty určené porovnáním. V případě podílu id. 1/4 je možné hodnotu podílu vyjádřit zjednodušeným způsobem tak, že aritmeticky stanovený podíl z obvyklé ceny je ponížěn procentuální sazbou:

- u nemovitých věcí s rodinným domem a příslušenstvím o 10 %
- u pozemku určeného a využívaného jako zahrada, který lze variantně rozdělit geometrickým plánem, je vliv na obvyklou výši spoluvlastnického podílu id. 1/4 zanedbatelný
- u pozemku určeného a využívaného jako zemědělská plocha, který lze variantně rozdělit geometrickým plánem, je vliv na obvyklou výši spoluvlastnického podílu id. 1/4 také zanedbatelný.

2.6. Rekapitulace

2.6.1 Pozemek parc. č. St. 35, včetně stavby RD č. p. 1 a pozemek parc. č. 6

Na obvyklou cenu předmětného pozemku má rozhodný vliv:

- Minimální občanská vybavenost obce
- Nemovité věci jsou tvořeny domem, vedlejší stavbou garáže a příslušenstvím
- Konstrukce dlouhodobé životnosti mají stáří cca 130 let, ostatní konstrukce částečně nové, částečně opravené, provedena přístavba s obytnými místnostmi
- Přejezdová komunikace úzká ve špatném stavebně-technickém stavu

Uvedená obvyklá cena je stanovena výhradně za níže uvedených podmínek:

- Nemovité věci jsou volné, výměnkem, nájemním, pachtovním, předkupním právem či jinou právní vadou nezatížené.
- Nejsou zohledněny vlivy právních vad související s exekucním řízením

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaných nemovitých věcí, vzhledem k cenové hladině rodinných domů s příslušenstvím, poptávce na realitním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí částku, vycházející z ceny stanovené porovnáním, ve výši **1 400 000,00 Kč.**

Ideální podíl ¼ na pozemku parc. č. St. 35, jehož součástí je stavba č. pop. 1 a pozemku parc. č. 6

Obvyklá cena nemovitých věcí:	1 400 000,00 Kč
Spoluvlastnický podíl:	¼
Snížení ceny vlivem spoluvlastnického podílu:	10 %
Výpočet obvyklé ceny spoluvlastnického podílu:	1 400 000,00 Kč × ¼ × 0,90 = 315 000,00 Kč

Obvyklá cena id. podílu ¼ na nemovitých věcech činí (zaokrouhleně)315 000,00 Kč.

2.6.2 Pozemek parc. č. 15, k. ú. Bousov

Na obvyklou cenu předmětného pozemku má rozhodný vliv:

- Umístění v blízkosti zastavěné části obce, v okolí pozemků zahrad
- Přístup k pozemku je umožněn přes pozemky ve vlastnictví třetích osob

Uvedená obvyklá cena je stanovena výhradně za následujících podmínek:

- Oceňovaný pozemek není zatížen kontaminací či jinou vadou obdobného charakteru.
- Pozemek je volný, výměnkem, nájemním, pachtovním, předkupním právem či jinou právní vadou nezatížený.
- Nejsou zohledněny vlivy právních vad souvisejících s exekučním řízením.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaných nemovitých věcí, vzhledem k cenové hladině pozemků zahrad s příslušenstvím, poptávce na realitním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí částku, vycházející z ceny stanovené porovnáním, ve výši **70 000,00 Kč.**

Ideální podíl ¼ na pozemku parc. č. 15, k. ú. Bousov

Cena nemovité věci stanovena porovnáním:	70 000,00 Kč
Spoluvlastnický podíl:	¼
Výpočet obvyklé ceny spoluvlastnického podílu:	70 000,00 Kč × ¼ = 17 500,00 Kč

Obvyklá cena id. podílu ¼ na nemovité věci činí (zaokrouhleně)17 500,00 Kč.

2.6.3 Pozemek parc. č. 1310, k. ú. Bousov

Na obvyklou cenu předmětného pozemku má rozhodný vliv:

- Umístění v nezastavěné části obce, mezi zemědělskými pozemky.
- Přístup k pozemku je umožněn z komunikace ve vlastnictví obce.

