

# Znalecký posudek č. 706/22/2015

## ve věci ocenění nemovitosti

<b>Předmět ocenění:</b>	<b>Rodinný dům - bez nebytových prostor</b>		<b>ocenění stávajícího stavu</b>
<b>Název nemovitosti:</b>	RD vesnický typ s příslušenstvím – hospodářská stavba, stodola, zpevněné plochy, přípojky sítí, oplocení		
<b>Číslo popisné:</b>	129	<b>Na pozemku parc. č.:</b>	46
<b>Pozemky parc. č.:</b>	45/5, 46		
<b>Ostatní stavby:</b>	hospodářská budova na dvoře, stodola		
<b>Katastrální území:</b>	Lechovice	<b>LV č.:</b>	57
<b>Kraj:</b>	Jihomoravský	<b>Okres:</b>	Znojmo
<b>Obec:</b>	Lechovice	<b>Část obce:</b>	Lechovice
<b>Ulice:</b>		<b>Číslo orientační:</b>	<b>PSC:</b> 67163



<b>Vlastník stavby:</b>	SJM, Ďuráč Roman a Ďuráčová Monika, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 Roman Ďuráč, Lechovice 129, 67163 Lechovice Monika Ďuráčová, Lechovice 129, 67163 Lechovice
<b>Vlastník pozemku:</b>	SJM, Ďuráč Roman a Ďuráčová Monika, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 Roman Ďuráč, Lechovice 129, 67163 Lechovice Monika Ďuráčová, Lechovice 129, 67163 Lechovice

<b>Exekutorský úřad v Teplicích</b>		
<b>Objednatel:</b>	<b>Mgr. Martin Svoboda-soudní exekutor</b>	<b>tel.: 417 534 858</b>
	<b>č.j. 110 Ex 5649/11</b>	
<b>Adresa:</b>	Husitská 692 / 3, 415 01 Teplice	

<b>ÚČEL POSUDKU:</b>	Znalecký posudek má sloužit jako podklad pro exekuční řízení. Jiné užití posudku je nepřípustné, v takovém případě nenese jeho zpracovatel za obsah posudku odpovědnost.
----------------------	--

<b>Stav ke dni / Prohlídka:</b>	<b>15.9.2015 / 15.9.2015</b>
---------------------------------	------------------------------

<b>Vypracoval:</b>	<b>Ing. Zdeněk Doubek – znalec</b>	<b>tel.: 515225062</b>
<b>Adresa:</b>	Vlkova 164/4 669 02 Znojmo	e-mail: zd@doubek.biz
<b>Datum:</b>	<b>25.9.2015</b>	
Tento znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně příloh.		Ve Znojmě, 25.9.2015

# A. Nález

## **1. Znalecký úkol**

Úkolem znalce podle usnesení Exekutorského úřadu v Teplicích, soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, č.j. 110 EX 5649/11-240 ze dne 28.7.2015, je:

„...ocenit nemovitě věci a jejich příslušenství uvedené níže, včetně ceny jednotlivých práv a závad spojených s předmětnými nemovitostmi, přičemž oceněním má být stanovena cena obvyklá. Tou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejných popřípadě obdobných nemovitých věcí v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Předmětem ocenění jsou tyto nemovitě věci:

Vlastnické právo pro: SJM, Ďuráč Roman a Ďuráčová Monika, 1 129, Lechovice 67163, Identifikátor: 680216/1498, Identifikátor: 715717/3320

- Pozemek č. parc. 45/5 o výměře 401 m<sup>2</sup> - zahrada,

- Pozemek č. parc. 46 o výměře 1634 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Lechovice č.p. 129, způsob využití: bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: 46

Vše zapsáno na LV: 57, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713, obec Lechovice, k.ú. Lechovice“

Znalecký posudek má sloužit jako podklad pro exekuci majetku.

V souladu s § 336 o.s.ř. zejména odst. 1, který odkazuje na § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), bude v tomto znaleckém posudku stanovena obvyklá cena. Vysvětlení pojmů viz dále.

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a případné zaměření staveb nemovitosti byly provedeny dne 15.9.2015 za přítomnosti povinného p. Ďuráče. V den místního šetření byla také pořízená fotodokumentace.

## **3. Podklady pro vypracování posudku**

- ⇒ Usnesení o ustanovení znalcem – od Mgr. Svobody, soudní exekutor v Teplicích, čj. 110 Ex 5649/11-240 ze dne 28.7.2015
- ⇒ elektronická verze LV č. 57 pro k.ú. Lechovice ze dne 28.7.2015
- ⇒ informace z KN – z veřejně dostupné dtb katastru nemovitostí
- ⇒ skutečnosti a případné výměry zjištěné na místě
- ⇒ časopis „Soudní inženýrství“ roč. 1990 až 2014
- ⇒ informační zpravodaj „Znalec“ roč. 1991 až 1993 a mimoř.č. 1993, roč. 1994 a mimoř.č. 1994, roč. 1995 až 2004
- ⇒ „Teorie oceňování nemovitostí“, IV. přepracované a doplněné vydání, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 1998
- ⇒ „Oceňování nemovitostí“ 1. a 2. díl - VUT Brno Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno, Ostrava 1995
- ⇒ „Mezinárodní oceňovací standardy, Principy standardy, aplikace a uživatelské směrnice“, IVSC, 1997, ČKOM
- ⇒ „Odhadce a oceňování majetku“, ČKOM, ročníky 1996 až 2013
- ⇒ „Oceňování nemovitostí na tržních principech“, Zbyněk Zazvonil, CEDUK spol. s r.o., Praha 1996
- ⇒ „Výnosová hodnota nemovitostí“, Zbyněk Zazvonil, CEDUK spol. s r.o., Praha 2004

#### 4. Dokumentace a skutečnost

K dispozici byla jen ta dokumentace, která je uvedena v části A.3. tohoto posudku. Dokumentace spolu s výsledky a informacemi z místního šetření bude využita při zpracování posudku. Znalec bude vycházet z jemu dostupných podkladů a informací.

