

## Znalecký posudek 2998-53/09

jehož předmětem je určení obvyklé ceny (tržní hodnoty)  
rodinného domu čp.174 s pozemky parc.č.: st.206, 345/2, 2144/1, 2144/2,  
vše situováno v k.ú. a obci Drysice,  
a to pro účely exekuce k uspokojení pohledávky oprávněného  
(č.j. 024 EX 33/08-51)



Objednavatel: Mgr. Pavla Fučíková  
Exekutorský úřad Ostrava  
Slévárenská 410/14  
709 00 Ostrava – Mariánské Hory

Vypracoval: Ing. Ludvík Šojdr  
Purkyňova 740/4  
767 01 Kroměříž  
Tel.: 573 330 004  
Fax: 573 336 936  
E-mail: [sojdr@reaia.cz](mailto:sojdr@reaia.cz)

Tento znalecký posudek obsahuje 9 stran textu, 15 stran příloh dle přiloženého seznamu, byl vypracován ke dni 20.5.2009 ve třech vyhotoveních.

V Kroměříži: 21.5.2009

## OBSAH

A. ÚVOD .....	3
A.1. ZÁKLADNÍ POJMY .....	3
A.2. ÚČEL TRŽNÍHO OCENĚNÍ - ZNALECKÝ ÚKOL .....	3
B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE - NÁLEZ .....	4
B.1. PODKLADY .....	4
B.2. POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI .....	4
B.2.1. Rodinný dům čp.174: .....	4
B.2.1.1. Plocha: .....	4
B.2.1.2. Popis: .....	4
B.2.2. Pozemky: .....	4
B.2.3. Věcné břemeno bytu: .....	5
C. POSUDEK .....	5
C.1. ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ .....	5
C.1.1. Ocenění ke dni 20.5.2009 s přihlednutím k cenové úrovni trhu .....	5
C.1.1.1. Určení obvyklé ceny ve smyslu Zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku : (§2 odst.1) .....	5
C.1.1.2. Základní úvaha .....	5
C.1.1.3. Tržní podmínky .....	5
C.2. ANALÝZA TRHU S NEMOVITOSTMI .....	6
C.2.1. Analýza nabídky .....	6
C.2.2. Analýza poptávky .....	6
C.2.3. Analýza obchodovatelnosti .....	6
C.3. URČENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY – SROVNÁVACÍ ANALÝZA .....	6
D. ZÁVĚR .....	8
E. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	8
F. PŘÍLOHY .....	9



## A. ÚVOD

### A.1. ZÁKLADNÍ POJMY

#### **Cena**

je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží (jímž může být i právo či nájem) nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

#### **Hodnota**

není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím (jímž může být i právo) a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží (jímž může být i právo) nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota, obvyklá hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

#### **Obvyklá cena (§ 2 zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku)**

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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

### A.2. ÚČEL TRŽNÍHO OCENĚNÍ - ZNALECKÝ ÚKOL

#### Úkolem znalce je:

Úkolem znalce je jedním znaleckým posudkem:

- stanovit obvyklou (tržní) cenu nemovitostí a jejich příslušenství vymezených v usnesení č.j. 024 EX 33/08-51 ze dne 12.5.2009,
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených (např. věcná břemena, práva z nájemních smluv, nikoliv případné další exekuce váznoucí na nemovitostech, závadami nejsou práva, která váznou na nemovitosti za účelem zajištění pohledávek věřitelů – např. zástavní právo),



- nepodaří-li se znalci provést prohládku nemovitostí, nechť předmětné nemovitosti ocení podle dostupných písemných dokladů, které mu byly zaslány a pomocí podkladů, které získá sám.

## B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE - NÁLEZ

### B.1. PODKLADY

- Výpis z katastru nemovitostí LV č.705 ze dne 29.4.2009
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Drysice ze dne 14.2.2008
- Usnesení č.j. 024 EX 33/08-51 ze dne 12.5.2009
- Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 29.10.1991
- skutečnosti zjištěné na místě samém Ing.L.Šojdrem

### B.2. POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

#### B.2.1. Rodinný dům čp.174:

##### B.2.1.1. Poloha:

Rodinný dům je situován v zastavěné části k.ú. Drysice, při místní zpevněné komunikaci jako řadový koncový objekt. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Průčelím je dům orientován na západní světovou stranu.

##### B.2.1.2. Popis:

Jedná se o dvoupodlažní, nepodsklepený objekt, se sedlovou střechou, o půdorysu ze složených obdélníků.

Nosná konstrukce je zděná v tl.45 cm. Vnější povrchová úprava břizolitovou omítkou. Střecha sedlová se střešní krytinou pálenou taškou. Oplechování střechy, parapetů, žlabů a svody jsou z pozinkovaného plechu. Vnější obklady keramické pásky do soklu. Dveře vstupní plastové, okna plastová s izolačním dvojsklem (od ulice) a dřevěná. Bleskosvod není. Rozvod vody je proveden, instalace plynu je provedena. Při osobní prohlídce dne 20.5.2008 na místě samém nebyl rodinný dům pro znalce zpřístupněn, vnitřní vybavenost byla popisována na základě předpokládané standardní vybavenosti. Podrobně nezjištěné vnitřní vybavenosti byla přisouzena morální a fyzická amortizace odpovídající vnějšímu vzhledu nemovitosti.

Podlahové plochy byly stanoveny na základě zastavěné plochy (vč.2NP) a korekce koef. 0,8.

Do srovnávací analýzy byly použity výměry podlahové plochy: *obytné 153 m<sup>2</sup> a skladové 184 m<sup>2</sup>.*

##### B.2.2. Pozemky:

Jedná se o parc.č.: st.206 – zastavěná plocha o výměře 136 m<sup>2</sup>, parc.č.: 345/2 – zahrada o výměře 1794 m<sup>2</sup>, pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek s možností napojení na všechny inženýrské sítě. Na parc.č.: st.206 je situována stavba rodinného domu čp.174.

Dále se jedná o parc.č.: 2144/1 – trvalý travní porost o výměře 1704 m<sup>2</sup>, parc.č.: 2144/2 – orná půda o výměře 1332 m<sup>2</sup>. Tyto uvedené pozemky spolu s rodinným

domem tvoří jednotný funkční celek a jsou situovány cca 300 m západním směrem od souvisle zastavěného území obce Drysice, bez možnosti napojení na inženýrské sítě.

#### B.2.3. Věcné břemeno bytu:

Jedná se o věcné břemeno zřízené ze dne 29.10.1991, poskytuje paní Janě Dmolové r.č. doživotní bezplatné bydlení v domě čp.174 a spoluužívání veškerého domovního příslušenství, vedlejších staveb, studny a zahrady.

## C. POSUDEK

### C.1. ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ

#### C.1.1. Ocenění ke dni 20.5.2009 s přihlédnutím k cenové úrovni trhu.

##### C.1.1.1. Určení obvyklé ceny ve smyslu Zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku : (§2 odst.1)

Standardními oceňovacími metodami, které se používají při zjištění obvyklé ceny jsou:

- metoda věcná
- metoda výnosová
- metoda srovnávací,

když zejména metoda srovnávací, založená na analýze tržních podmínek (vztahu nabídky a poptávky) a analýzy srovnatelných obchodů s obdobnými nemovitostmi v daném místě a čase, má největší vypovídací schopnost.