Uvedená obvyklá cena je stanovena výhradně za následujících podmínek:

- Oceňovaný pozemek není zatížen kontaminací či jinou vadou obdobného charakteru.
- Pozemek je volný, výměnkem, nájemním, pachtovním, předkupním právem či jinou právní vadou nezatížený.
- Nejsou zohledněny vlivy právních vad souvisejících s exekučním řízením.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaných nemovitých věcí, vzhledem k cenové hladině zemědělských pozemků, poptávce na realitním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí částku, vycházející z ceny stanovené porovnáním, ve výši **90 000,00 Kč.**

Ideální podíl ¼ na pozemku parc. č. 1310, k. ú. Bousov

Cena nemovité věci stanovena porovnáním:	90 000,00 Kč
Spoluvlastnický podíl:	¼
Výpočet spoluvlastnického podílu z ceny porovnáním:	90 000,00 Kč × ¼ = 22 500,00 Kč

Obvyklá cena id. podílu ¼ na pozemku parc. č. 1310, k. ú. Bousov činí (zaokrouhleně)..... 22 500,00 Kč

2.7. Závěr

Obvyklá cena nemovitých věcí – spoluvlastnického podílu id. ¼ na pozemku parc. č. St. 35, jehož součástí je stavba č.p. 1 a na pozemku parc. č. 6 včetně příslušenství, vše k. ú. a obec Bousov, Pardubický kraj, zapsáno na listu vlastnictví č. 12, Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrálním pracovištěm Chrudim, za výše uvedených podmínek k datu ocenění činí

315 000,00 Kč

(slovy: třístaptnácttisíctisíckorunčeských)

Obvyklá cena nemovité věci – spoluvlastnického podílu id. ¼ na pozemku parc. č. 15 včetně příslušenství, k. ú. a obec Bousov, Pardubický kraj, zapsáno na listu vlastnictví č. 12, Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrálním pracovištěm Chrudim, za výše uvedených podmínek k datu ocenění činí

17 500,00 Kč

(slovy: sedmnácttisícpětsetkorunčeských)

Obvyklá cena nemovité věci – spoluvlastnického podílu id. ¼ na pozemku parc. č. 1310 včetně příslušenství, k. ú. a obec Bousov, Pardubický kraj, zapsáno na listu vlastnictví č. 12, Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrálním pracovištěm Chrudim, za výše uvedených podmínek k datu ocenění činí

22 500,00 Kč

(slovy: dvacetdvatisícpětsetkorunčeských)

V Brně dne 17. 01. 2018

otisk znalecké pečeti

podpis znalce

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. července 2004, č.j. Spr 2703/2004 pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví – stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 859-64/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

podpis znalce

SEZNAM PŘÍLOH

1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 12 ze dne 08. 12. 2017
2. Snímek z katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz
3. Fotodokumentace ze dne 14. 1. 2018
4. Výřezy z map
5. Výřez z územního plánu obce Bousov

