

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TEPLICE  
Husitská 692/3, Teplice, 415 01  
SOUDNÍ EXEKUTOR  
Mgr. Martin Svoboda

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 589 - 35/2012

ve věci ocenění nemovitostí:

- budova pro bydlení čp. 20 stojící na pozemku p.č. st. 30 se všemi součástmi, nemovitým příslušenstvím a s pozemky p.č. st. 30, 409 – nemovitosti dle LV č. 106; vše v k.ú. Nový Petřín, obci Starý Petřín, okresu Znojmo

číslo dne: 09. 07. 2012  
Hod. *6*  
Min.

Počet stejnopisů: *2*  
Počet příloh: *1*  
Podpis: *[signature]*



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad v Teplicích  
soudní exekutor Mgr. Martin Svoboda  
č.j. 110EX 4152/11

Husitská 695/3 415 01 Teplice

Účel posudku:

Znalecký posudek bude sloužit jako podklad pro exekuci. Jiné užití znaleckého posudku je nepřipustné.

Podle stavu ke dni 14.6.2012 ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění, v současné cenové úrovni posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Doubek

Vilkova 164/4 Znojmo 669 02 Znojmo 2

znalec - ekonomika, ceny a odhady nemovitostí  
odhadce majetku  
koncesní listina:  
oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité  
člen České komory odhadců majetku®  
člen České společnosti certifikovaných odhadců majetku  
člen Asociace znalců a odhadců ČR

Posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.  
Ve Znojmě, 22.6.2012

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Úkolem znalce podle usnesení Exekutorského úřadu v Teplicích, soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, č.j. 110EX 4152/11-151 ze dne 22.5.2012 je:  
„...ocenit nemovitosti 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 prodejích stejných popřípadě obdobných nemovitostí v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Předmětem ocenění jsou tyto nemovitosti:

Pozemek parcela č. St. 30 o výměře 378 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří; parc.č. 409 o výměře 777 m<sup>2</sup> – zahrada

Budova Nový Petřín, č.p. 20 – objekt k bydlení na parcele č. St. 30

Nemovitosti jsou zapsány na Katastrálním úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo, na listu vlastnictví č. 106 pro katastrální území Nový Petřín, obec Starý Petřín,“

V souladu s § 66 odst. 5 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu, 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, potažmo tržní hodnota. Vysvětlení pojmů viz dále.

### 2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Nový Petřín 20 obec Starý Petřín pošta 671 06 Šafov

Katastrální území: Nový Petřín

Počet obyvatel: 233

Region: Jihomoravský

Okres: Znojmo

### 3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Usnesení o ustanovení znalcem bylo znalci doručeno dne 23.5.2012.

Dne 7.6.2012 byla povinná řádně obeslána dopisem ve věci místního šetření se žádostí o zajištění přístupu do nemovitosti/do budov. Ovšem znalci se nevrátil ani dopis jako nedoručený, ani nebyl znalec kontaktován ze strany povinné o případné upřesnění termínu. Znalec se v jím stanovený termín vydal na místo samé. Na místě-v nemovitosti nebyla povinná zastižena, ani nikdo jiný nebyl v nemovitosti zastižen.

Znalec se na místě po určitou dobu zdržel, v tomto mezidobí mohl načerpat určité informace od kolemjdoucí osoby, když se tedy dozvěděl, že má být povinná snad v nemocnici, její snad partner, že se v domě zdržuje spíše méně, v den místního šetření že snad měl někam odjet autobusem...

S ohledem na marné pokusy ze strany znalce o součinnost povinné, jež jí byla uložena i v usnesení o ustanovení znalce („...exekutor... účastníkům ukládá, aby poskytli znalci veškerou potřebnou

součinnost... aby umožnili znalci prohlídku oceňovaných nemovitostí a předložili mu veškerou dokumentaci k těmto nemovitostem, kterou mají ve svém držení...“), přistoupil znalec v tomto posudku k ocenění nemovitosti na základě podkladů, které si sám může opatřit a které mohl v rámci nesoučinnosti povinné a případně jejího partnera načerpat při místním šetření.

Není problémem znalce, že se povinná nedostavila k řádně vypsánému místnímu šetření. Znalec se pokoušel povinnou písemně kontaktovat. Povinná nenaplnila povinnost poskytnout znalci potřebnou součinnost, nebyla umožněna prohlídka nemovitosti na výzvu znalce, už vůbec nebyla předložena jakákoliv dokumentace. Nelze argumentovat, že povinná neměla informace o místním šetření – dle usnesení o ustanovení znalce v dané kauze byla povinná seznámena s osobou znalce, mohla očekávat ze strany znalce kontakt, což se stalo dopisem – není problémem a věcí znalce řešit, zda či jak byly činěny pokusy pošty dopis doručit a zda povinná vůbec mohla dopis převzít.