##### C.1.1.2. Základní úvaha

Z výše uvedeného vymezení pojmu "obvyklá cena" je zřejmá skutečnost, že pro její objektivní stanovení je nutná znalost podmínek trhu, a to zejména stavu nabídky a poptávky, znalost obdobných obchodních transakcí realizovaných za obdobných podmínek v obdobných lokalitách a ve stejném čase. Přitom je nutno z pohledu obvyklé ceny přezkoumat (mít informace), zda u již realizovaných obchodních transakcí byly tyto realizovány za podmínek vymezení obvyklé ceny (zejména z pohledu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů, stavu tísně na jedné či druhé straně obchodní transakce apod.).

##### C.1.1.3. Tržní podmínky

Určujícím faktorem pro stanovení obvyklé ceny je znalost obdobných obchodních transakcí. V daném případě se jedná o informace o sjednaných prodejkách rodinných domů v obdobné kvalitě (poloha, přístup, stavební připravenost, okolí) v daném místě a čase.



Na základě uvedených skutečností jsem provedl informační marketing s cílem zjistit cenovou úroveň rodinných domů s příslušenstvím podobných objektům oceňovaným, tj. objektů, které se v nedávné době prodaly. K tomu účelu jsem využil především databázi realizovaných obchodů s nemovitostmi IS MOISES.

## C.2. ANALÝZA TRHU S NEMOVITOSTMI

### C.2.1. Analýza nabídky

Jsou běžně registrovány obdobné nabídky srovnatelných objektů RD v menších obcích okresu Vyškov nebo Kroměříž.

### C.2.2. Analýza poptávky

Je běžně registrována poptávka po srovnatelných objektech RD v menších obcích okresu Vyškov nebo Kroměříž.

### C.2.3. Analýza obchodovatelnosti

Nabídku a poptávku lze charakterizovat jako víceméně vyrovnanou.

## C.3. URČENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY – SROVNÁVACÍ ANALÝZA

Ze tří standardních metod (věcná, výnosová, srovnávací) přichází v daném případě v úvahu využití zejména metody srovnávací. K dispozici jsou informace o realizovaných prodeích obdobných rodinných domů v obcích okresu Vyškov nebo Kroměříž viz.příloha záznamy IS MOISES. Srovnávací analýza MOISES rovněž v příloze ocenění.

### **Vliv negativních cenotvorných faktorů (z titulu věcného břemene doživotního užívání) na prodejnost nemovitosti.**

Předmětem exekuce je nemovitost na níž vázne Věcné břemeno bytu pro Drmolovou Janu r.č.476121/200, což má významný negativní vliv na prodejnost nemovitosti. Protože se běžně s rodinnými domy s věcným břemenem neobchoduje, posuzuji hodnotu nemovitosti z pohledu pravděpodobnosti realizace jejího prodeje.

Při matematickém modelování obtížně formalizovatelných procesů je možné s výhodou použít tzv. lingvistických proměnných jako jedné z forem nenumernického modelu. Lingvistická proměnná nabývá hodnot na uspořádané množině verbálních hodnotících pojmů - termů - jakožto hodnotící škále. Protože každý term se kvantitativně kryje s určitým intervalem na číselné ose, považujeme vztah mezi číselnou osou a termem za vztah mezi referenční množinou a jeho podmnožinou. Tak například lingvistické hodnoty proměnné **Pravděpodobnost realizace prodeje**

nemovitosti zatížené předmětným věcným břemen {ano, spíše ano, snad ano, snad ne, spíše ne, ne} s následujícími intervaly přiřazení pravděpodobnosti:

Hodnotící pojem pravděpodobnost realizace prodeje nemovitosti	Interval přiřazení pravděpodobnosti
ano	0,85 až 1,00
spíše ano	0,7 až 0,9
snad ano	0,5 až 0,75
snad ne	0,25 až 0,5
spíše ne	0,1 až 0,3
ne	0 až 0,15

S ohledem na skutečnosti výše uvedené hodnotím pravděpodobnost realizace prodeje jako **SNAD NE**, přičemž tomuto pojmu přiřazuji v intervalu 0,25 až 0,50 hodnotu 0,375 jako průměr hodnoty intervalu.

V daném případě tedy určuji hodnotu nemovitosti (rodinného domu čp. 174 se st. 206 a parc.č.: 345/2) ve výši:

$$1,74 \text{ mil.} \times 0,375 = \underline{\underline{652.500,-Kč}}$$

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení č.j. 024 EX 33/08-51 jsem provedl ocenění cenou obvyklou rodinného domu čp.174 s pozemky parc.č.: st.206, 345/2, 2144/1, 2144/2, situovány v k.ú. a obci Drysice a to v souvislosti s exekucí k uspokojení pohledávky oprávněného.

Konstatuji současně, že jsem nezjistil žádná další práva a závady vážnoucí na předmětných nemovitostech (vyjma již započteného věcného břemene) a tyto tedy oceňuji částkou 0,-Kč.

Po zohlednění veškerých tržních podmínek, již realizovaných obchodů, nabídky, poptávky a celkové obchodovatelnosti a na základě provedené srovnávací analýzy (viz příloha) určuji **OBVYKLOU CENU** rodinného domu čp. 174 se st. 206 a parc.č.: 345/2ve výši (zaokr.):

**650 000,-Kč**

(slovy:šestsetpadesátisickorunčeských)

Obvyklá cena samostatných pozemků parc.č.: 2144/1 a parc.č.: 2144/2 činí

**15 000,-Kč**

(slovy:patnáctisickorunčeských)

## E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 16.11.1988 č.j. Spr.3793/88, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2998-53/09 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2998-53/09 podle připojené likvidace.

Kulaté razítko:



V Kroměříži : 21.5.2009

Podpis znalce



## F. PŘÍLOHY

1. Usnesení č.j. 024 EX 33/08-51	2 strany
2. LV č.705 pro k.ú. Drysice	3 strany
3. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Drysice	2 strany
4. Záznamy IS MOISES	4 strany
5. Srovnávací analýza IS MOISES	1 strany
6. Polohopis	2 strany
7. Fotodokumentace	1 strana

**U s n e s e n í**

Soudní exekutor Mgr. Pavla Fučíková, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Slévárenská 410/14, Ostrava – Mariánské Hory, PSČ 709 00, pověřená usnesením o nařízení exekuce, které vydal Okresní soud ve Vyškově č.j. 9 Nc 3316/2007-8 dne 19.12.2007, podle exekučního titulu, kterým je směnečný platební rozkaz: č.j. 32 Sm 433/2007-7, který vydal Krajský soud v Ostravě dne 30.07.2007 a který se stal pravomocným dne 24.08.2007, a to k návrhu

oprávněného: Coleman S.L., a.s., se sídlem Bobrky 478, 75501, Vsetín, IČ 25350048,  
zast. JUDr. Věkoslav Zezula, advokát, se sídlem Žerotínova 3, 70100, Ostrava-Moravská  
Ostrava

proti  
povinnému: Rostislav Drmola, bytem Drysice 174, 68322, Drysice, r.č.

k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku ve výši 197 510,00 Kč s příslušenstvím: úrok z prodlení 6,000% ročně z částky 197 510,00 Kč od 14.06.2007 do zaplacení, náklady předchozího řízení ve výši 7 900,00 Kč, jakož i k vymožení povinnosti zaplatit náklady této exekuce, r o z h o d l

**f a k t o i :**

I. Znalcem z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí se **z p r o š ť u j e :**

Ladislav Křenek, bytem Kunčice pod Ondřejníkem č.p. 497, 73913 Kunčice pod Ondřejníkem.