1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 12 k datu 08. 12. 2017

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2017 00:00:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 53 INS 19981 / 2014 pro AS ZILAVSKY v.o.s.				
Okres: CZ0531 Chrudim		Obec: 571237 Bousov		
Kat.území: 608661 Bousov		List vlastnictví: 12		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov		685708/0384		1/4
Gaššová Martina, Lichnická 208, 53842 Ronov nad Doubravou		876108/0966		1/8
Kosinová Lucie, Lichnická 208, 53842 Ronov nad Doubravou		865325/0980		1/8
Svobodová Terezia, Průhon 402, 53803 Heřmanův Městec		535404/026		1/2
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 35	355	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bousov, č.p. 1, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 35				
6	291	zahrada		zemědělský půdní fond
15	364	zahrada		zemědělský půdní fond
1310	3163	orná půda		zemědělský půdní fond
B1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva				
Typ vztahu				
Oprávnění pro		Povinnost k		
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu				
výše pohledávky: 29 434,00 Kč s příslušenstvím				
spoluvlastnický podíl: 1/4				
Vostrovský Josef, Čáslavská 246, 53803 Heřmanův Městec, RČ/IČO: 460329/037		Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO: 685708/0384		
		Parcela: St. 35	Z-13293/2012-603	
		Parcela: 1310	Z-13293/2012-603	
		Parcela: 15	Z-13293/2012-603	
		Parcela: 6	Z-13293/2012-603	
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 22 EXE-2030/2012 -8 (129 EX 5784/12-9) ze dne 17.08.2012. Právní moc ke dni 03.09.2012.				
Z-13293/2012-603				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu				
výše pohledávky 67.390,10 Kč s příslušenstvím				
spoluvlastnický podíl: 1/4				
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská 1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 60197609		Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO: 685708/0384		
		Parcela: St. 35	Z-2942/2013-603	
		Parcela: 1310	Z-2942/2013-603	
		Parcela: 15	Z-2942/2013-603	
		Parcela: 6	Z-2942/2013-603	
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 22 EXE-				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2017 00:00:00	
Okres: CZ0531 Chrudim	Obec: 571237 Bousov
Kat.území: 608661 Bousov	List vlastnictví: 12
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
617/2012 -12 (085 EX 2856/12-14) ze dne 02.05.2012.	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu	
výše pohledávky: 17.361,77Kč s příslušenstvím	
spoluvlastnický podíl 1/4	
SECAPITAL S.a.R.L., Avenue Charles de Gaulle 2, L-1653 Luxembourg, Lucembursko	Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO: 685708/0384
	Parcela: St. 35 Z-5020/2013-603
	Parcela: 1310 Z-5020/2013-603
	Parcela: 15 Z-5020/2013-603
	Parcela: 6 Z-5020/2013-603
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137 Ex-4974/2013 -15 ze dne 02.05.2013.	
Z-5020/2013-603	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu	
výše pohledávky: 43.861,98 Kč s příslušenstvím	
spoluvlastnický podíl: 1/4	
CP Inkaso s.r.o., Opletalova 1603/57, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 29027241	Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO: 685708/0384
	Parcela: St. 35 Z-8551/2013-603
	Parcela: 1310 Z-8551/2013-603
	Parcela: 15 Z-8551/2013-603
	Parcela: 6 Z-8551/2013-603
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 22 EXE-796/2013 -8 (120Ex 8729/13-20) ze dne 23.07.2013.	
Z-8551/2013-603	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu	
spoluvlastnický podíl: 1/4	
výše pohledávky: 189 924,83 Kč s příslušenstvím	
CDV - 3, LTD., id.č. 8146233, 133 Fleet Street, London EC4A 2BB, Spojené království Velké Británie a Severního Irsku	Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO: 685708/0384
	Parcela: St. 35 V-463/2014-603
	Parcela: 1310 V-463/2014-603
	Parcela: 15 V-463/2014-603
	Parcela: 6 V-463/2014-603
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 22 EXE-2697/2013 -15 (103 Ex 57769/2013-19) ze dne 24.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.01.2014. Zápis proveden dne 19.02.2014.	
V-463/2014-603	
Pořadí k 24.01.2014 14:57	
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu	
spoluvlastnický podíl: 1/4	
výše pohledávky 1 350,- Kč s příslušenstvím	
ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II	Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO:
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR	
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.	
strana 2	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2017 00:00:00	
Okres: CZ0531 Chrudim	Obec: 571237 Bousov
Kat.území: 608661 Bousov	List vlastnictví: 12
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
1132/4, Podolí, 14700 Praha 4, RČ/IČO: 00027383	685708/0384 Parcela: St. 35 V-968/2014-603 Parcela: 1310 V-968/2014-603 Parcela: 15 V-968/2014-603 Parcela: 6 V-968/2014-603
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 22 EXE-434/2012 -10 (131 EX 1978/12-34) ze dne 10.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 10.02.2014. Zápis proveden dne 05.03.2014.	V-968/2014-603
Pořadí k 10.02.2014 14:36	
o Nařízení exekuce exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Exekutorský úřad Praha 9, se sídlem Pod Pekárkami 245/10, 190 00 Praha 9	Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO: 685708/0384 Z-5698/2012-603
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chrudimi 22 EXE-617/2012 -12 (085 EX 2856/12-12) ze dne 15.03.2012; uloženo na prac. Chrudim	Z-5698/2012-603
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti spoluvlastnický podíl: 1/4	Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO: 685708/0384 Parcela: St. 35 Z-5675/2012-603 Parcela: 1310 Z-5675/2012-603 Parcela: 15 Z-5675/2012-603 Parcela: 6 Z-5675/2012-603
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 22 EXE-617/2012 -12 (085 EX 2856/12-13) ze dne 02.05.2012.	Z-5675/2012-603
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 22 EXE-617/2012 -12 (085 EX 2856/12-13). Právní moc ke dni 05.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.06.2014. Zápis proveden dne 18.06.2014.	Z-6065/2014-603
Související zápisy Dražební vyhláška	Z-7295/2014-603
Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 22 EXE-617/2012 -12 (085 EX 2856/12-104) ze dne 13.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.06.2014. Zápis proveden dne 23.06.2014; uloženo na prac. Chrudim	Z-6066/2014-603
Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 22 EXE-617/2012 -12 (085 EX 2856/12-173) odročení ze dne 22.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.07.2014. Zápis proveden dne 24.07.2014; uloženo na prac. Chrudim	Z-7295/2014-603
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603. strana 3	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2017 00:00:00	
Okres: CZ0531 Chrudim	Obec: 571237 Bousov
Kat.území: 608661 Bousov	List vlastnictví: 12
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	Povinnost k
spoluvlastnický podíl: 1/4	
Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO: 685708/0384	
Parcela: St. 35	Z-10334/2012-603
Parcela: 1310	Z-10334/2012-603
Parcela: 15	Z-10334/2012-603
Parcela: 6	Z-10334/2012-603
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 22 EXE-2030/2012 -8 (129 EX 5784/2012-10) ze dne 17.08.2012.	
Z-10334/2012-603	
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 00 Brno	
Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO: 685708/0384	
Z-10841/2013-703	
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-4974/2013 -8 ze dne 25.04.2013; uloženo na prac. Brno-venkov	
Z-10841/2013-703	
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
spoluvlastnický podíl 1/4	
Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO: 685708/0384	
Parcela: St. 35	Z-5023/2013-603
Parcela: 1310	Z-5023/2013-603
Parcela: 15	Z-5023/2013-603
Parcela: 6	Z-5023/2013-603
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-4974/2013 -14 ze dne 02.05.2013.	
Z-5023/2013-603	
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy	
Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO: 685708/0384	
Z-6566/2013-404	
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-8729/2013 - 7 ze dne 15.07.2013; uloženo na prac. Klatovy	
- Z-6566/2013-404	
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
spoluvlastnický podíl: 1/4	
Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO: 685708/0384	
Parcela: St. 35	Z-8550/2013-603
Parcela: 1310	Z-8550/2013-603
Parcela: 15	Z-8550/2013-603
Parcela: 6	Z-8550/2013-603
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 22 EXE-796/2013 -8 (120Ex 8729/13-21) ze dne 15.07.2013	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.	
strana 4	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2017 00:00:00	
Okres: CZ0531 Chrudim	Obec: 571237 Bousov
Kat.území: 608661 Bousov	List vlastnictví: 12
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
dne 23.07.2013.	
	Z-8550/2013-603
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor: Mgr. Libor Cink, nám. T. G. Masaryka 17, 690 02 Břeclav Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO: 685708/0384	
	Z-10060/2013-704
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 123 EX-1062/2013 -6 ze dne 09.06.2013; uloženo na prac. Břeclav	Z-10060/2013-704
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
spoluvlastnický podíl: 1/4	
	Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO: 685708/0384
	Parcela: St. 35 Z-16749/2013-603
	Parcela: 1310 Z-16749/2013-603
	Parcela: 15 Z-16749/2013-603
	Parcela: 6 Z-16749/2013-603
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 22 EXE-1062/2013 -9 (123 EX 1062/13-16) ze dne 15.10.2013; uloženo na prac. Chrudim	Z-16749/2013-603
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO: 685708/0384	
	Z-1333/2014-808
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutor.úřad Přerov 103 Ex-57769/2013 -11 ze dne 14.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.01.2014. Zápis proveden dne 28.01.2014; uloženo na prac. Přerov	Z-1333/2014-808
Související zápisy	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti spoluvlastnický podíl 1/4	
	Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO: 685708/0384
	Parcela: St. 35 Z-675/2014-603
	Parcela: 1310 Z-675/2014-603
	Parcela: 15 Z-675/2014-603
	Parcela: 6 Z-675/2014-603
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 22 EXE-2697/2013 -15 (103 EX 57769/2013-18) ze dne 24.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.01.2014. Zápis proveden dne 30.01.2014; uloženo na prac. Chrudim	Z-675/2014-603
o Zahájení exekuce	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603. strana 5	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2017 00:00:00	
Okres: CZ0531 Chrudim	Obec: 571237 Bousov
Kat.území: 608661 Bousov	List vlastnictví: 12
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2	
Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO: 685708/0384	
Z-47218/2014-101	
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 1890/13-13 K 22 EXE- 950/2013 11 ze dne 25.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.07.2014. Zápis proveden dne 01.08.2014; uloženo na prac. Praha	
Z-47218/2014-101	
o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)	
Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov, RČ/IČO: 685708/0384	
Z-8650/2014-603	
Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové KSPA 53INS- 19981/2014 -A-9 ze dne 03.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.09.2014. Zápis proveden dne 10.09.2014; uloženo na prac. Chrudim	
Z-8650/2014-603	
D Jiné zápisy	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
o Změna výměr obnovou operátu	
Parcela: St. 35	Z-17500/2008-603
Parcela: 15	Z-17500/2008-603
Parcela: 6	Z-17500/2008-603
Plomby a upozornění - Bez zápisu	
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu	
Listina	
o Rozhodnutí o dědictví D 642/1991 ze dne 23.4.1992.	
POLVZ:30/1992	Z-1400030/1992-603
Pro: Svobodová Terezia, Průhon 402, 53803 Heřmanův Městec	RČ/IČO: 535404/026
o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví, o schválení dědické dohody Okresní soud v Chrudimi 27D-212/2008 -26 ze dne 17.07.2008. Právní moc ke dni 21.08.2008.	
Z-17500/2008-603	
Pro: Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov	RČ/IČO: 685708/0384
o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě PU 138/2009- 2/2009 7452 ze dne 12.02.2009. Právní moc ke dni 26.02.2009.	
Z-513/2009-603	
Pro: Svobodová Terezia, Průhon 402, 53803 Heřmanův Městec	RČ/IČO: 535404/026
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603. strana 6	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2017 00:00:00