Znalec nemá žádné zákonné nástroje, jak si vynutit přístup k/do nemovitosti. Pročež s ohledem na charakter nemovitosti bude skrze nesoučinnost povinné provedeno ocenění dle podkladů a informací, jež bylo lze shromáždit.

Při místním šetření znalci asistoval Ing. Zdeněk Doubek, rovněž znalec. V den místního šetření byla provedena fotodokumentace dle možností v rámci nesoučinnosti povinné a případně jejího partnera.

#### **4. Podklady pro vypracování posudku:**

##### **a) dodané a zajištěné objednatelem**

- ⇒ výpis z KN – LV č. 106 pro k.ú. Nový Petřín ze dne 22.5.2012
- ⇒ usnesení o ustanovení znalcem vydané soudním exekutorem Mgr. Svobodou č.j. 110Ex 4152/11-151 ze dne 22.5.2012

##### **b) dodané a zajištěné znalcem**

- ⇒ informace z KN pořízené přes internet ohledně lokalizace posuzované nemovitosti vč. informativní kopie katastrální mapy
- ⇒ kopie části kupní smlouvy V-654/2006-713
- ⇒ skutečnosti a výměry zjištěné dle možností na místě
- ⇒ silniční mapa České republiky 1 : 200 000
- ⇒ silniční mapa okresu Znojmo 1 : 100 000
- ⇒ geografický atlas na CD-ROM – „Brněnský kraj“, vydaný firmou Geobáze ČS@, a.s., měř. 1 : 100 000
- ⇒ program NEM3000® od softwarové firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., Paříkova 9/910 190 00 Praha 9, ver. 2.99.4
- ⇒ časopis „Soudní inženýrství“ roč. 1990 až 2011
- ⇒ informační zpravodaj „Znalec“ roč. 1991 až 1993 a mimoř.č. 1993, roč. 1994 a mimoř.č. 1994, roč. 1995 až 2004
- ⇒ „Katalog venkovních úprav“ díl I., II., III. a IV.
- ⇒ „Teorie oceňování nemovitostí“, IV. přepracované a doplněné vydání, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 1998
- ⇒ Věstník Ministerstva financí ČR ročník 1995 až 2004
- ⇒ „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 2011
- ⇒ „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

#### **5. Vlastnické a evidenční údaje:**

Podle doložených podkladů by měly být nemovitosti v současnosti zapsány v KN u KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo, jako:

## LV č. 106 pro k.ú. Nový Petřín

Pozemky:

p.č.	výměra (m <sup>2</sup> )	druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany
st. 30	378	zastavěná plocha a nádvoří		
409	777	zahrada		zemědělský půdní fond

Budovy:

typ budovy, část obce, č. budovy	způsob využití	způsob ochrany	na parcele
Nový Petřín, čp. 20	bydlení		st. 30

Vše ve vlastnictví:

Božena Rösslerová r.č. 526001/006  
Nový Petřín 20 Starý Petřín 671 06 Šafov

Další podrobnosti viz kopie LV v příloze posudku (jedná se o neaktuálnější LV, které měl znalec k dispozici).

### **6. Dokumentace a skutečnost:**

K dispozici byla jen ta dokumentace, která je uvedena v části A.4.a). Dokumentace spolu s výsledky a informacemi z místního šetření bude využita při zpracování posudku. Povinná neposkytla patřičnou a požadovanou součinnost, znalec bude vycházet z jemu dostupných podkladů a informací, neboť není v jeho množnostech si jakkoliv vynutit možnost načerpání/zajištění dalších 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.

### **7. Celkový popis nemovitosti:**

**Nový Petřín** je malá vesnice / samostatné sídlo, jde o část obce Starý Petřín. Sídlo se nachází asi 3 km na východ od Starého Petřína – od hlavní/sídelní části obce.

Sídlo leží při silnici zcela lokálního významu, západoseverozápadně od města Znojma, ještě v rámci chalupářské rekreační oblasti rozkládající se kolem vodní nádrže Vranov na řece Dyji, byť Nový Petřín je už docela periferní lokalitou. Od města Znojma je sídlo vzdáleno cca 30 km po silnici. Sídlo i obec náležejí do správního obvodu obce s rozšířenou působností Znojmo, pověřeným obecním úřadem je Vranov nad Dyjí, kde je mimo jiné i stavební úřad.

V sídle Nový Petřín není v zásadě žádná vybavenost, jen kaple. Zajiždí sem bus-linky, jistěže sporé frekvence, sice podle všeho alespoň 2x v pracovní den.

Nemovitost se nachází cca uprostřed sídla, jen kousek východojihojihovýchodně od místní kaple. Jde o samostatně stojící RD vesnického typu. Přístup z kolem procházející silnice. Ze sítě technické infrastruktury podle všeho dostupná jen elektřina.