V tomto znaleckém posudku jsou zohledněny pouze skutečnosti vyplývající z podkladů a informací, které měl znalec k dispozici.

Zpracovatel posudku neručí za doložené podklady a poskytnuté informace, vychází z toho, že získané informace důležité pro zpracování tohoto posudku jsou věrohodné a správné a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále prověřovány, nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

---

#### Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Lechovice se rozkládají severovýchodně od města Znojma, leží při silnici I. tř. č. 53 (E59), která směřuje z města Znojma do krajského města Brna, jedná se o významnou silniční trasu. Obec je od Znojma vzdálená cca 15 km po silnici, má základní vybavenost, projíždí zde několikero autobusových linek denně.

Obec Lechovice má v podstatě dvě části souvisle zastavěného území. Menší odtržená část s pomístním názvem „Na Kopci“ se rozkládá severovýchodně od hlavní části obce, od níž je oddělená zatáčkami silnice I. tř. Znojmo-Brno, u níž se obec rozkládá.

Nemovitost se nachází u průtažní silnice obcí, u autobusové zastávky, při jízdě ve směru na Brno po pravé straně, přibližně ve středové části obce. Jedná se o rodinný dům vesnického typu, má rozsáhlejší pozemkové zázemí, náleží k němu hospodářské stavby v průměrném stavu. Přístup je z kolem procházející silnice I. tř., která je značně frekventovaná – jde o silniční trasu Rakousko / ČR: Hatě-Znojmo-Brno. V místě jsou veškeré IS, dům je na ně i napojen, přístup z veřejných pozemků.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost				
Poloha v obci:	Úzké centrum - jiný typ zástavby			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř			

#### Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Samostatně stojící dům u hlavní silnice v obci, v linii nesouvislé zástavby lemující silnici, není podsklepený. Na dvoře navazují stavby hospodářské povahy, dvůr uzavírá stodola, za ní zahradní plocha.

Technický popis oceňované nemovitosti	
Stavba dokončena v r. 1946	Dílčí rekonstrukce - poslední v r. 2013 Celková rekonstrukce v r. ---
Stavebně technický stav:	průměrně udržovaná
Energetický průkaz stavby:	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér

#### Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 176, 228		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

#### Přístup a příjezd k pozemku

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace    | <input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky | <input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem |
| <input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům |   | <input type="checkbox"/> právně nezajištěn        |

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
176	ost.komunik.	obec
228	silnice	ČR - ŘSD; silnice pře domem

### Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitost není pronajímána / propachtována
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

dle zjištění v užívání vlastníků, tj. není pronajímáno

### Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 57				
Kraj:	CZ064 Jihomoravský	Okres:	CZ0647 Znojmo	
Obec:	594334 Lechovice	Katastrální území:	679861 Lechovice	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci			Podíl	
SJM	Đuráč Roman a Đuráčová Monika		1 / 1	
	Roman Đuráč	Lechovice 129, 67163 Lechovice		
	Monika Đuráčová	Lechovice 129, 67163 Lechovice		
Stavby			stavba je součástí pozemku	
část obce Lechovice		č.p. 129	na pozemku p.č. 46	ANO
Pozemky				
45/5	Pozemková parcela	Parcela KN	401 m <sup>2</sup>	zahrada
46	Pozemková parcela	Parcela KN	1 634 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří

## B. Posudek

Pojem „obvyklá cena“, je v českém právním řádu definován v zákoně č. 151/97 Sb. o oceňování majetku: „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 oblíby. 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Pro úplnost uvádím ještě definici pojmu „tržní hodnota“ dle Evropských oceňovacích standardů, jež se odkazují na definici tržní hodnoty odsouhlasené IVSC – Mezinárodní radou oceňovacích standardů: „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být prodán v den ocenění mezi nespřízněným ochotným kupujícím a nespřízněným ochotným prodávajícím v transakci po řádně provedeném marketingu, kde tyto strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku.“

Oba pojmy lze teoreticky v obecné rovině ztotožnit, leč pojem „tržní hodnota“ je obecnější, protože pojem „obvyklá cena“ má část veřejnosti mylně úzce spojen s oceňovacím předpisem MF ČR, s prováděcí vyhláškou zákona o oceňování majetku – tento oceňovací předpis nemá s trhem nemovitostí vůbec žádnou spojitost, přestože se o návaznost na reálný trh tvůrci předpisu již několik let snaží. Účelem tohoto předpisu je prvořadá potřeba zdanění převodů nemovitostí, jejich darování a někdy jejich dědění. Oceňovací techniky uplatněné v tomto předpisu jsou vzdáleny skutečnému vyhodnocení místního trhu v lokalitě nemovitosti.

Než se přistoupí k vlastnímu stanovení **obvyklé ceny**, je třeba předestřít, že **obvyklou cenu nelze v žádném případě spočítat, resp. nelze ji vyčíslit nějakým striktně exaktním způsobem**, přestože v oceňovací praxi se vyskytují jisté exaktní způsoby pro její stanovení. Tyto způsoby či postupy je třeba chápat pouze a jen jako nápomocné, sloužící k tomu, aby odhadce resp.

znalec mohl vyslovit názor na obvyklou cenu majetku na základě nějakých podpůrných údajů. Obvyklá cena je vždy názor, nikoliv dogmaticky vypočtená částka.