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 571237 Bousov
Kat.území: 608661 Bousov List vlastnictví: 12
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Gaššová Martina, č.p. 1, 53843 Bousov 685708/0384
o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Chrudimi 4 D-355/2009 -20 ze dne 16.02.2010. Právní moc ke dni 18.02.2010.
Z-1777/2010-603
Pro: Kosinová Lucie, Lichnická 208, 53842 Ronov nad Doubravou RČ/IČO: 865325/0980
Svobodová Terezia, Průhon 402, 53803 Heřmanův Městec 535404/026
Gaššová Martina, Lichnická 208, 53842 Ronov nad Doubravou 876108/0966

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
6	34167	291
15	32001	335
	32011	29
1310	31100	978
	31901	408
	34200	1777

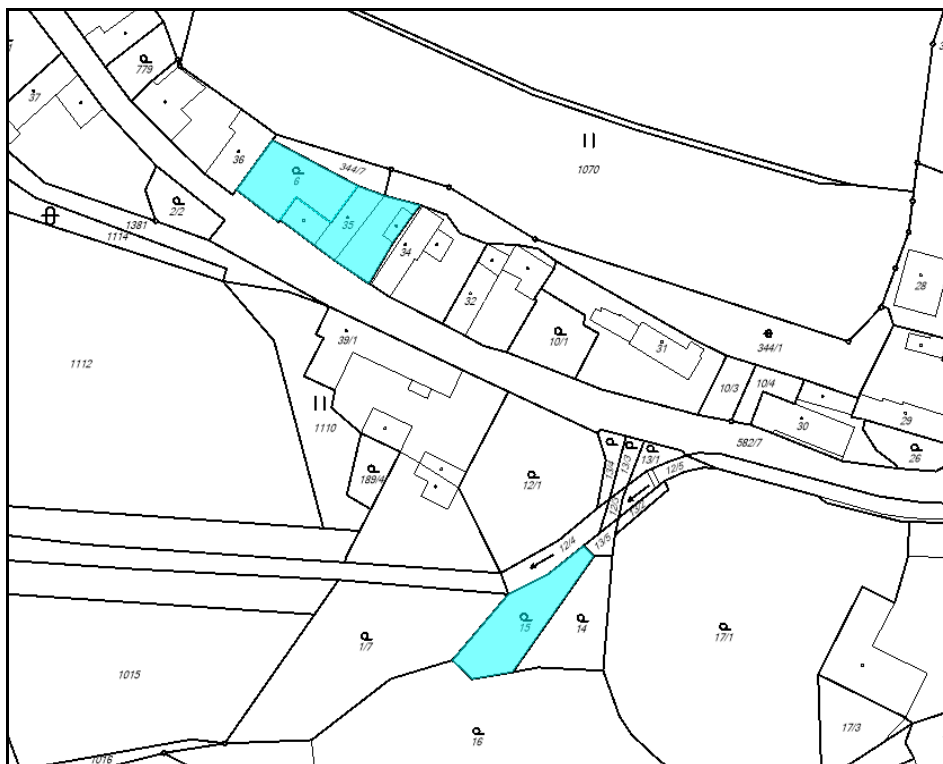
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.12.2017 11:03:54