Trh v sídle velmi málo frekventován, i v okolí to není o moc jiné, v oblasti je velmi málo až žádná práce, což má bezprostřední vliv na zdejší nemovitostní trh. Oblast má sice charakter i chalupářský, nicméně ani v tomto segmentu v současné době není na zdejším trhu nijak živo.

## 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou 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 v obecné rovině ztotožnit, leč pojem „tržní hodnota“ je obecnější, protože pojem „obvyklá cena“ má část rádooby odborné 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 návrhu **obvyklé ceny** (tržní hodnoty), je třeba předestřít, že **tržní hodnotu nelze v žádném případě spočítat, resp. nelze ji vyčíslit nějakým 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 (tržní hodnotu) majetku na základě nějakých podpůrných údajů. Obvyklá cena (tržní hodnota) je vždy názor, nikoliv dogmaticky vypočtená částka. Obvyklá cena bude navrhována pro nemovitost jako celek. Je třeba k tomu podotknout, že ji rozhodně nelze chápat jako součet obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků a obvyklé ceny (tržní hodnoty) staveb (popř. vč. porostů). Rovněž se v oceňovací praxi takovéto přístupy a názory vyskytují, leč jsou nesmyslné a zavádějící. Pokud je navrhována obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti jako celku, nelze ji jakýmkoliv způsobem dále dělit ani z ní vyčleňovat jakousi obvyklou cenu (tržní hodnotu) pozemků. K dělení tržní hodnoty na hodnotu pozemků a staveb by možná mohla svádět ta skutečnost, že v českém právním řádu je 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 reálném trhu, s oceňováním či s navrhováním tržních hodnot.

Návrh 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 stanovené úrokové sazbě 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 známé, popř. s obdobnými, které jsou v okolí nemovitosti k prodeji nabízeny.

Následuje případné vyčíslení podpůrných hodnot pro návrh tržní hodnoty (obvyklé ceny).

#### - **Věcná hodnota nemovitosti**

Z důvodu nesoučinnosti povinné vč. osob s možnými právy vázajícími na předmětných nemovitostech (údajný partner podle všeho s právem bydlení) nebylo možné provést pořádné zaměření a pořádná prohlídka domu čp. 20 vč. staveb příslušenství. Nelze tedy v tomto odhadu vyčíslovat věcnou hodnotu.

#### - **Výnosová hodnota nemovitosti**


Výnosová hodnota bývá určována u nemovitostí s potenciálem komerčního využití. Podstatou posuzovaného souboru nemovitostí je rodinný dům – jde o budovu, jež determinuje účelové určení nemovitosti i ve vztahu k její lokalizaci. V dané lokalitě nikdo nebude kupovat posuzovanou nemovitost proto, aby ji pronajímal, a spekulovat o nějaké komerční využitelnosti nelze. Určovat výnosovou hodnotu pro závěrečný návrh hodnoty nemovitosti pro účely exekuce proto nemá význam.

#### - **Porovnávací hodnota nemovitosti**

Porovnávací metodu určitým způsobem lze aplikovat, byť má znalec jen velice povrchní informace o domě čp. 20 a jeho příslušenství.

---

Pro porovnání a určení porovnávací hodnoty domu čp. 20 s příslušenstvím a s pozemky p.č. st. 30 a 409 budou využity následující informace:

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Foto
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu $K_c$	$m^2$	$m^2$	Kč	Kč/ $m^2$	
RD Jazovice	160,00	1 779	<b>779 000</b>	4 869	
prodej: samostatně stojící rodinný dům 4+1 v obci Jazovice, spadající pod obec Starý Petřín (okres Znojmo). Nemovitost je situována na okraji obce, v klidné části. Po vstupu do domu se nacházíme v chodbě, která přechází ve vchody do jednotlivých místností přízemní obyvatelné části domu o velikosti 4+1. Dispoziční řešení: z chodby vcházíme do kuchyně, ze které lze vejít do obývacího pokoje, dále do dětského pokoje, který je průchozí do ložnice. Z chodby je vstup do čtvrté obytné místnosti v přízemí či do koupelny a na toaletu. Část přízemí domu je určena k rekonstrukci. Zde se nachází chodba se vstupy do dvou dalších místností. Nemovitost byla v roce 2000 rekonstruována. Jednalo se o rekonstrukci: koupelny, toalety, rozvodů vody, elektřiny, topení. O vytápění domu se stará kotel na tuhá paliva s rozvodů ústředního topení. Dům je napojen na vlastní					

studnu. Odpady jsou svedeny do kanalizace. Nemovitost je podsklepená. K domu náleží zahrada o výměře 1 779 m<sup>2</sup> s ovocnými stromy. Další: kůlna, sklad, hospodářská budova.