II. Znalcem z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí se **n o v ě u s t a n o v u j e :**

Ing. Ludvík Šojdr, se sídlem Purkyňova 740/4, 76701 Kroměříž.

III. Znalci se **u k l á d á :**

- ocenit nemovitostí se všemi jejich součástmi a příslušenstvím a právy a závadami

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 593010 Drysice  
Kat.území: 632724 Drysice List vlastnictví: 705

B Nemovitosti					
Pozemky					
	Parcela	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st.	206	136	zastavěná plocha a nádvoří		
	345/2	1794	zahraďa		zemědělský půdní fond
	2144/1	1704	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	2144/2	1332	orná půda		zemědělský půdní fond
Stavby					
	Typ stavby		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
	Část obce, č. budovy				
	Drysice, č.p. 174		bydlení		st. 206

**Poučení:** Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Proti osobě znalce je možno vznést námitky ve lhůtě 8 dnů ode dne doručení tohoto usnesení, písemně, k soudnímu exekutorovi pověřenému provedením exekuce.

Exekutorský úřad Ostrava  
dne 12.5.2009



Vyřizuje: Bc. Jana Polachová

  
Mgr. Pavla Fučíková  
soudní exekutor

Zastupen soudním exekutorem

Mgr. Jiřím Měsíčkem



EX 33/08

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2009 07:56:37

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593010 Drysice

Kat.úzení: 632724 Drysice

List vlastnictví: 705

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Drmola Rostislav, Drysice 174, 683 21 Pustiměř		

## B Nemovitosti

Pozemky		Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela	Výměra[m2]			
St. 206	136	zastavěná plocha a nádvoří		
345/2	1794	zahrada		zemědělský půdní fond
2144/1	1704	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2144/2	1332	orná půda		zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Drysice, č.p. 174		bydlení		St. 206

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o věcné břemeno bytu	o zřízení věcného břemene ze dne 29.10.1991, reg. dne 31.10.1991.	
Drmolová Jana, Drysice 174, 683 22	Parcela: St. 206	Z-1142/2004-712
Drysice, RČ/IČO:	Parcela: 345/2	Z-1142/2004-712
	Stavba: Drysice, č.p. 174	Z-1142/2004-712
Listina Smlouva RV 1826/1991		
	POLVZ:16/1992	Z-2500016/1992-712
o Nařízení exekuce		
	Drmola Rostislav, Drysice 174, 683 21 Pustiměř, RČ/IČO:	Z-11079/2006-712
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 9 Nc-2619/2006 -5 ze dne 06.10.2006.		Z-11079/2006-712
o Nařízení exekuce		
	Drmola Rostislav, Drysice 174, 683 21 Pustiměř, RČ/IČO:	Z-12393/2006-712
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 9 Nc-2744/2006 -4 ( k čj. 37 EX 5944/2006 ) ze dne 08.11.2006.		Z-12393/2006-712
o Nařízení exekuce		
	Drmola Rostislav, Drysice 174, 683 21 Pustiměř, RČ/IČO:	Z-510/2008-712

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2009 07:56:37

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593010 Drysice

Kat.území: 632724 Drysice

List vlastnictví: 705

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

Typ vztahu  
Správnění pro

Povinnost k

		Z-1269/2008-712
Listina	Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 024EX-33/2008 ze dne 04.06.2008. Právní moc ke dni 03.05.2009.	
		Z-11170/2008-712
o	Nařízení exekuce	
	Drmola Rostislav, Drysice 174, 683 21 Pustiměř, RČ/IČO:	Z-2952/2008-712
Listina	Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního ve Vyškově 9Nc-1904/2008 -8 ze dne 08.02.2008.	
		Z-2952/2008-712
c	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	Drmola Rostislav, Drysice 174, 683 21 Pustiměř, RČ/IČO: Stavba: Drysice, č.p. 174	Z-3484/2008-712
	Drmola Rostislav, Drysice 174, 683 21 Pustiměř, RČ/IČO: Parcela: St. 206	Z-3484/2008-712
	Drmola Rostislav, Drysice 174, 683 21 Pustiměř, RČ/IČO: Parcela: 345/2	Z-3484/2008-712
	Drmola Rostislav, Drysice 174, 683 21 Pustiměř, RČ/IČO: Parcela: 2144/1	Z-3484/2008-712
	Drmola Rostislav, Drysice 174, 683 21 Pustiměř, RČ/IČO: Parcela: 2144/2	Z-3484/2008-712
Listina	Exekuční příkaz EÚ Kroměříž ( Mgr.Chaloupka ) 122 EX-73/2008 -12 ( k usnesení 9 Nc 1904/2008-8 ) ze dne 05.03.2008.	
		Z-3484/2008-712
o	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	Drmola Rostislav, Drysice 174, 683 21 Pustiměř, RČ/IČO: Stavba: Drysice, č.p. 174	Z-9127/2008-712
	Drmola Rostislav, Drysice 174, 683 21 Pustiměř, RČ/IČO: Parcela: St. 206	Z-9127/2008-712
	Drmola Rostislav, Drysice 174, 683 21 Pustiměř, RČ/IČO: Parcela: 345/2	Z-9127/2008-712
	Drmola Rostislav, Drysice 174, 683 21 Pustiměř, RČ/IČO: Parcela: 2144/1	Z-9127/2008-712
	Drmola Rostislav, Drysice 174, 683 21 Pustiměř, RČ/IČO: Parcela: 2144/2	Z-9127/2008-712