2. Snímek z katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz



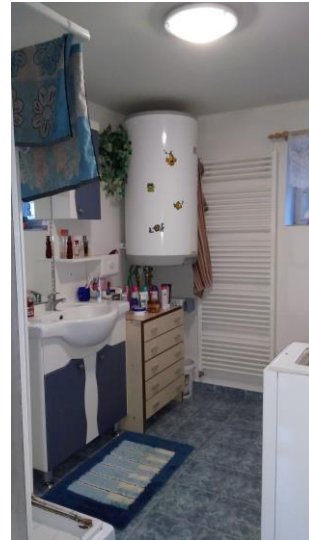
Obr. č. 1: Výřez z katastrální mapy se zaznačením areálu RD č. p. 1, který je součástí pozemku parc. č. St. 35 a pozemku parc. č. 6 (horní část výřezu) a dále pozemku parc. č. 15 (dolní část výřezu), vše k. ú. Bousov



Obr. č. 2: Výřez z katastrální mapy se zaznačením pozemku parc. č. 1310, k. ú. Bousov

3. Fotodokumentace ze dne 14. 1. 2018





4. Výřezy z map



Obr. č. 3: Mapa širšího okolí s vyznačením polohy oceňovaných nemovitých věcí a jejich relace k obci Bousov.



Obr. č. 4: Výřez z letecké mapy znázorňující umístění oceňovaného areálu RD s příslušenstvím a jeho nejbližší okolí.