Bart reality Brno

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - nelze poměřovat, nedostatek vstupních dat o oceň. nemov.; Poloha - jiné sídlo, stejná obec, obdobné tržní prostředí; Provedení a vybavení – snad by mohlo být podobné; Celkový stav - je tu jakási nedok. reko.; Vliv pozemku - při této velikosti a v daném umístění je tržní postavení obdobné;

120,00                      851                      **1 679 000**                      13 992

RD Podmyče

prodej - samostatně stojící rodinný dům 3+1 v obci Podmyče (okres Znojmo). Nemovitost je situována v klidné části obce. Jedná se o lokalitu u Vranovské přehrady, na území národního parku Podyjí. Po vstupu do domu se nacházíme v zádveři, na které navazuje chodba, jež přechází ve vchody do jednotlivých místností přízemní obyvatelné části domu o velikosti 3+1. Dispoziční řešení: kuchyně, komora, tři obytné místnosti, koupelna a toaleta. K domu náleží půdní prostory. Je zde možnost ponechání částečného vybavení domu dle dohody s majitelem. Nemovitost byla v roce 2012 rekonstruována: nová fasáda, zateplení fasády. Druh budovy: cihla, kámen. O vytápění domu se starají kamna na tuhá paliva, elektrické přímotopy. Dům je napojen na vlastní studnu. Odpady: jímka K domu náleží udržovaná zahrada o výměře 651 m<sup>2</sup> s ovocnými stromy. Další: garáž, kůlna, hospodářská budova.



Bart reality Brno

Redukce pramene ceny - inzerce; **zcela nesmyslná cena**; Velikosti objektu - nelze vyhodnotit; Poloha - sousední obec, podobný trh; Provedení a vybavení - jeví se podobné; Celkový stav - ten by mohl být podobný; Vliv pozemku - menší pozemek;

120,00                      776                      **700 000**                      5 833

RD Vranov nad Dyjí

k prodeji rodinný dům ve Vranově nad Dyjí. Dům je dispozičně řešen jako dvě samostatné bytové jednotky se samostatnými vchody o dispozicích 2x 2+1, ale lze řešit i jako 5+1. Jedna část je v původním stavu před rekonstrukcí, v druhé části proběhla částečná rekonstrukce před cca 10 lety. Nad zadní částí domu byla provedena nástavba (hrubá stavba), kde jsou plánovány další dva pokoje. K domu náleží zahrada, garáž a hosp. budova.



rk Sting/Znojmo

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - nelze poměřovat; Poloha - jiná obec, významnější obec, lepší trh, lepší vybavenost; Provedení a vybavení - částečná reko., část nutno reko., tedy stav asi horší, byť stav vnitřku domu oceň. není znám...; Celkový stav - dům se jeví v horším stavu; Vliv pozemku - menší pozemek;

### Vyhodnocení informací, stanovení porovnávací hodnoty:

Kvůli nesoučinnosti povinné lze jen z kusých informací dovozovat porovnávací hodnotu domu čp. 20 s příslušenstvím a s pozemky.

Znalec si opatřil podklad (kopie části kupní smlouvy), dle kterého měla být nemovitost v únoru 2006 zakoupená současným vlastníkem za 890 tis. Kč. V roce 2006 byly ceny nemovitostí na vzestupu. Po roce 2008 došlo k určitému poklesu. Stavby nemovitosti jsou zase starší o 6 let. Podle získaných info na místě (kolemjdoucí osoba) jsou stavby nemovitosti ve stejném stavu, nemělo po roce 2006 dojít k nějakým opravám, úpravám, vylepšením...

Při místním šetření bylo zjištěno, že jde o RD vesnického typu, je zděný, zdivo zřejmě cihelné, nejevilo se, že by byl dům podsklepen (skutečný stav nebylo možné zjistit). Zastřešení uskutečněno sklonitými střechami. Jevilo se, že celkový stav domu by mohl být označen za průměrný, odpovídající celkovému charakteru domu (vesnický RD), jeví se, že byl dům asi před časem opraven, ale také se jeví, že v posledních letech údržba spíše minimální, pokud vůbec nějaká.

Je třeba velmi obezřetně zvažovat ve vztahu ke kusým informacím o posuzované nemovitosti, že zde uváděné informace z trhu jsou požadované ceny, informace z inzercí, když skutečně realizované ceny jsou nižší leckdy o 5-20%, než bývá původní požadovaná cena.

Uvedenými informacemi se určitým způsobem vymezuje hodnotová hladina nemovitosti posuzované, resp. na základě dostupných informací a toho minima skutečností zjištěných na místě za nesoučinnosti povinné, při využití zkušeností znalce s oceňováním nemovitostí podobného typu lze přece jen konkretizovat **porovnávací hodnotu**, a to na částku **700 tis. Kč**.