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2009 07:56:37

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593010 Drysice

Kat.území: 632724 Drysice

List vlastnictví: 705

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

Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

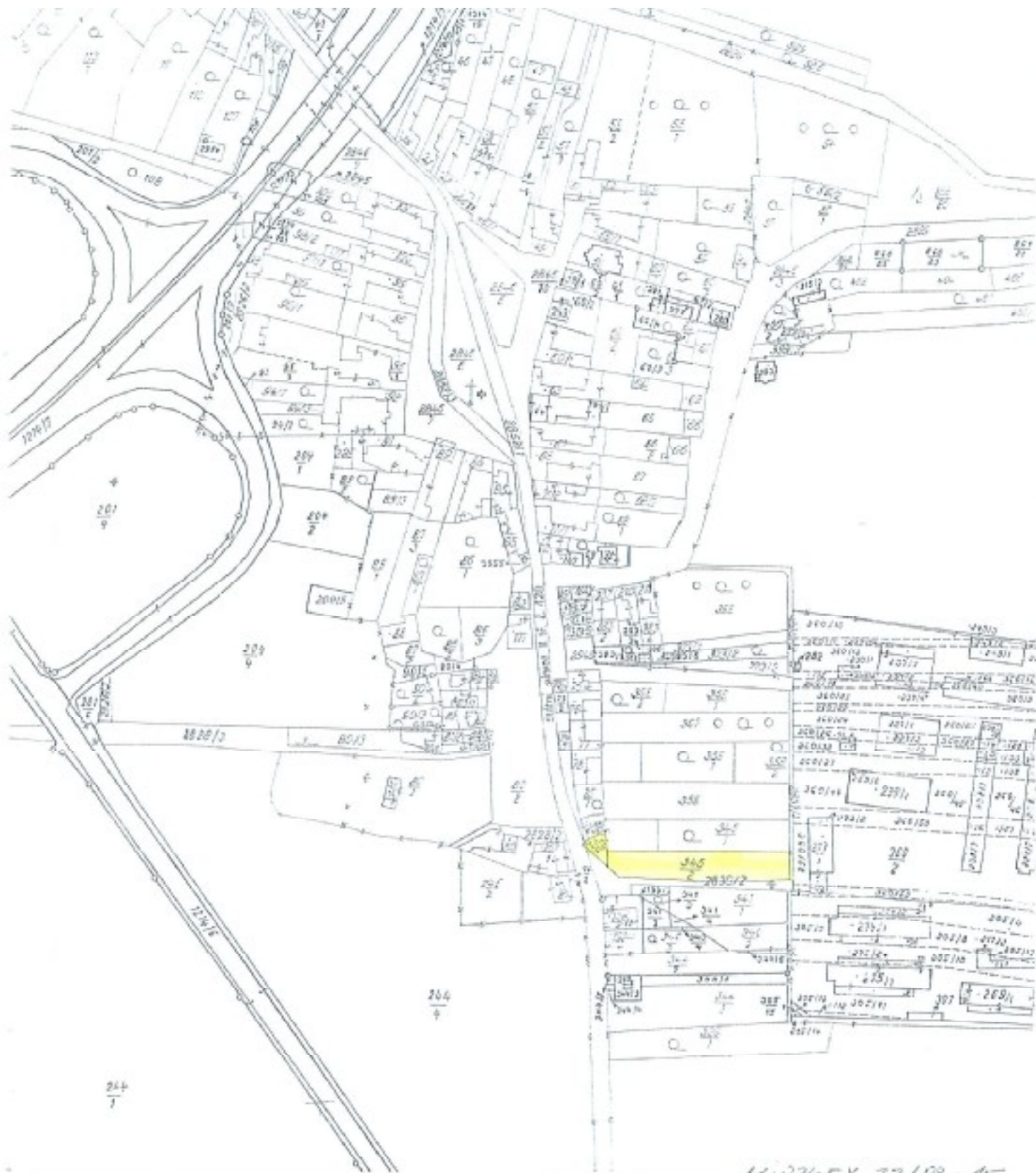
Vyhotoveno: 29.04.2009 09:02:55

Vyhotovil: Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

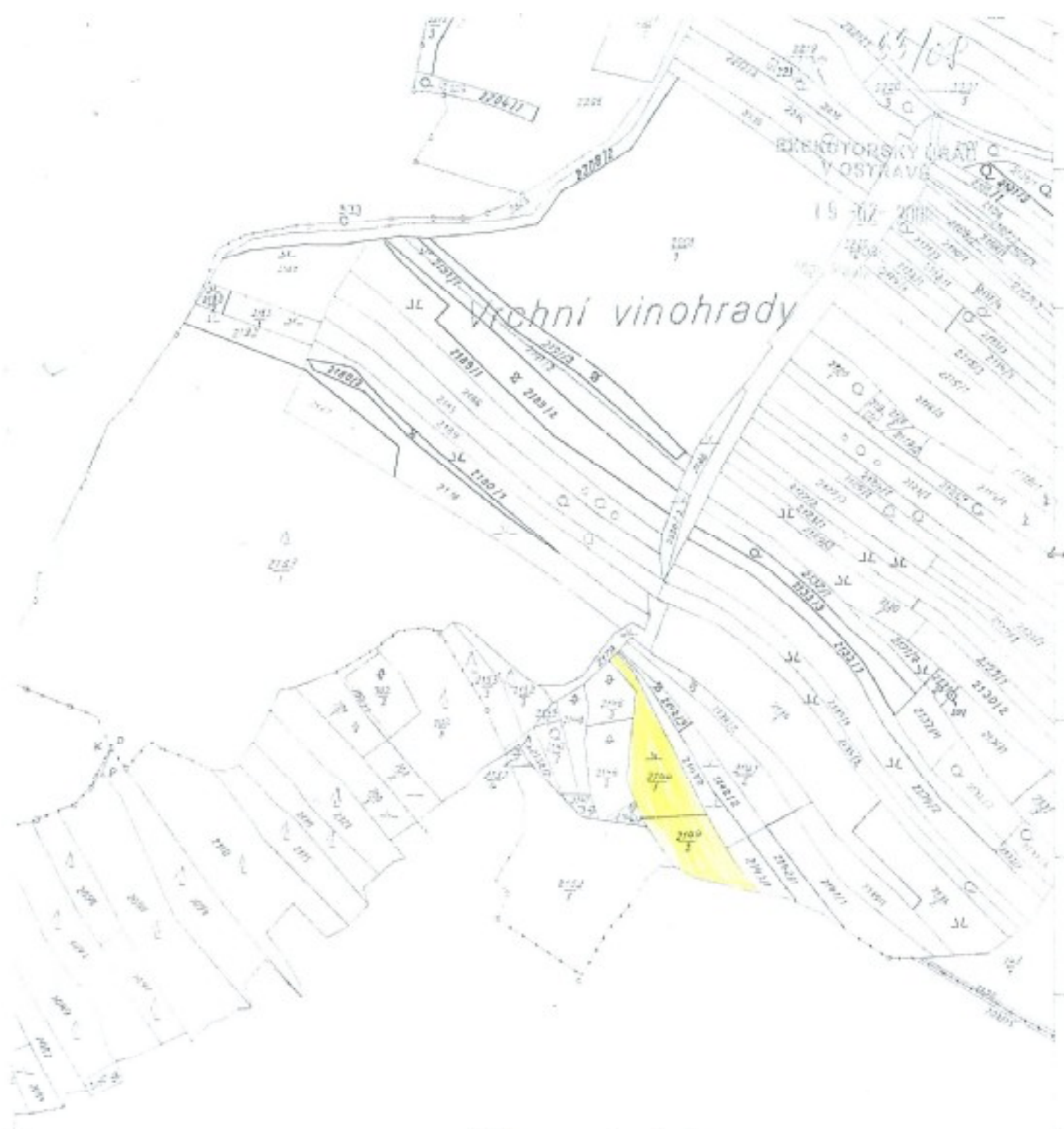
Podpis, razítko:





H:024EX 33/18-15

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Vyškov	Okres: <b>Vyškov</b>	Obec: <b>DRYSICE</b>	Kat. území: <b>DRYSICE</b>
	Mapový list: <b>VII-18-11</b>	Měřítko: <b>1:2000</b>	Osvobozeno od sporných poplatků podle § 8 zákona č. 634/2004 Sb.
<b>KOPIE Z KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			
Vyhotovil: <b>UYPRIČKA K.</b>	Dne: <b>14.2.2008</b>	Číslo zakázky: <b>PV 546/1008</b>	



Na rovinách

H. 024 ex 33/08-15

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Vyškov	Okres: <b>Vyškov</b>	Obec: <b>DRYSICE</b>	Kat. území: <b>DRYSICE</b>
	Mapový list: <b>VII-11-10</b>	Měřítko: <b>1:2000</b>	Osvobozeno od správních poplatků podle § 8 zákona č. 634/2004 Sb.
<b>KOPIE Z KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			
Vyhotovil: <b>1147PČVA'K.</b>	Dne: <b>14.2.2008</b>	Číslo zakázky: <b>PI 516/1308</b>	



## Segment

Typ	rodinný dům
Podtyp	1 byt
Speciální	řadový
Materiál. char.	zděná z cihel, tvárníc, bloků
Fyz. opotř.	2. třetina životnosti

## Ceny

Cena reprodukční	Kč
Cena věcná	Kč
Cena výnosová	Kč
Cena administrat.	Kč
- dle cen. předpisu	
Cena administr. II:	Kč
- dle cen. předpisu II:	
Cena tržní	1 800 000,00 Kč

## Poloha

Okres	KM	Statut
Obec		Kurovice
Katastr. území		Kurovice
Počet obyvatel		0
Zóna		Rodinné domy
Poloha v zóně		průměrná
Adresa nemov.		není

### Stáří objektu :

Rodinný dům je užíván od roku cca 1933, ke dni ocenění je tedy cca 75 let starý. V roce 1963 byla provedena nástavba 2.NP, přestavba hospodářského stavení na koupelnu a jídelnu. V

## Základní charakteristiky nemovitosti

Jedná se o dvoupodlažní, částečně nepodsípený rodinný dům se sedlovou střechou o půdorysu obdélníkovém. Základy kamenné s dodatečně provedenou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné kce zděné v tl. 60 cm. Stropy nad 1.NP dřevěné trámové, polospalné opatřené rákosováním a vápennou omítkou hladkou s rovým pohledem, částečně nespalné hurdiskové. Střecha sedlová se střešní krytinou plechovou šablonou na dřevěném bednění. Klempířské kce oplechování žlabů a svody z pozinku. Vnitřní omítky vápenné štukové hladké, fasádní omítky vápenocementové. Vnitřní obklady keramické v kuchyni a koupelně, vnější obklady keramické pásky do soklu. Schody betonové s litým teracem. Dveře vstupní plastové, vnitřní dýhové do ocel. zárubní, vrata dřevěná. Okna v 1.NP dřevěná plastová, ve 2.NP dřevěná zdvojená. Podlahy obytným místnostmi laminátové plovoucí, betonové s textíliemi, podlahy ostatních místností teraco nebo keramická dlažba. Vytápění ÚT elektrickým kotlem nebo kotlem na TP, radiátory litinové. Z vybavení kuchyně je plynový sporák, elektrická trouba, dleř. Z vnitřního vybavení je vana, umyvadlo, sprchokout a WC - samostatný. Elektroinstalace světelná i motorová (220V, 380V). Bleskosvod je instalován. Rozvod vody studené i teplé, zdrojem teplé vody elektrický bojler. Kanalizace do obecního řadu, vodovod z vlastní studny, plyn rozveden.

Dispozice:



## Časové údaje

Délka obchodu (měsíce):	
Obchod proběhl dne:	18.6.2008
Záznam vypracován dne:	26.11.2008
Záznam přijat do databáze dne:	22.1.2009

## Charakteristiky obce

Elektrina	ne	Služby	ne
Vodovod	ne	Školka	ne
Kanalizace	ne	Škola	ne
Plyn	ne	Lékař	ne
Kabel TV	ne	Prac. příleř.	ne
Železnice	ne	Pošta	ne
Autobus	ne		
Vzdálenost od města v km:			0
Vzdálenost od okr. města v km:			0
Rok:			
Obyvatel.	0	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0

## Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: optimální  
Uvedená informace o tržní ceně ověřená,jstá

## Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	1,0	148		7 797	0
	sklepni	0,5	9		3 899	0
	skladové I.	0,5	105		3 899	0
	skladové II.	0,3	49		2 339	0
					0	0

Celkový obestavěný prostor

JC obestavěného prostoru

Celková cena staveb: 1 713 140,00 Kč

### Pozemky

Popis	SC	Výměra	USC
staveb.pl.	100	455	100
zahrada	80	517	80

Celková cena pozemků: 86 860,00 Kč



## Segment

Typ	rodinný dům
Podtyp	1 byt
Speciální	koncový
Materiál. char.	zděná z cihel, tvárníc, bloků
Fyz. opoř.	3. třetina životnosti

## Ceny

Cena reprodukční	Kč
Cena věcná	Kč
Cena výnosová	Kč
Cena administrat.	1 354 350,00 Kč
- dle cen. předpisu	
Cena administr. II:	Kč
- dle cen. předpisu II.	
Cena tržní	1 500 000,00 Kč

## Poloha

Okres	VY	Statut	město
Obec		Ivanovice na Hané	
Katastr. území		Ivanovice na Hané	
Počet obyvatel		2 896	
Zóna		Rodinné domy	
Poloha v zóně		průměrná	
Adresa nemov.		Osvoboditelů	

### Stáří objektu :

Stáří domu činí asi 80 roků.

## Charakteristiky obce

Elektrina	ano	Služby	ano
Vodovod	ano	Školka	ano
Kanalizace	ano	Škola	ne
Plyn	ano	Lékař	ano
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ano
Železnice	ano	Pošta	ano
Autobus	ano		
Vzdálenost od města v km:			0
Vzdálenost od okr. města v km:			8
Rok:			
Obyvatel.	0	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0
	8 km vyškov		

## Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: **pravd. optim.**  
 Uvedená informace o tržní ceně **ověřená, jistá**

## Základní charakteristiky nemovitosti

### Hlavní stavba:

Koncový řadový rodinný dům, přístupný po veřejných zpevněných komunikacích.

### Vedlejší stavby:

\*Průjezd - stavba přistavěná k rodinnému domu ze severní strany.

\*Dílna - stavba přistavěná k rodinnému domu z jižní strany.

\*Sklad - stavba přistavěná k dílně ze západní strany.

### Pozemky:

Pozemky mají rovinný charakter.

oPozemek 1 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří) je plocha zčásti zastavěná stavbami.

oPozemek 2 (podle KN ostatní plocha / manipulační plocha) je plocha tvořící jednotný funkční celek s hlavní stavbou a stavebním pozemkem. Ve skutečnosti nemá charakter manipulační plochy, ale klasického dvora za rodinným domem, který obvykle bývá v KN zapsán jako ostatní plocha / jiná plocha.