Obvyklá cena bude určována pro nemovitost jako celek. Je třeba k tomu podotknout, že ji rozhodně nelze chápat jako součet hodnoty pozemků a hodnoty staveb (popř. vč. porostů). Rovněž se v oceňovací praxi takovéto přístupy a názory vyskytují, leč jsou nesmyslné a zavádějící. Pokud je určována obvyklá cena nemovitosti jako celku, nelze ji jakýmkoliv způsobem dále dělit ani z ní vyčleňovat jakousi obvyklou cenu pozemků. K dělení hodnoty na hodnotu pozemků a staveb by možná mohla svádět ta skutečnost, že v českém právním řádu bylo dlouhodobě odděleno vlastnictví pozemků od vlastnictví staveb („stavba není součástí pozemku“ – občanský zákoník). Jenže způsob vlastnictví nemovitosti, popř. způsob evidence tohoto vlastnictví v tuzemských oficiálních databázových systémech, celkem nesouvisí s děním na realitním trhu, s oceňováním či s určováním tržních hodnot.

Stanovení obvyklé ceny případně tržní hodnoty se ve standardizovaných případech opírá o nápomocně vyčíslené hodnoty – o věcnou hodnotu, výnosovou hodnotu a porovnávací hodnotu.

**Hodnota věcná** – (dle právního názvosloví „časová cena“ věci) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Reprodukční cena – částka, za kterou by bylo možno novou stejnou či porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**Hodnota výnosová** – uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti, nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

**Hodnota porovnávací** – hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známy, popř. s obdobnými, které jsou v okolí nemovitosti k prodeji nabízeny.

Následuje případné vyčíslení podpůrných hodnot pro stanovení obvyklé ceny.

---

## Vyhodnocení rizik nemovitosti

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 2

<b>Nemovitost:</b>	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
<b>Pojištění proti povodni / záplavě:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> doporučuji	<input type="checkbox"/> není nutné

### Popis rizik spojených s umístěním nemovitosti

riziko záplavy st. 2 zjištěno z dtb poj. Kooperativy, kam má znalec autorizovaný přístup

### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.

### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Smluvní zástava pro Hypoteční banku - tato se nijak v závěrech tohoto posouzení nezohledňuje.

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu - pro OSSZ Pardubice; tato zástava se rovněž nezohledňuje v závěrech tohoto posouzení.

Zástavní právo exekutorské, zahájení exekucí, nařízení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti; vše jsou zátěže, které by měly exekučním prodejem nemovitosti zaniknout.

### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

## Stanovení věcné hodnoty staveb

Starší vesnický RD, který by měl pocházet z doby konce II. sv. války.

v roce 2004 oprava střechy, v roce 1997 nově koupelna, v roce 1995 nově přípojky sítí, před cca 2 lety obnova podlah - plovoucí, v jednom pokoji ještě nedokončeno, zatím jen OSB desky jako podklad.

Údržba průměrná, stav průměrný.

## Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.np	294,60 m <sup>2</sup>	161,20 m <sup>2</sup>

### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.np				
	chodba	10,31 m <sup>2</sup>	1,00	10,31m <sup>2</sup>
	kuchyně	23,86 m <sup>2</sup>	1,00	23,86m <sup>2</sup>
	koupelna	7,98 m <sup>2</sup>	1,00	7,98m <sup>2</sup>
	pokoj	24,03 m <sup>2</sup>	1,00	24,03m <sup>2</sup>
	pokoj	20,47 m <sup>2</sup>	1,00	20,47m <sup>2</sup>
	pokoj	18,14 m <sup>2</sup>	1,00	18,14m <sup>2</sup>
	pokoj	22,23 m <sup>2</sup>	1,00	22,23m <sup>2</sup>
	samost. wc	1,29 m <sup>2</sup>	1,00	1,29m <sup>2</sup>
	veranda	14,51 m <sup>2</sup>	1,00	14,51m <sup>2</sup>
	dílna	21,75 m <sup>2</sup>	0,50	10,88m <sup>2</sup>
	kotelna	15,00 m <sup>2</sup>	0,50	7,50m <sup>2</sup>
	průjezd / garáž	30,24 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
1.np - celkem		209,81 m <sup>2</sup>		161,20 m <sup>2</sup>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
celkový	$(5,56+1,74+9,7)*8,2*(4,76+(7,31-4,76)/2)+18,59*(5,26+0,5+1,33)*(3,46+(7,01-3,46)/2)-1,96*2,77*3,46+(18,59-1,96)*(2,77-1,33)*(3,46+2,67)/2$
Obestavěný prostor - celkem:	= 1 585,88 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
Základy	pasy, izolace již neúčinné
Zdivo	cihelne pálené tl. přes 45cm
Stropy	dřev. trámové, rovné podhledy
Střecha	sedlová, dřev. krovy
Krytina	betonové tašky
Klempířské konstrukce	komplet, pozink. barvené
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné
Fasádní omítky	břízolit, hladká omítka
Vnější obklady	sokl z keram. pásků
Vnitřní obklady	v koupelně, na wc, v kuchyni
Schody	
Dveře	dřev. hladké do ocel. zárubní
Okna	dvojítá a zdvojená dřevěná
Podlahy obytných místností	lamino, betony
Podlahy ostatních místností	dlažby
Vytápění	teplovodní, plynový kotel; krbová kamna
Elektroinstalace	3-f
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	s+t
Zdroj teplé vody	karma na plyn
Instalace plynu	zemní plyn

Kanalizace	v plastu do řádu
Vybavení kuchyně	kombi sporák
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, sprchový kout
Záchod	wc s nádržkou
Ostatní	

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	295
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	1 585,88
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 300
Rozestavěnost	%	-
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 233 404
Stáří	roků	69
Další životnost	roků	35
Opotřebení	%	40,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>3 140 042</b>

### Určení věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
hospodářská budova na dvoře	zděná stavba, sedlová střecha	46	341,00m <sup>3</sup>	1 700 Kč/m <sup>3</sup>	579 700 Kč	55 %	260 865 Kč
stodola	zděná stavba, sedlová střecha	46	1 149,00m <sup>3</sup>	1 200 Kč/m <sup>3</sup>	1 378 800 Kč	60 %	551 520 Kč
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>							<b>812 385 Kč</b>

### Stanovení hodnoty pozemků

#### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek pod domem, hospodářskými stavbami, pak doplňkové pozemkové zázemí. Všechny sítě, pozemek u hlavní silnice, v obci jsou podstatně klidovější lokality.