#### - **Práva a závady spojené s nemovitostí**

V části „C“ doloženého LV č. 106, jenž byl k dispozici, je uvedeno několikero omezení vlastnických práv vázoucích na nemovitosti:

- zástavní právo smluvní pro Raiffeisenbank a.s. – nejsou k dispozici podrobné podklady o stavu/zůstatku dluhu u banky, nelze toto omezení jakkoliv zohledňovat ve zde určené obvyklé ceně pro účely tohoto posudku
- nařízení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, zástavní právo exekutorské a soudcovské; tato omezení podle všeho souvisí se zpracováváním tohoto posudku, není třeba je jakkoliv zohledňovat ve výsledném návrhu ceny obvyklé, protože prodejem v exekuci by měla zaniknout

Jiná práva a závady, jež by byly spojeny s nemovitostí a byly samostatně ocenitelné, nebyly zjištěny.

#### - **Návrh obvyklé ceny**

Při nesoučinnosti povinné byla resp. mohla být určená a to na základě kusých informací pouze porovnávací hodnota.

Klíčové je případné uplatnění nemovitosti na místním trhu realit, v případě domu jako hlavního předmětu ocenění v segmentu rezidenčních nemovitostí – rodinných domů v bezprostředním okolí, obdobných charakteristik.

Na základě výše uplatněných přístupů k návrhu obvyklé ceny nemovitosti, resp. v rámci úkolu znalce, jenž byl specifikován v nálezové části posudku, navrhuji obvyklou cenu nemovitosti pro účely exekuce takto:

*dům čp. 20 s příslušenstvím a s pozemky p.č. st. 30 a 409:*

*obvyklá cena současná*

**=700.000,- Kč**

*slovy: sedm set tisíc Kč*

**Zástavní práva uvedená na doloženém LV nelze bez podkladů zohlednit v hodnotě nemovitosti.**

**Nebyly zjištěny práva a závazky samostatně ocenitelné.**

**Nebyly zjištěny závady, které by neměly prodejem v dražbě zaniknout.**

**Výsledná hodnota je identická s uvedenou obvyklou cenou.**



Ve Znojmě, 22.6.2012

Ing. Zdeněk Doubek

### C. Znalecká doložka:

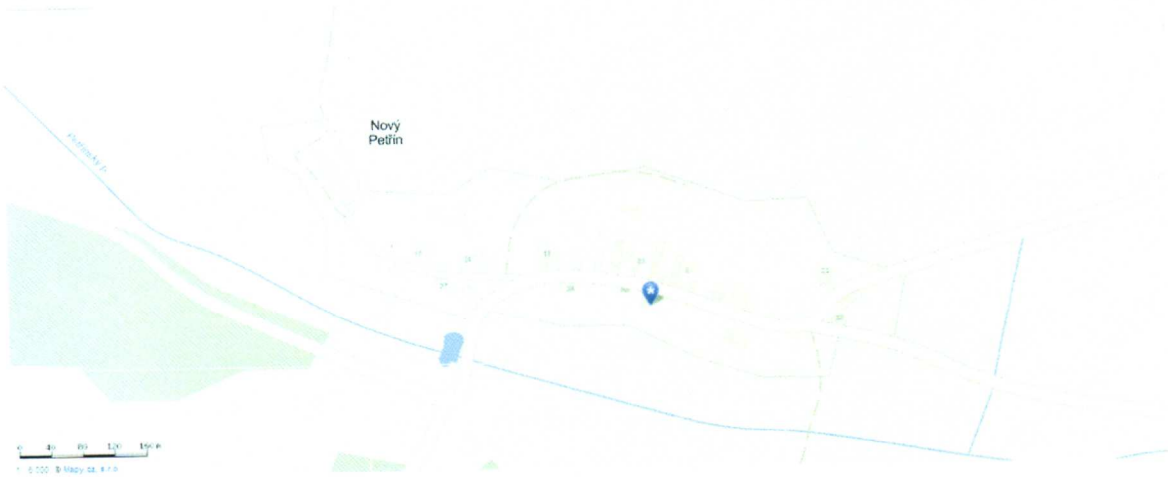
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 21.6.2004, pod č.j. Spr 705/2004, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 589-35/2012 znaleckého deníku.

### D. Seznam příloh:

	<i>počet listů příloh</i>
- situace širších vztahů	1 x A4
- fotodokumentace pořízená v rámci možností znalce a při nesoučinnosti povinné	1 x A4
- LV č. 106 pro k.ú. Nový Petřín ze dne 22.5.2012	4 x A4
- kopie katastrální mapy pro lokalitu nemovitosti pořízené z webu	1 x A4
- kopie usnesení o ustanovení znalcem	2 x A4
Celkem	9

# situace širších vztahů



foto



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2012 09:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 110 ex 4152/11 pro Soudní exekutor Svoboda Martin, Mgr.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594806 Starý Petřín

Kat.území: 755117 Nový Petřín

List vlastnictví: 106

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Rösslerová Božena, Nový Petřín 20, Starý Petřín, 671 06 Šafov

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 30	378	zastavěná plocha a nádvoří		
409	777	zahrada		zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Nový Petřín, č.p. 20		bydlení		St. 30

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 490 000,- Kč s příslušenstvím

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova	Parcela: St. 30	V-3817/2008-713
1716/2b, Praha 4, Nusle, 140 78,	Parcela: 409	V-3817/2008-713
RČ/IČO: 49240901	Stavba: Nový Petřín, č.p. 20	V-3817/2008-713

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 102/108/08/2/01 ze dne 04.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.07.2008.