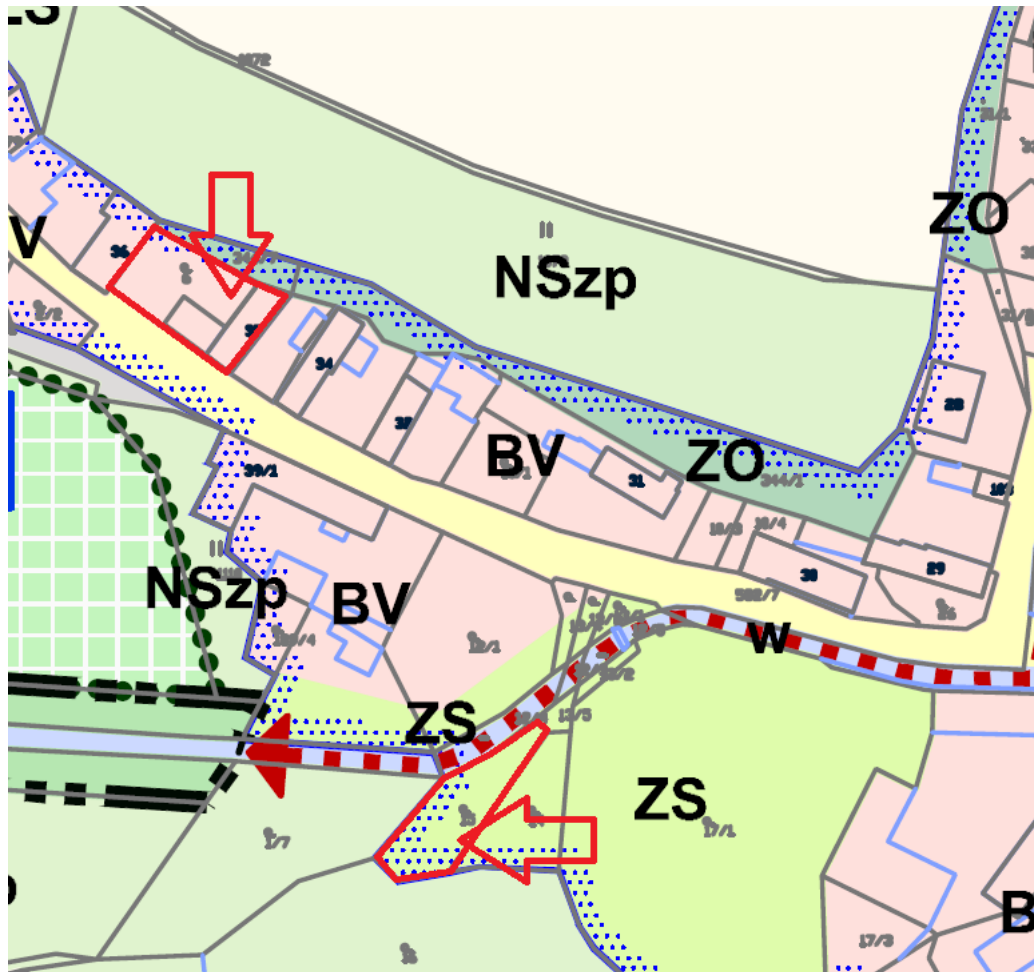


Obr. č. 5: Výřez z letecké mapy znázorňující umístění oceňovaného pozemku zahrady parc. č. 15 a jeho nejbližší okolí



Obr. č. 6: Výřez z letecké mapy znázorňující umístění oceňovaného pozemku orné půdy parc. č. 1310 a jeho nejbližší okolí

5. Výřez z Územního plánu obce Bousov



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - FUNKČNÍ VYUŽITÍ

stabilizované plochy	plochy změn	
BV	zastavitelné pl.	plochy přestavby
BV	BI	

PLOCHY BYDLENÍ

bydlení v rodinných domech - venkovské

bydlení individuální

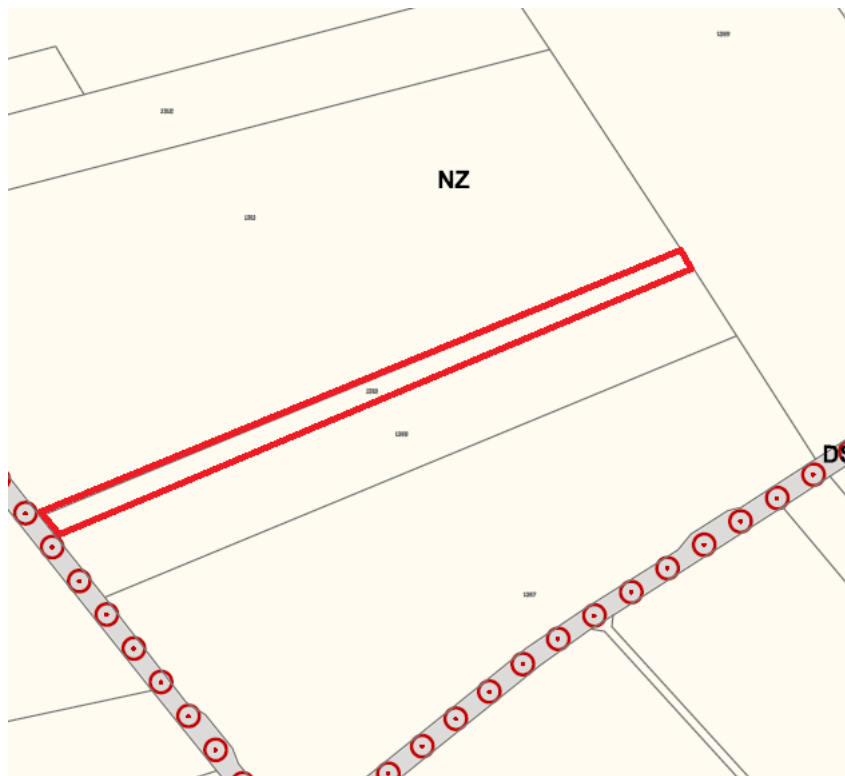
ZS	ZO	
ZO	ZO	

PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

zeleň soukromá a vyhrazená

zeleň ochranná a izolační

Obr. č. 7: Výřez z Územního plánu obce Bousov znázorňující zařazení areálu RD a pozemku zahrady v rámci ÚP



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
NZ plochy zemědělsky obhospodařované půdy

Obr. č. 8: Výřez z Územního plánu obce Bousov zařazení pozemku orné půdy v rámci ÚP