Hodnota se určuje dle dtb směrných hodnot pozemků, která obsahuje možné tržní hodnoty pozemků a sestavila ji skupina profesionálních znalců a odhadců z regionu (csc.com.cz).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	45/5	401	40	1 / 1	16 040
zastavěná plocha a nádvoří	46	1 000	150	1 / 1	150 000
	46	634	40	1 / 1	25 360
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>2 035</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>191 400</b>

### Stanovení porovnávací hodnoty

Provedeno porovnání s podobnými RD, jde o realizované ceny z trhu, promítá se vliv polohy, určitě je ke zvážení zatíženost lokality domu oceň. těsnou blízkostí velmi frekv. silnice I.ř.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
RD Dyjákovičky, vesnický RD, větší, celkově opravený v roce 2010, z té doby všechna vybavenost nově, v roce 2004 celková oprava střechy; jiná obec, podobný trh, ovšem klidovější prostředí obce oc6632	150,21	1 094	4+1	1 979 000	13 175	0,71	9 364
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - sjednaná cena 02/2015 - koeficient 1,00; Lokalita - jiná obec, podobný trh, ale klidovější prostředí obce, dům v klidové části - koeficient 0,75; Velikost objektu - mírně menší dům, ještě bez výrazného vlivu na cenu za m<sup>2</sup> - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - modernější, na lepší úrovni - koeficient 0,95; Celkový stav - opraveno, celkově; sice u domu oceň.</p>							



také určité opravy, ale podstatné již před delší dobou - koeficient 0,95; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,05;

103,04 1 602 2-3+1 1 300 000 12 616 0,64

8 074

RD Plenkovice, Plenkovice leží při lokálních silnicích, severozápadně od města Znojma, mezi silnicí I. tř. č. 38 Znojmo-Jihlava a silnicí II. tř. č. 361 Znojmo-Hluboké Mašůvky-Jevišovice-Jaroměřice nad Rokytnou.

Obec Plenkovice je malá jihomoravská obec Znojemské oblasti, vzdálená přibližně 10 km severozápadně od města Znojma. Blízkými sousedy jsou obce Hluboké Mašůvky a Kravsko.

ZŠ v sousedním Kravsku, v obci obchod, jinak nic. Zajišťuje IDS Jm kraje - BUS.

Plenkovice jsou v rámci regionu dopravně dostupné průměrně, obecný trh realit je spíše méně frekventován.

Nemovitost leží při silnici obcí procházející ze směru od města Znojma a směřující do sousední obce Kravsko, severně od Plenkovického rybníka, od kterého není moc vzdálená, ale díky konfiguraci terénu a místním podmínkám zde nehrozí riziko zaplavení. Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost.

Obytnou část dělí na dvě části průjezd. Vlevo je výmínek, vstupuje se do něj z průjezdu do jedné místnosti s oknem do dvora, z ní do kuchyně s oknem do boční strany, z kuchyně do jednoho pokoje s oknem do ulice, jenž lze vytápět lokálními plynovými kamny. Výmínek není v současnosti trvale užíván.

Pravá část obytné části je přístupná z přední strany domu do chodby, z ní vlevo a vpravo je ložnice a obývací pokoj, chodba ústí do obytné haly, za ní kuchyně, která byla dříve verandou, do níž se vstupuje ze dvora - přes malou chodbu. Z obytné haly je přístupná větší koupelna bez oken a vedle spíží vestavěná do komory v původní hospodářské stavbě na dům navazující.

Celkovou údržbu domu i hospodářských staveb lze hodnotit příznivě, dům samotný nevykazuje žádné poruchy a závady, které by mohly zapříčinit náhlou potřebu investic či předčasné ukončení existence stavby.

Na obytnou část po pravé straně dvora navazuje původní hospodářská část - nyní komory, sklady. Na původní hospodářskou část navazuje budova, která je z části upravená jako garážové stání, z části slouží jako sklad, jenž je přístupný ze sousední navazující stodoly.

Před domem se rozkládá předzahrádka - p.č. 359/3, na zadní hranici pozemku p.č. st. 64 navazuje zahrada p.č. 361, která je oplocená zděným plotem.

V roce 1955 - vestavba koupelny, přístavba verandy, ústřední topení na tuhá paliva; v roce 1960 byla provedena nová krytina, později byl zaveden plyn - kotel ÚT vyměněn za plynový, ve výminku osazena plynová kamna WAW.