V-3817/2008-713

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Rösslerová Božena, Nový Petřín 20, Starý Petřín, 671 06 Šafov,  
RČ/IČO: 526001/006

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 16EXE-6624/2011 -9 ze dne 26.08.2011.; uloženo na prac. Znojmo

Z-13277/2011-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k č.j. 16 EXE 6624/2011-9 ze dne 26.8.2011. Právní moc ke dni 28.09.2011.; uloženo na prac. Znojmo

Z-6743/2012-713

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 38, 750 00 Přerov

Rösslerová Božena, Nový Petřín 20, Starý Petřín, 671 06 Šafov,

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 15EXE-6657/2011 -12 ze dne 19.09.2011. Právní moc ke dni 10.11.2011.; uloženo na prac. Znojmo

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2012 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 110 ex 4152/11 pro Soudní exekutor Svoboda Martin, Mgr.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594806 Starý Petřín

Kat.území: 755117 Nový Petřín

List vlastnictví: 106

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-15071/2011-713

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k usnesení OS Znojmo č.j. 16 EXE 6624/2011-9

Stavba: Nový Petřín, č.p. 20

Z-14931/2011-713

Parcela: 409

Z-14931/2011-713

Parcela: St. 30

Z-14931/2011-713

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Teplicích 110 Ex-4152/2011 -88 ze dne 04.10.2011.

Z-14931/2011-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení . k rozhodnutí č.j. 110 Ex 4152/2011-88 ze dne 4.10.2011. Právní moc ke dni 25.10.2011.

Z-6743/2012-713

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k usnesení OS Znojmo, č.j. 15EXE 6657/2011-12

Parcela: 409

Z-15075/2011-713

Stavba: Nový Petřín, č.p. 20

Z-15075/2011-713

Parcela: St. 30

Z-15075/2011-713

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 103 Ex-38294/2011 -12 ze dne 07.10.2011.

Z-15075/2011-713

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 43 389,93 Kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího řízení

ESSOX s.r.o., Senovážné nám. 231/7, Parcela: St. 30

Z-16188/2011-713

České Budějovice 6, 370 21, RČ/IČO: Parcela: 409

Z-16188/2011-713

26764652

Stavba: Nový Petřín, č.p. 20

Z-16188/2011-713

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Přerov 103 Ex-38294/2011 -13 ze dne 07.10.2011. Právní moc ke dni 25.10.2011.

Z-16188/2011-713

o Zástavní právo soudcovské

pro částku ve výši celkem 15.454,00 Kč, návrh k soudu došel dne 17.3.2011

Okresní správa sociálního

Stavba: Nový Petřín, č.p. 20

Z-146/2012-713

zabezpečení Znojmo, Videňská třída

Parcela: 409

Z-146/2012-713

701/31, Znojmo, 669 02 Znojmo 2

Parcela: St. 30

Z-146/2012-713

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresního soudu ve Znojmě 8E-138/2011 ze dne 04.04.2011. Právní moc ke dni 04.05.2011.

Z-146/2012-713

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

Rösslerová Božena, Nový Petřín

Z-2955/2012-713

20, Starý Petřín, 671 06 Šafov,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 15EXE-4363/2012 -5 ze dne 09.02.2012.; uloženo na prac. Znojmo

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2012 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 110 ex 4152/11 pro Soudní exekutor Svoboda Martin, Mgr.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594806 Starý Petřín

Kat.území: 755117 Nový Petřín

List vlastnictví: 106

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-2955/2012-713

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k usnesení OS Znojmo č.j. 15 EXE 4363/2012-5

Parcela: St. 30

Z-3104/2012-713

Parcela: 409

Z-3104/2012-713

Stavba: Nový Petřín, č.p. 20

Z-3104/2012-713

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha-východ č.j. 081 EX 03468/12-014 JH ze dne 20.2.2012

Z-3104/2012-713

o Zástavní právo soudcovské

pro částku ve výši celkem 10.352,00 Kč, návrh k soudu došel dne 30.11.2011

Okresní správa sociálního

Parcela: St. 30

Z-5757/2012-713

zabezpečení Znojmo, Vídeňská třída

Parcela: 409

Z-5757/2012-713

701/31, Znojmo, 669 02 Znojmo 2

Stavba: Nový Petřín, č.p. 20

Z-5757/2012-713

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresního soudu ve Znojmě 8E-313/2011 -7 ze dne 02.01.2012. Právní moc ke dni 15.03.2012.