### Součásti a příslušenství:

Připojky inženýrských sítí, studna, oplocení.



## Časové údaje

Délka obchodu (měsíce):

Obchod proběhl dne: 19.8.2008

Záznam vypracován dne: 28.9.2008

Záznam přijat do databáze dne: 18.10.2008

## Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	1,0	207,96		5 213	0
	skladové	0,3	219,19		1 303	0
					0	0
					0	0
					0	0

Celkový obestavěný prostor

JC obestavěného prostoru

Celková cena staveb: 1 370 000,00 Kč

### Pozemky

Popis	SC	Výměra	USC
staveb.pl.		665	150
ostatní pl.		461	60

Celková cena pozemků: 130 000,00 Kč

## Segment

Typ	rodinný dům
Podtyp	2 byty
Speciální	koncový
Materiál char.	zděná z cihel, tvárnic, bloků
Fyz. opotř.	3. třetina životnosti

## Ceny

Cena reprodukční	Kč
Cena věcná	Kč
Cena výnosová	Kč
Cena administrat.	1 156 700,00 Kč
- dle cen. předpisu	640/04 Sb.
Cena administr. II:	Kč
- dle cen. předpisu II:	
Cena tržní	980 000,00 Kč

## Poloha

Okres	VY	Statut	obec
Obec		Studnice	
Katastr. území		Studnice	
Počet obyvatel		534	
Zóna		Rodinné domy	
Poloha v zóně		nejlepší	
Adresa nemov.		není	

### Stáří objektu :

Stáří 120 let. Levá část ( byt 3 + 1 ) byla rekonstruována před 10 lety, pravá část s bytem 1+1 pak před 20 lety.

## Základní charakteristiky nemovitosti

Jedná se o velkou bývalou zemědělskou usedlost ve středu obce. Obytná část je jednopodlažní samostatně stojící nepodsklepený objekt půdorysného rozměru 14,30 x 8,15 m ( levá část ) a 15,80 x 4,20 m ( pravá část ) zastřešený sedlovou střechou. Rodinný dům je napojen na rozvody elektro, vody, plynu, splšková kanalizace do jímky ve dvoře.

### Dispoziční řešení:

1. NP - levá část: chodba, 3x pokoj, kuchyň, WC, koupelna  
1. NP - pravá část: chodba, pokoj, kuchyň, 2x sklad

### Technický popis:

Základy bez izolace, obvodové zdívo tl. 700 mm je z nepálených cihel, stropy dřevěné trámové s pochledem, okna dřevěná dvojitá, dveře dřevěné, podlahy obytných místností cementový potěr + koberec, ostatních keramická dlažba, betonová mazanina nebo dřevěné palubové, zastřešení sedlovou střechou, krytina pálená.



## Časové údaje

Délka obchodu (měsíce):

Obchod proběhl dne: 12.7.2006

Záznam vypracován dne: 26.12.2006

Záznam přijat do databáze dne: 23.10.2007

## Charakteristiky obce

Elektrina	ne	Služby	ne
Vodovod	ano	Školka	ne
Kanalizace	ne	Škola	ne
Plyn	ne	Lékař	ne
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne
Železnice	ne	Posta	ano
Autobus	ne		
Vzdálenost od města v km:			0
Vzdálenost od okr. města v km:			0
Rok:			
Obyvatel.	0	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0

### Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: **pravd. optim.**

Uvedená informace o tržní ceně **ověřená jistá**

## Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	1,0	137,18		6 066	0
					0	0
					0	0
					0	0

Celkový obestavěný prostor: 846,87

JC obestavěného prostoru: 985

Celková cena staveb: 834 950,00 Kč

### Pozemky

Popis	SC	Výměra	USC
staveb.pl.	100	793	100
zahradá	50	1315	50

Celková cena pozemků: 145 050,00 Kč



## Segment

Typ	rodinný dům
Podtyp	1 byt
Speciální	koncový
Materiál. char.	zděná z cihel, tvárníc, bloků
Fyz. opotř.	2. třetina životnosti

## Ceny

Cena reprodukční	Kč
Cena věcná	Kč
Cena výnosová	Kč
Cena administrat.	Kč
- dle cen. předpisu	
Cena administr. II:	Kč
- dle cen. předpisu II:	
<b>Cena tržní</b>	<b>1 295 000,00 Kč</b>

## Poloha

Okres	KM	Statut	obec
Obec		Kostelec u Holešova	
Katastr. území		Kostelec u Holešova	
Počet obyvatel		932	
Zóna		Rodinné domy	
Poloha v zóně		průměrná	
Adresa nemov.		není	

Stáří objektu :

## Základní charakteristiky nemovitosti

Jedná se o dvoupodlažní, nepodsklepený objekt, se sedlovou střechou. Nosná kce je zděná, založená na základových pasech, s vnější povrchovou úpravou bílozlitovou omítkou. Vnitřní povrchová úprava je váp. omítkou dvouvrstvou štukovou. Vnitřní obklady jsou keramické v kuchyni, koupelně. Střecha je sedlová se střešní krytinou plechovou pozink. šablonou. Oplechování střechy, parapetů, žlabů a svody jsou z pozinkovaného plechu. Stropy jsou dřevěné potěsňené s rovným podhledem, s rákosováním a povrchovou úpravou váp. omítkou štukovou. Schodiště je betonové s litým teracem. Podlahy obytných místností jsou dřevěné parkety, podlahy ostatních místností keramická dlažba nebo lité teraco. Okna dřevěná dvojitá. Dveře dřevěné do obložkových zárubní. Elektroinstalace je světlá i motorová (220V, 380V). Vytápění je plynovým kotlem nebo kotlem na TP s litinovými radiátory. Rozvod vody studené i teplé. Zdroj teplé vody je elektrický bojler. Z vybavení kuchyně je plynový sporák, el. trouba, dřez, kuch. linka. Z ostatního vybavení je vana, umyvadlo, WC - samostatný splachovací. Z inženýrských sítí je provedeno napojení na el. energii, plynovod, vodovod z obecního řádu, kanalizace do obecní.

1.NP: vstup-hala, chodba, pokoj, pokoj, pokoj, chodbička, koupelna, kuchyně, spíž pod schodištěm, chodbička, WC, ležní kuchyně, chodba-zároveň 2.NP: chodba se schodištěm, pokoj, pokoj, balkon, půdní komory

Stav prvků krátkodobé a střednědobé životnosti je dobrý.