Ovšem významná reko. v roce 2007 - z té doby všechny vnitřní instalace v hlavní bytové části nově, zcela nově koupelna, kuchyně, podlahy, obnovy omítek; v roce 2013 v pokoji z chodby vlevo nově plovoucí podlaha a obnova omítek. V roce 2007 proběhlo i zateplení původní verandy, kde dneska kuchyně.

sjednávaná cena 03/2014; 538/14/15 (ČMSS)

Hodnocení: Redukce pramene ceny - sjednaná cena 03/2014 - koeficient 1,00; Lokalita - jiná obec, sice méně zajímavý trh, ale podstatně klidovější lokalita - koeficient 0,80; Velikost objektu - menší plocha pro bydlení, vliv na cenu za m2 - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - spíše podobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - větší pozemek, postačující pro běžné bydlení - koeficient 1,00;





200,00 524 5+1 1 744 000 8 720 1,01

8 805

Micmanice, RD Strachotice/Micmanice, Nemovitost se nachází v části obce s názvem Micmanice, v části Micmanic západně od micmanického kostela, v podružné ulici, procházející danou částí Micmanic souhlasně a paralelně s hlavní silniční trasou Micmanicemi procházející.



Ulice je klidová, komunikace zpevněná, dostupné jsou všechny sítě technické infrastruktury. Dům je postaven jako vnitřní v řadě lemující místní komunikaci.

V roce 2007 proběhla kolaudace přestavby a půdní nástavby včetně garáže v přízemí. Dům byl před rokem 2007 zásadně opraven, původní starší RD byl nastaven, zvýšen, vzniklo podkroví a částečné patro. V rámci stavebních úprav byla zcela nově provedená všechna vnitřní vybavenost.

Vstup do chodby, vlevo pokoj, vpravo obývací, v něm schody do patra do haly;

z chodby se napříč domem projde do kuchyně, odtud přístupná spíž a koupelna, tu lze projít do chodby v zadní části domu, z této chodby přístupné wc, kotelna, sklad paliva.

V patře/podkroví hala, z ní přístupný pokoj, pak druhý velký pokoj ve dvorním křídle, odkud lze vystoupit na pavlač, z tohoto velkého pokoje je přístupná další ložnice s okny do ulice.

oc6055

Hodnocení: Redukce pramene ceny - sjednaná cena 7/2013 - koeficient 1,00; Lokalita - jiná obec, mírně horší trh, ovšem klidovější prostředí - koeficient 0,85; Velikost objektu - ještě větší plocha v domě, vliv na cenu za m<sup>2</sup> - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - spíše podobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - malý pozemek - koeficient 1,08;

Variační koeficient před úpravami:	17,22 %	Variační koeficient po úpravách:	6,04 %
Užitná plocha	161,20 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	8 074 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 301 529 Kč
Průměrná jednotková cena:	8 748 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	1 410 178 Kč
Maximální jednotková cena:	9 364 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	1 509 477 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>8 700 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>1 402 440 Kč</b>

## C. Rekapitulace posouzení

### SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Kraj: Jihomoravský	Obec, část obce: Lechovice, Lechovice	Počet obyvatel: 502
KÚ: Lechovice	Ulice:	Číslo popisné: 129

Rodinný dům		stávající stav	
Počet podlaží PP/NP/Podkroví		0/1/NE	//
Počet bytových jednotek / typy	1	4+1	
Garáže v objektu / počet stání:	<input type="checkbox"/> ano	(lze v průjezdu)	
Zastavěná plocha 1NP:		295 m <sup>2</sup>	
Obestavěný prostor:		1 586 m <sup>3</sup>	
Jednotková cena:		3 300 Kč/m <sup>3</sup>	
Celková výměra pozemku:		2 035 m <sup>2</sup>	
Započitatelná plocha		161,20 m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	209,81 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
Stáří / další životnost:	69	35	
Opotřebení celkové:		40,00 %	
Rozestavěnost:		- %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)

Druh stavby:	soliterní			
Forma užívání:	bydlení			
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílčí	2013	
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda, zateplení	<input type="checkbox"/> okna, dveře	<input type="checkbox"/> ostatní

### Místopis a inženýrské sítě

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř		
Okolí nemovitosti:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Úzké centrum - jiný typ zástavby			
Prodejnost nemovitosti:	prodejná do 6 měsíců			
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace			

### Rekapitulace rizik

Rizika:	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 2; Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího); Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Pojištění proti povodni:	doporučuji

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	<b>stávající stav</b>
Porovnávací hodnota	1 402 440 Kč
Výnosová hodnota	- Kč
Věcná hodnota	4 143 827 Kč
Reprodukční hodnota - hlavní stavby	5 233 404 Kč
Reprodukční hodnota - vedlejších staveb	1 958 500 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 400 000 Kč</b>
- z toho hodnota pozemku	191 400 Kč

### Komentář ke stanovení ceny obvyklé

Obvyklá cena se určuje podle porovnávací hodnoty.

Zástavy a exekuční zátěže se v závěrech tohoto posouzení nijak nezohledňují.

Riziko záplavy st. 2 zjištěno z dtb poj. Kooperativy, kam má znalec autorizovaný přístup.

Dle zjištění znalce se k nemovitosti nevztahují závazky či zátěže samostatně ocenitelné. Výsledná obvyklá cena je totožná se zde stanovenou.

### Silné stránky nemovitosti

obec na hlavní trase Znojmo-Brno, tj. velmi dobře silničně dopravně dostupná  
byt v domě v jedné ploše (nejsou schody)  
větší pozemek; všechny sítě, jsou zavedeny

### Slabé stránky nemovitosti

umístění u velmi dopravně rušné silnice I. tř.  
prostornost domu s vysokými stropy v místnostech určitě způsobuje zvýšenou energetickou náročnost na vytápění

---

## **Závěr**

Na základě výše uplatněných přístupů ke stanovení obvyklé ceny nemovitosti, resp. v rámci úkolu znalce, jenž byl specifikován v nálezové části posudku, stanovuji obvyklou cenu předmětné nemovitosti pro účely exekučního řízení takto:

*obvyklá cena současná*  
**1.400.000,- Kč**  
*slovy: jeden milion čtyři sta tisíc Kč*

Ve Znojmě, 25.9.2015

Ing. Zdeněk Doubek  
znalec  
Vlkova 164/4 Znojmo

## **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 21.6.2004, pod č.j. Spr 705/2004, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 706-22/2015 znaleckého deníku.