Z-5757/2012-713

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 63 993,- Kč včetně příslušenství

ČSOB Leasing, a.s., Na Pankráci

Parcela: 409

Z-6743/2012-713

310/60, Praha 4, Nusle, 140 00

Parcela: St. 30

Z-6743/2012-713

Praha 4, RČ/IČO: 63998980

Stavba: Nový Petřín, č.p. 20

Z-6743/2012-713

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Teplice 110 Ex-4152/2011 -90 ze dne 04.10.2011. Právní moc ke dni 25.10.2011.

Z-6743/2012-713

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

Rösslerová Božena, Nový Petřín

Z-7307/2012-713

20, Starý Petřín, 671 06 Šafov,

RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 16EXE-5078/2012 -7 ze dne 16.04.2012.; uloženo na prac. Znojmo

Z-7307/2012-713

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k usnesení OS Znojmo č.j. 16 EXE 5078/2012-7

Stavba: Nový Petřín, č.p. 20

Z-7388/2012-713

Parcela: 409

Z-7388/2012-713

Parcela: St. 30

Z-7388/2012-713

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha-východ č.j. 081 EX 11564/12-019 Jta ze dne 30.4.2012

Z-7388/2012-713

D Jiné zápisy

Typ vztahu

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2012 09:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 110 ex 4152/11 pro Soudní exekutor Svoboda Martin, Mgr.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594806 Starý Petřín

Kat.území: 755117 Nový Petřín

List vlastnictví: 106

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

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

dne 21.2.2012

Stavba: Nový Petřín, č.p. 20	Z-3102/2012-713
Parcela: 409	Z-3102/2012-713
Parcela: St. 30	Z-3102/2012-713

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorského úřadu Praha-východ č.j. 081 EX 03468/12-013 JH ze dne 20.2.2012  
Z-3102/2012-713

o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

dne 30.4.2012

Stavba: Nový Petřín, č.p. 20	Z-7384/2012-713
Parcela: 409	Z-7384/2012-713
Parcela: St. 30	Z-7384/2012-713

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorského úřadu Praha-východ č.j. 081 EX 11564/12-018 Jta ze dne 30.4.2012  
Z-7384/2012-713

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.02.2006.

V-654/2006-713

Pro: Rösslerová Božena, Nový Petřín 20, Starý Petřín, 671 06 Šafov RČ/IČO: [REDACTED]

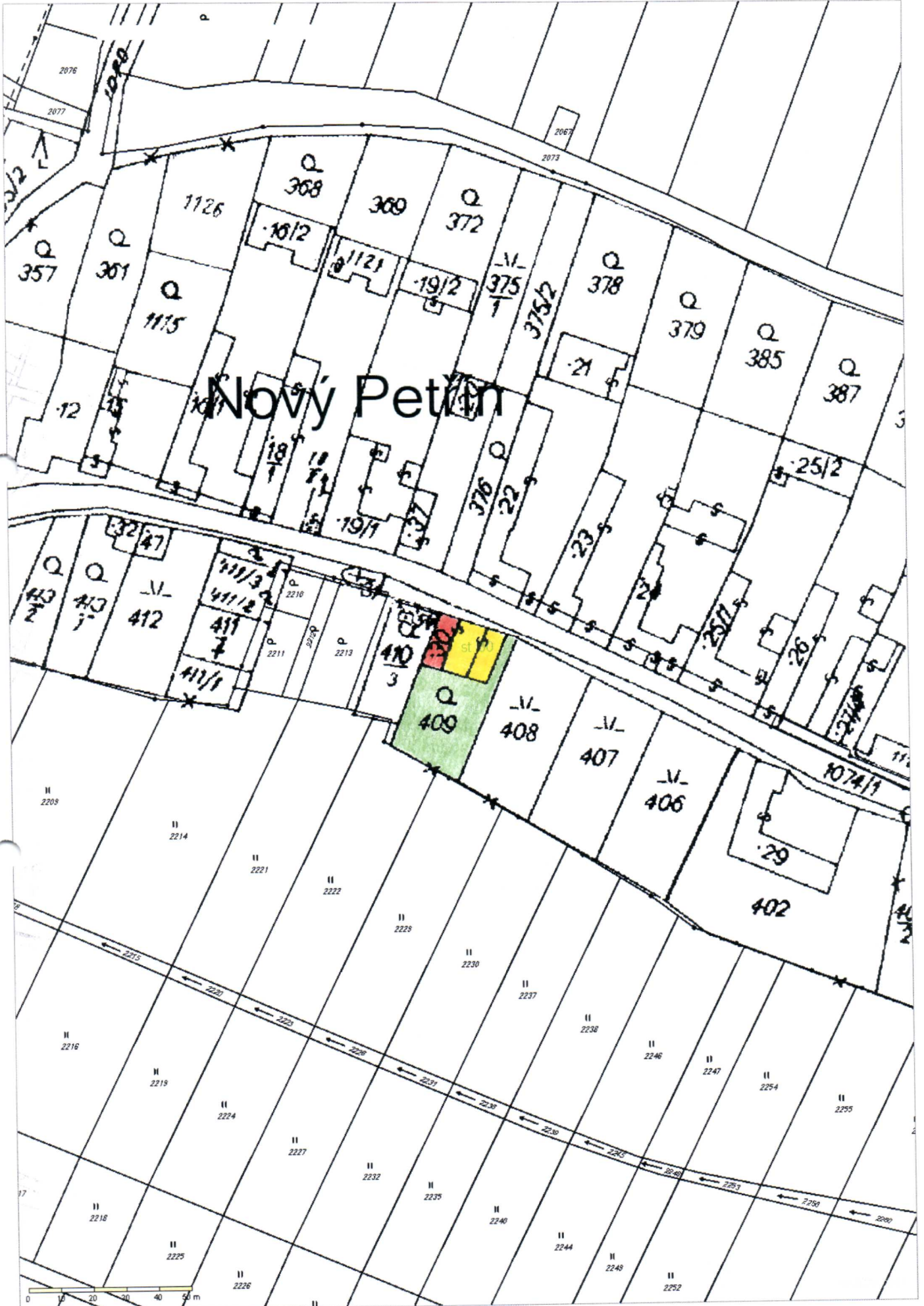
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.05.2012 09:38:20