## Časové údaje

Délka obchodu (měsíce):	3
Obchod proběhl dne:	25.3.2007
Záznam vypracován dne:	6.4.2007
Záznam přijat do databáze dne:	21.4.2007

## Charakteristiky obce

Elektrina	ano	Služby	ne
Vodovod	ano	Školka	ne
Kanalizace	ano	Škola	ano
Plyn	ano	Lékař	ano
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne
Železnice	ne	Pošta	ano
Autobus	ano		
Vzdálenost od města v km:			7
Vzdálenost od okr. města v km:			15
Rok:			
Obyvatel.	0	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0

## Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	1,0	172		5 488	0
	skladové	0,5	29		2 744	0
	garáže	0,6	26		3 293	0
	terasa	0,3	21		1 646	0
					0	0

Celkový obestavěný prostor

JC obestavěného prostoru

Celková cena staveb: 1 143 770,00 Kč

## Pozemky

Popis	SC	Výměra	USC
staveb.pl.		558	100
zahraďa		745	50
orná půda		2909	20

Celková cena pozemků: 151 230,00 Kč

## Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: **pravd. optim.**  
 Uvedená informace o tržní ceně **ověřena jistě**



## SROVNÁVACÍ ANALÝZA MOISES - 4 objekty pro porovnání

Vstup do IS MOISES a vyhledání nemovitosti použitých v procesu srovnání (jejich počet):	4
Oceňovaná nemovitost: Rodinný dům čp. 174	obec: Drysice k.ú.: Drysice
Cenová mapa:	Cena [Kč/m <sup>2</sup> ] at.pl.: 200      Cena [Kč/m <sup>2</sup> ] ostatní: 80

### Analýza záznamů obchodovaných nemovitostí:

Záznam MOISES č.	10502	11482	13077	13442	Součet	Průměr
Tržní cena [tis]	1295	960	1 500	1 800	5 575	1 394
Dat.obchodu [měs/rok]	03/07	07/08	08/08	05/08	pouze referenční	
Délka obchodu [měs]	3					
<b>POZEMKY</b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]
staveb.pl.	100	100	150	100	450	113
zahrada	50	50	0	80	180	45
ostatní pl.	20	0	60	0	80	20
Faktor srovnatelnosti polohy	2,00	2,00	1,33	2,00	Průměr cen pouze referenční hodnota	
<b>STAVBY</b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Součet	Průměr
Typ prostoru:						
obytné	0 468	6 086	5 213	7 797	25 610	6 402
skladové	2 744	3 043	2 807	3 898	12 805	3 201
sklepní	0	0	0	0	0	0
skladové l.	0	0	0	0	0	0
garáže	0	0	0	0	0	0
Faktor srovnatelnosti staveb	1,00	1,10	1,20	1,00		
Faktor srovnatelnosti trhu	1,00	1,00	0,90	1,00		
Váha	1	1	1	1	4	

### Poznámky (zdůvodnění použití jednotlivých faktorů):

Faktor srovnatelnosti staveb: zohlednění rozdílů ve vybavenosti, kvalitě a konstrukčním řešení porovnávaných staveb  
 Faktor srovnatelnosti trhu: zohlednění rozdílů v nabídce, poptávce, prodejnosti, dále rozdílů v poloze a velikosti srovnávaných nem.  
 Váhovy faktor: neuplatňují

### Analýza tržních podmínek:

**Současná nabídka:** nabídka obdobných nemovitostí je běžně evidována  
**Současná poptávka:** poptávka obdobných nemovitostí je běžně evidována  
**Vztah nabídky a poptávky:** poptávka je přibližně stejná jako nabídka  
**Trend v nabídce** lze očekávat i nadále obdobnou úroveň nabídky  
**Trend v poptávce** lze očekávat i nadále obdobnou úroveň poptávky  
**Trend v obchodovatelnosti:** i nadále předpokládám obchodovatelnost v horizontu 3 až 9 měsíců  
**Poznámka k analýze tržních podmínek:** Analýza je provedena na základě zkušenosti realitní kanceláře REAIA consulting s.r.o. a na základě informačního systému MOISES.

### Analýza oceňované nemovitosti - ocenění

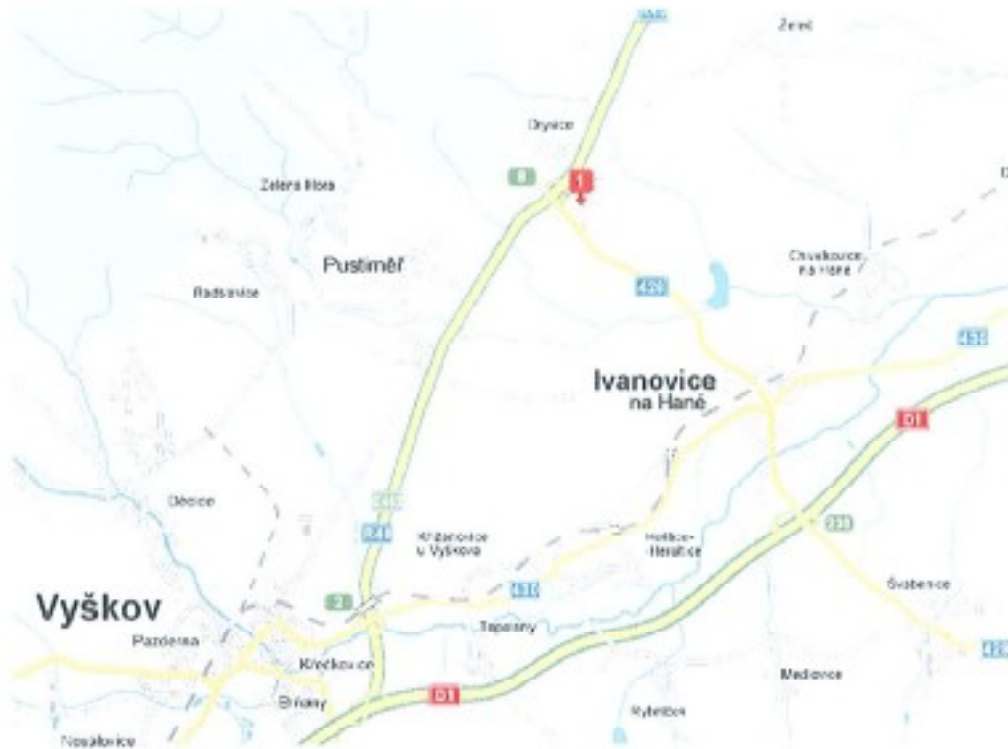
STAVBY	Typ prostoru					Výměra celkem [m <sup>2</sup> ]
	obytné	skladové	sklepní	skladové l.	garáže	
Výměry v m <sup>2</sup>	153	184	0	0	0	337
Průměrné ceny [Kč/m <sup>2</sup> ]	6 402	3 201	0	0	0	<b>CENA STAVEB CELKEM</b>
Korekční faktor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	6 402,41	3 201,22	0,00	0,00	0,00	[tis. Kč] <b>1 568,59</b>
Ceny v tis.Kč	979,569	589,024	0,000	0,000	0,000	

Zdůvodnění použití korekčního faktoru: neuplatňují

POZEMKY	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	CENA [Kč]			<b>CENA POZEMKU CELKEM</b>
stavební	136	200	27 200			
zahrada	1794	80	143 520			[tis. Kč] <b>185,90</b>
omá (jiná)	3036	5	15 180			
<b>CENA NEMOVITOSTI</b>	STAVBY	POZEMKY	Jiné (nezahrnuté) cenové vlivy			<b>CELKEM NEMOVITOSTI</b>
	celkem	celkem	bazén	garáž	vínovod	
<b>v tisících Kč</b>		1 568,59	185,90			<b>1 754,49</b>
<b>v mil. zaokr. [Kč]</b>		1,57	0,19			<b>1,75</b>