## **Seznam podkladů a příloh**

<b>Podklad / Příloha</b>	<b>počet stran A4 v příloze</b>
Fotodokumentace nemovitosti.	2
Mapa oblasti.	1
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Usnesení o ustanovení znalcem	1

## Fotodokumentace nemovitosti.

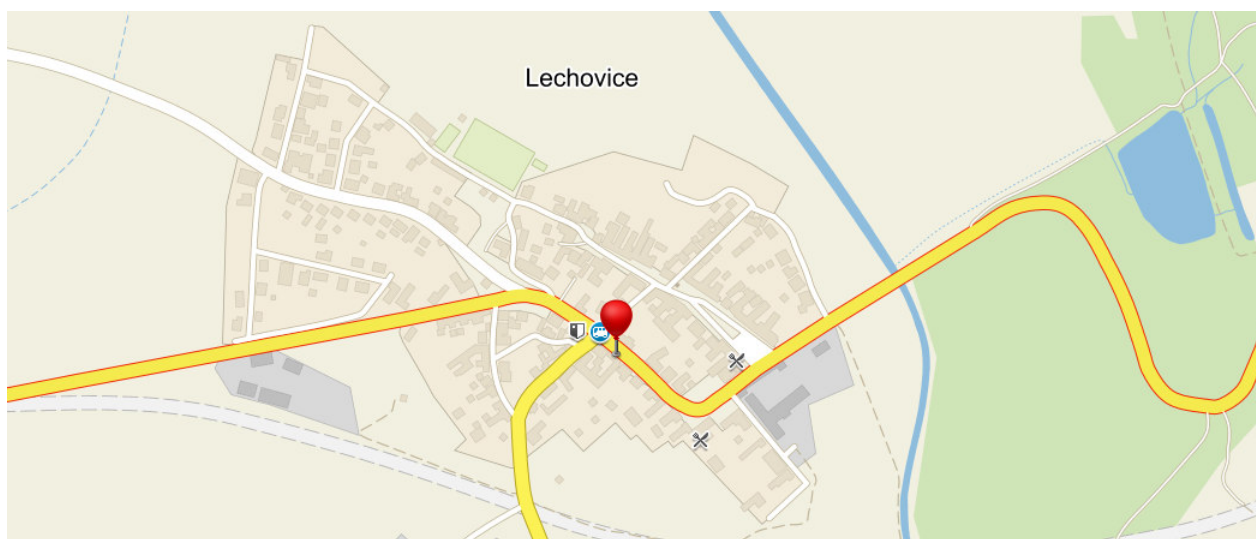
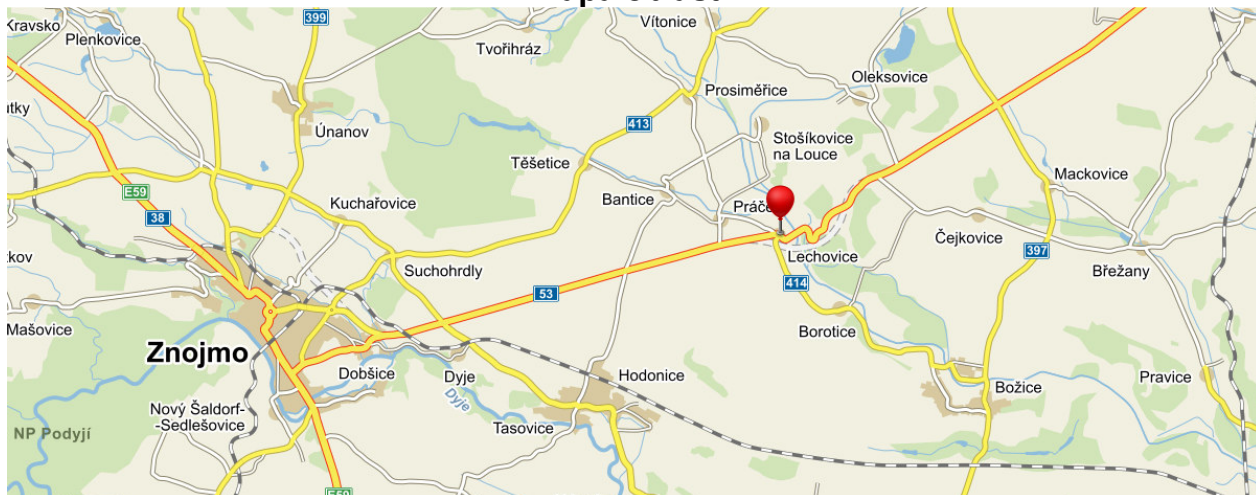


stodola vzadu na dvoře





### Mapa oblasti.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2015 08:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 110 ex 5649/11 pro Mgr. Martin Svoboda  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Teplice

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594334 Lechovice

Kat.území: 679861 Lechovice

List vlastnictví: 57

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

SJM Ďuráč Roman a Ďuráčová Monika, č.p. 129, 67163 Lechovice

680216/1498  
715717/3320

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

45/5

401

zahrada

zemědělský půdní fond

46

1634

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Lechovice, č.p. 129, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 46

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 13 403,00 Kč včetně příslušenství

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-

Parcela: 45/5

V-8754/2014-713

001, vykonává: Okresní správa

Parcela: 46

V-8754/2014-713

sociálního zabezpečení Pardubice, U

Stadionu 2729, Zelené Předměstí,

53002 Pardubice

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 46005/024851/14/220/Ka ze dne 31.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.08.2014. Zápis proveden dne 26.08.2014.