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD







## 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 4152/11, s odkazem na usnesení o nařízení exekuce ze dne 26.8.2011, které pod č.j. 16 EXE 6624/2011-9 vydal Okresní soud ve Znojmě, k provedení exekučního titulu: rozsudek ze dne 24.3.2011, který pod č.j. 21 EC 1208/2010-67 vydal Okresní soud Praha-západ, 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: BOŽENA RÖSSLEROVÁ, nar. 1.10.1952, bytem 20, 67106 STARÝ PETŘÍN**, pro vymožení částky 63 993,00 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 i znalce z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí: **Ing. Zdeněk Doubek, Vlkova 4, 669 02 Znojmo**. Úkolem znalce pro potřeby exekučního řízení je ocenit nemovitosti 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 nemovitostí v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Předmětem ocenění jsou tyto nemovitosti:

**Pozemek parcela č. St. 30 o výměře 378 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří; parc. č. 409 o výměře 777 m<sup>2</sup> - zahrada**

**Budova Nový Petřín, č.p. 20 - objekt k bydlení na parcele č. St. 30**

**Nemovitosti jsou zapsány na Katastrálním úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo, na listu vlastnictví č. 106 pro katastrální území Nový Petřín, obec Starý Petřín,**

### II.

Znalci se ukládá, aby znalecký posudek podal písemně ve trojím vyhotovení do 30-ti dnů ode dne doručení 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 neprodleně 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 nemovitostech, aby umožnili znalci prohlídku oceňovaných nemovitostí a předložili mu veškerou dokumentaci k těmto nemovitostem, kterou mají ve svém držení. Neposkytnutí součinnosti ze strany povinných může být postihováno uložením pořádkové pokuty podle § 53 o. s. ř. až do výše 50 000,- Kč nebo posuzováno orgány činnými v trestním řízení jako trestný čin.

### Odůvodnění:

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

**P o u ě 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.

V Teplicích dne 22.5.2012

**Daniela Pillárová**  
pověřená s  
Mgr. Marti

Mgr. Martin Svoboda,  
soudní exekutor

Rozdělovník:

- Ing. Zdeněk Doubek, Vlkova 4, 669 02 Znojmo
- BOŽENA RÖSSLEROVÁ, č. 20, 671 06 STARÝ PETŘÍN - NOVÝ PETŘÍN, nar. 01.10.1952
- JUDr. Pavlína Fojtíková, Ph.D., advokátka, se sídlem AK Zelený pruh 95/97, 140 00 Praha 4

---

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: 1027013594/5500, Raiffeisenbank a.s., variabilní symbol: 415211  
úřední hodiny: PO, ST 9-12, 13-15 hod.



**Ověřovací doložka konverze z moci úřední do dokumentu obsaženého v datové zprávě**

Ověřuji pod pořadovým číslem **63928247-22201-140821100523**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **19** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Ověřující osoba: **Martin Svoboda**

Vystavil: **Svoboda Martin, Mgr. - soudní exekutor**

**v Teplicích dne 21.08.2014**



63928247-22201-140821100523