**Cena slovy: jedenmilionsedmsetpadesáttisíckorunčeských**

## Polohopis





**Polohopis parc.č.: 2144/1 a 2144/2**





**Znalecký posudek  
2998-53/09  
DODATEK č. 1 ze dne 20.7.2009**

jehož předmětem je určení obvyklé ceny (tržní hodnoty)  
rodinného domu čp.174 s pozemky parc.č.: st.206, 345/2, 2144/1, 2144/2,  
vše situováno v k.ú. a obci Drysice,  
a to pro účely exekuce k uspokojení pohledávky oprávněného  
(č.j. 024 EX 33/08-51)



**Objednavatel:** Mgr. Pavla Fučíková  
Exekutorský úřad Ostrava  
Slévárenská 410/14  
709 00 Ostrava – Mariánské Hory

**Vypracoval:** Ing. Ludvík Šojdr  
Purkyňova 740/4  
767 01 Kroměříž  
Tel.: 573 330 004  
Fax: 573 336 936  
E-mail: [sojdr@reaia.cz](mailto:sojdr@reaia.cz)

Tento dodatek obsahuje 4 strany textu,  
byl vypracován ke dni 20.7.2009 ve třech vyhotoveních.

V Kroměříži: 20.7.2009

## A. ÚVOD

### A.1. ZNALECKÝ ÚKOL

Úkolem znalce je:

- Na základě č.j. 024 EX 33/08-62 vypracovat dodatek ke znaleckému posudku č. 2998-53/09 ze dne 21.5.2009, ve kterém bude vyčíslena hodnota věcného břemene bytu zřízeného ve prospěch Jany Drmolové, nar. 21.11.1947, bytem Drysice 174, 683 22.

## B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE - NÁLEZ

### B.1. PODKLADY

- Kupní smlouva ze dne 29.10.1991 [1]

### B.2. POPIS

Na základě ujednání bodu IV. Kupní smlouvy [1] vzniklo Janě Drmolové právo na doživotní bezplatné bydlení v domě čp. 174 a spoluužívání veškerého domovního příslušenství, vedlejších staveb, studny a zahrady.

## C. POSUDEK

### C.1. VYČÍSLENÍ HODNOTY VĚCNÉHO BŘEMENE

- a) Charakteristika věcného břemene a typ hodnoty

Jedná se o věcné břemeno trvalé a jde stanovení jeho **OBVYKLÉ CENY**.

- b) druh a obsah věcného břemene

Věcné břemeno vzniklo jako právo užívání RD s příslušenstvím

- c) rozsah věcného břemene

Počítám s rozsahem 153m<sup>2</sup> obytné plochy.

## d) zjištění obvyklé ceny ročního užitku [U]

Roční užitek pro oprávněné z věcného břemene (respektive ztráta pro povinné) je stanoven z obvyklé ceny nájmu předmětného rodinného domu. S ohledem na předpokládanou „kvalitu“ prostor a předpokládanou úroveň poptávky (spíše absence..) určí obvyklou cenu nájmu 400,-Kč/m2/rok u obytných ploch, ostatní plochy a příslušenství pak jsou již zahrnuty v této ceně.

Roční výše nájemného činí:  $153\text{m}^2 \times 400,-\text{Kč} = 61.200,-\text{Kč}$

## e) stanovení míry kapitalizace [u]

Míru kapitalizace určí na základě cenového předpisu (úřední oceňování majetku) výši 12% (majetková práva)..

- f) Výpočet ceny věcného břemene jako užitku oprávněného (oprávněných) určí na základě vztahu pro věčnou rentu (trvalé věcné břemeno):

$$\text{VBU} = U/u \times 100$$

$$\text{VBU} = 61.200 / 12 \times 100 = 510.000,-\text{Kč}$$

## g) ZÁVĚR - Hodnota věcného břemene

**Hodnota předmětného věcného břemene (pro oprávněného)  
po zaokrouhlení činí  
510.000,-Kč**  
(slovy: pětsetdesettisíckorunčeských)

## C.2. VLIV HODNOTY VĚCNÉHO BŘEMENE NA CENU NEMOVITOSTI

### **Vliv negativních cenotvorných faktorů (z titulu věcného břemene doživotního užívání) na prodejnost nemovitosti.**

*Jedna věc je hodnota věcného břemene pro oprávněného, jiná věc je vliv stejného věcného břemene na hodnotu nemovitosti. Tento vliv je vyjádřen na základě pravděpodobnosti prodeje takto zatížené nemovitosti.*

Při matematickém modelování obtížně formalizovatelných procesů je možné s výhodou použít tzv. lingvistických proměnných jako jedné z forem nenumerického modelu. Lingvistická proměnná nabývá hodnot na uspořádané množině verbálních hodnotících pojmů - termů - jakožto hodnotící škále. Protože každý term se kvantitativně kryje s určitým intervalem na číselné ose, považujeme vztah mezi číselnou osou a termem za vztah mezi referenční množinou a jeho podmnožinou. Tak například lingvistické hodnoty proměnné **Pravděpodobnost realizace prodeje**



**nemovitosti zatížené předmětným věcným břemen** {ano, spíše ano, snad ano, snad ne, spíše ne, ne) s následujícími intervaly přiřazení pravděpodobnosti:

Hodnotící pojem pravděpodobnost realizace prodeje nemovitosti	Interval přiřazení pravděpodobnosti
ano	0,85 až 1,00
spíše ano	0,7 až 0,9
snad ano	0,5 až 0,75
snad ne	0,25 až 0,5
spíše ne	0,1 až 0,3
ne	0 až 0,15

S ohledem na skutečnosti výše uvedené hodnotím pravděpodobnost realizace prodeje jako **SNAD NE**, přičemž tomuto pojmu přiřazuji v intervalu 0,25 až 0,50 hodnotu 0,375 jako průměr hodnoty intervalu.

Negativní vliv věcného břemene – jako ztrátu hodnoty nemovitosti můžeme vyjádřit jako 0,625 její hodnoty.

V daném případě tedy určí vliv hodnoty věcného břemene, o kterou se snižuje hodnota nemovitosti (rodinného domu čp. 174 se st. 206 a parc.č.: 345/2 a s příslušenstvím) peněžním vyjádřením:

$$1,74 \text{ mil.} \times 0,625 = \underline{1.087.500,-\text{Kč}}$$

## D. ZÁVĚR

Vliv věcného břemene na prodejní cenu nemovitosti vyjádřený v peněžních jednotkách činí (po zaokr.)

**1.090.000,-Kč**

(slovy: jeden milion devadesát tisíc korun českých)

## E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 16.11.1988 č.j. Spr.3793/88, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2998-53/09 – Dodatek č.1 znaleckého deníku.

Kulaté razítko:



Podpis znalce

V Kroměříži : 20.7.2009