V-8754/2014-713

Pořadí k 05.08.2014 10:06

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 261 840,00 Kč včetně příslušenství

ČSOB Leasing, a.s., Na Pankráci

Parcela: 45/5

Z-5385/2012-713

310/60, Nusle, 14000 Praha 4,

Parcela: 46

Z-5385/2012-713

RČ/IČO: 63998980

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu v Teplicích 110 Ex-5649/2011 -87 ze dne 16.01.2012. Právní moc ke dni 13.02.2012.

Z-5385/2012-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1 500 000,00 Kč s příslušenstvím

Hypoteční banka, a.s., Radlická

Parcela: 45/5

V-1834/2007-713

333/150, Radlice, 15000 Praha 5,

Parcela: 46

V-1834/2007-713

RČ/IČO: 13584324

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2015 08:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594334 Lechovice

Kat.území: 679861 Lechovice

List vlastnictví: 57

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2003/161295-01/07/01-002/00/R ze dne 21.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.03.2007.

V-1511/2007-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova ul. 53, Třebíč, 674 01 Třebíč

Ďuráčová Monika, č.p. 129, 67163 Lechovice, RČ/IČO: 715717/3320

Z-3134/2015-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Třebíč 042 EX-1212/2015 -12 ze dne 14.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.07.2015. Zápis proveden dne 17.07.2015; uloženo na prac. Třebíč

Z-3134/2015-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 45/5

Parcela: 46

Z-5602/2015-713

Z-5602/2015-713

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Třebíč 042 EX-1212/2015 -31 ze dne 16.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.07.2015. Zápis proveden dne 23.07.2015; uloženo na prac. Znojmo

Z-5602/2015-713

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k usnesení OS v Pardubicích, č.j. 20 EXE 601/2012-12

Parcela: 45/5

Parcela: 46

Z-6034/2012-713

Z-6034/2012-713

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod č.j. 050 EX-609/2012 -22 ze dne 10.04.2012.

Z-6034/2012-713

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k usnesení OS Pardubice, č.j.: 39EXE 1053/2011-14

Parcela: 45/5

Parcela: 46

Z-790/2012-713

Z-790/2012-713

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Teplice 110 Ex-5649/2011 -89 ze dne 16.01.2012.

Z-790/2012-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. k rozhodnutí č.j. 110 Ex 5649/11-89 ze dne 16.1.2012. Právní moc ke dni 13.02.2012.

Z-5385/2012-713

o Nařízení exekuce

Mgr. Stanislav Molák, Exekutorský úřad Havlíčkův Brod

Ďuráč Roman, č.p. 129, 67163 Lechovice, RČ/IČO: 680216/1498

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2015 08:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594334 Lechovice

Kat.území: 679861 Lechovice

List vlastnictví: 57

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-4516/2012-606

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 20 EXE-601/2012 -12 ze dne 06.03.2012; uloženo na prac. Pardubice

Z-4516/2012-606

o Nařízení exekuce

Mgr. Martin Svoboda, Exekutorský úřad v Teplicích

Řuráč Roman, č.p. 129, 67163 Lechovice, RČ/IČO: 680216/1498

Z-23018/2011-606

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 39 EXE-1053/2011 -14 ze dne 11.11.2011. Právní moc ke dni 03.01.2012; uloženo na prac. Pardubice

Z-23018/2011-606

o Nařízení exekuce

Řuráč Roman, č.p. 129, 67163 Lechovice, RČ/IČO: 680216/1498

Z-8505/2009-606

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 16 Nc-15161/2009 -5 ze dne 16.02.2009; uloženo na prac. Pardubice

Z-8505/2009-606

o Nařízení exekuce

Řuráč Roman, č.p. 129, 67163 Lechovice, RČ/IČO: 680216/1498

Z-5088/2003-606

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 12 Nc-9949/2003 -9 ze dne 06.05.2003; uloženo na prac. Pardubice

Z-5088/2003-606

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

při přepracování katastrální mapy do digitální podoby

Parcela: 46

Parcela: 45/5

Z-13415/2010-713

Z-13415/2010-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.  
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2015 08:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594334 Lechovice

Kat.území: 679861 Lechovice

List vlastnictví: 57

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Smlouva kupní ze dne 11.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.04.2007.

V-1834/2007-713

Pro: Řuráč Roman a Řuráčová Monika, č.p. 129, 67163 Lechovice

RČ/IČO: 680216/1498  
715717/3320

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

45/5

00100

401

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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.07.2015 08:47:35

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.  
strana 4







## USNESENÍ

Mgr. Martin Svoboda, soudní exekutor, se sídlem Exekutorského úřadu v Teplicích, (dále pouze soudní exekutor), v exekuční věci vedené pod sp.zn.: 110 Ex 5649/11, s odkazem na usnesení o nařízení exekuce ze dne 11.11.2011, které pod č.j. 39 EXE 1053/2011-14 vydal Okresní soud v Pardubicích, k provedení exekučního titulu: elektronický platební rozkaz ze dne 18.8.2011, který pod č.j. 14 EC 750/2011-23 vydal Okresní soud ve Znojmě, ve prospěch oprávněné osoby: **ČSOB Leasing, a.s., IČ. 63998980, se sídlem Na Pankráci 310/60, 140 00 Praha 4, zastoupené: JUDr. Pavlína Fojtíková Ph.D., advokát, se sídlem: Zelený pruh 95/97, 140 00 Praha 4**, na úkor majetku povinné osoby: **ROMAN ĎURÁČ, nar. 16.2.1968, bytem 129, 67163 LECHOVICE**, pro vymození částky 261 840,00 Kč s příslušenstvím, rozhodl

t a k t o:

## I.

V souladu s ust. § 52 odst. 1, 2 zákona č. 120/2001 Sb. (E.ř.) a ust. § 127 a 336 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb. (O.s.ř.) u s t a n o v u j í znalce z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitých věcí: **Ing. Zdeněk Doubek, IČ: 49957163, Vlkova 164/4, 669 02 Znojmo**. Úkolem znalce pro potřeby exekučního řízení je ocenit nemovité věci a jejich příslušenství uvedené níže, včetně ceny jednotlivých práv a závad spojených s předmětnými nemovitostmi, přičemž oceněním má být stanovena cena obvyklá. Tou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejných popřípadě obdobných nemovitých věcí v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Předmětem ocenění jsou tyto nemovité věci:

**Vlastnické právo pro: SJM, Ďuráč Roman a Ďuráčová Monika, 1 129, Lechovice 67163, Identifikátor: 680216/1498, Identifikátor: 715717/3320**

- Pozemek č. parc. 45/5 o výměře 401 m<sup>2</sup> - zahrada,  
- Pozemek č. parc. 46 o výměře 1634 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Lechovice č.p. 129, způsob využití: bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: 46**  
Vše zapsáno na LV: 57, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713, obec Lechovice, k.ú. Lechovice

## II.

Znalci se ukládá, aby znalecký posudek podal písemně buď v listinné podobě ve dvojím vyhotovení nebo v elektronické podobě v jednom vyhotovení (za použité kvalifikované podpisy znalce) do 30-ti dnů ode dne právní moci tohoto usnesení. Stanovená lhůta pro podání znaleckého posudku je závazná, jen ze závažných důvodů může znalec požádat o její prodloužení. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným odůvodněním neprodluženému exekutorovi. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty k vypracování znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny, popřípadě opatření podle § 53 o. s. ř..

## III.

Soudní exekutor podle § 127 odst. 3 a § 336 odst. 2 o. s. ř. účastníkům ukládá, aby poskytli znalci veškerou potřebnou součinnost, zejména povinnému a dalším osobám s právy vázajícími na předmětných nemovitých věcech, aby umožnili znalci prohlídku oceňovaných nemovitých věcí a předložili mu veškerou dokumentaci k těmto nemovitým věcem, kterou mají ve svém držení.

## O d ů v o d ň ě n í:

Pro další fázi exekučního řízení je nezbytně nutné určení ceny nemovitých věcí. Z tohoto důvodu rozhodl soudní exekutor o ustanovení znalce z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitých věcí jak je uvedeno ve výrokové části usnesení.

P o u č e n í: Proti tomuto usnesení není přípustný opravný prostředek.

Proti osobě znalce mohou být podány námitky do 15 dnů od doručení tohoto usnesení, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich zákonným zástupcům, nebo zmocněncům lze pochybovat o jeho nepodjatosti. Uvedení nepravdy o okolnostech, které mají podstatný význam pro rozhodnutí, nebo zamlčení takových okolností je trestné podle § 175 trestního zákona. Znalec je povinen uvést ve vyúčtování odměny i datum narození, přesnou adresu bydliště a dobu, po kterou na vypracování posudku pracoval. **Fakturačními údaji soudního exekutora jsou: Mgr. Martin Svoboda, soudní exekutor, se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice, IČ: 67199330, DIČ: CZ7304032879**. Znalec je povinen svoji odměnu a hotové výdaje řádně vyúčtovat, zejména pak popsat jednotlivé úkony učiněné při ocenění včetně uvedení počtu hodin nad nimi strávenými.

V Teplicích dne 28.7.2015

Mgr. Martin Svoboda,  
soudní exekutor

## Rozdělovník:

- ROMAN ĎURÁČ, Lechovice 129, 671 63 Lechovice, nar. 16.02.1968  
- JUDr. Pavlína Fojtíková, Ph.D., advokátka, se sídlem AK Zelený pruh 95/97, 140 00 Praha 4  
- MONIKA ĎURÁČOVÁ, č. 129, 671 63 LECHOVICE, nar. 17.07.1971  
- Ing. Zdeněk Doubek, Vlkova 164/4, 669 02 Znojmo

Exekutorský úřad v Teplicích, Husitská 692/3, 415 01 Teplice  
tel: 417 534 858, ID Datové schránky: 96jg82e  
e-mail: E-podatelna@exekutorskyurad.cz, www: http://www.exekutorskyurad.cz  
číslo účtu: 2108571269/2700, UniCredit Bank Czech Republic, a.s., variabilní symbol: 564911  
úřední hodiny: PO, ST 9-12, 13-15 hod. IČ: 67199330, DIČ: CZ7304032879

**VSTUPNÍ OV    OVACÍ DOLOŽKA**  
**o přijetí dokumentu do datové schránky**

Mgr. Martin Svoboda, soudní exekutor, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice potvrzuje, že mu předložený dokument byl doručen v době 25.10.2015 05:55:43 do datové schránky ID: **96jg82e**

Odesílatel datové zprávy: **(q6rkfhd), Zdeněk Doubek - Ing. Zdeněk Doubek, Vlkova 164/4, 66902 Znojmo, CZ**

Ověřující osoba: **Petra Kanyai**, údaje o elektronickém podpisu: číslo certifikátu **P249639**, obchodní firma **PostSignum Qualified CA 2, "Česká pošta"**

Vystavil: **Mgr. Martin Svoboda,**

**V Teplicích dne 26.10.2015**



2015682744