

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 090248/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 10504/13
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Lidická č.p. 352/56, Drnholec, okres Břeclav
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	27.11.2024
Zpracováno ke dni:	27.11.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 29 stran příloh. Objednateli se předává výhradně v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.12.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 z obvyklé ceny rodinného domu č.p. 352/56 a pozemků parc. č. 616/1, 616/2, 619, 2075/2, 2077/2 v obci Drnholec, okres Břeclav, katastrální území Drnholec na listu vlastnictví č. 317.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- snímek katastrální mapy,
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách,
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
- povodňová mapa,
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí,
- informace zjištěné při prohlídce,
- územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 352/56
Adresa předmětu ocenění:	Lidická č.p. 352/56, Drnholec, okres Břeclav
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Břeclav
Obec:	Drnholec
Ulice:	Lidická
Katastrální území:	Drnholec

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 27.11.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Vyhnálek. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Vychází se z veřejně dostupných informací a venkovní obhlídky.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Bachan Jakub, Boněcko I 236, Příluky, 76001 Zlín	1/4
Fatura David, Rýmařovská 1493/35, 79201 Bruntál	1/20
HSFG invest s.r.o., Štefánikova 119/50, Ponava, 61200 Brno	2/20
Kožoušková Petra, Dlouhá 1888/10, 79201 Bruntál	1/20
Maják Jiří, 9. května 1614/4, 79201 Bruntál	1/20
Stopka Stanislav, Blažimská 3139/10, Chodov, 14900 Praha 4	1/4
Svobodová Ludmila, Bratr. Veverkových 2815/20, Hranice, 73301 Karviná	1/4

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 352/56 a pozemky parc. č. 616/1, 616/2, 619, 2075/2, 2077/2 v obci Drnholec, okres Břeclav, katastrální území Drnholec na listu vlastnictví č. 317.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Zděný řadový krajní rodinný dům, s jedním nadzemním podlažím a půdou v sedlové střeše se dvěma úrovněmi hřebene. Dům je situovaný na uliční hranici pozemků, s kolmo navazujícím dvorním křídlem, které pravděpodobně sloužilo jako hosp. a technické prostory. Nádvoří je poškozené betonové. Z nádvoří se prochází kolem zděné kolny s propadlou střechou a poškozeného přístřešku do částečně oplocené zahrady. Hlavní vstup do domu je bezpečnostními dveřmi z ulice do chodby. Z ní jsou přístupné další prostory a nádvoří. Obsahuje bytovou jednotku 3+1. Vytápění je poškozenými nebo chybějícími lokální plynovými kamny ve dvou místnostech a kuchyni, ohřev vody el. bojlerem v koupelně, funkčnost nezjištěna, větrání je přirozené okny. Dále se se zde nachází staticky poškozená zděná kolna a zbytky přístřešku s nefunkční venkovní udírnou.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1930.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
okna: zastaralý prvek
střecha: zastaralý prvek
zdívo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před celkovou rekonstrukcí.

Jelikož nebylo možné změřit vnitřní podlahové plochy, vychází se v ocenění ze zastavěné plochy, přičemž zastavěná obytná plocha je přenásobena koeficienty 0,7, který zohledňuje plochu zdí a příček.

Zastavěná plocha	106,60 m ²
Z toho užitná započítaná podlahová plocha činí: $106,6 * 0,7 =$	82,00 m ²

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden.

Popis pozemků a lokality

Celková výměra pozemků tvořících funkční celek s domem činí 1214 m². Sklon pozemků je rovinatý. Pozemky okolo domu jsou částečně oplocené drátěným plotem ve špatném stavu. Trvalé porosty - bez větších porostů. Přístup je bezproblémový.

Rodinný dům je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami. V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně

(území tzv. 100leté vody). Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	PENB	-
	Dům byl postaven v roce	1930
	Rozsah rekonstrukce domu	-
	Základy	kamenné
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	3+1
	Typ oken	plastová s dvojsklem
	Koupelna(y)	nezjištěno
	Toaleta(y)	nezjištěno
	Vstupní dveře	plastové
	Typ zárubní	nezjištěno
	Vnitřní dveře	nezjištěno
	Osvětlovací technika	lustry
	Elektrina	230V a 400V

	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	plynové WAW
	Topná tělesa	chybí
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	nezjištěno
	Popis stavu	špatný

Popis pozemků rodinného domu	Velikost pozemků	1214 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Vedlejší stavby	Hosp. a technické prostory a propadlá kolna
	Sklon pozemků	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	-

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.11.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majtkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majtkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 317
Kraj: Jihomoravský
Okres: Břeclav
Obec: Drnholec
Katastrální území: Drnholec
Počet obyvatel: 1 854
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 221,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{955,00 \text{ Kč/m}^2}$

Obsah

1. Rodinný dům
2. Pozemky

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,684}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,705}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,979}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	94 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 777,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	106,60 m ²
Střecha:	=	106,60 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	106,60 m ²	3,00 m
Střecha:	106,60 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1.NP:	3*160,6	=	481,80 m ³
Střecha:	3*160,6/2	=	240,90 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	722,70 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	106,60 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	213,20 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 94 let:

$$s = 1 - 0,005 * 94 = \mathbf{0,530}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,378}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,030}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,777,- \text{ Kč/m}^3 * 0,378 = 1\,427,71 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 722,70 \text{ m}^3 * 1\,427,71 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 1,030 = 1\,009\,622,19 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,009\,622,19 \text{ Kč}}$$

2. Pozemky

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,030}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,030 = \mathbf{0,979}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	955,-	0,979		934,95
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	955,-	0,979	0,300	280,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	616/1	282	934,95	263 655,90
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	616/2	14	934,95	13 089,30
§ 4 odst. 1	zahrada	619	199	934,95	186 055,05
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	2075/2	267	280,48	74 888,16
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	2077/2	452	280,48	126 776,96
Stavební pozemky - celkem			1 214		664 465,37

Pozemky - cena zjištěná celkem = **664 465,37 Kč**

Výsledky analýzy dat

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. Rodinný dům | 1 009 622,- Kč |
| 2. Pozemky | 664 465,- Kč |

Zjištěná cena - celkem: **1 674 087,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 674 090,- Kč**
slovy: Jeden milion šest set sedmdesát čtyři tisíc devadesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Lidická č.p. 352/56, Drnholec, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lidická č.p. 352/56, Drnholec, okres Břeclav	82 m ²	špatný	1214 m ²	Dvorek, zahrada	-
1	Lidická č.p. 327/747, Drnholec, okres Břeclav	128 m ²	před rekonstrukcí	945 m ²	Hosp. prostory, zahrada, průjezd,	-
2	Novosedly č.p. 200, okres Břeclav	130 m ²	před rekonstrukcí	775 m ²	Dvůr, zahrada, garáž,	-
3	Lidická č.p. 318/25, Drnholec, okres Břeclav	125 m ²	před rekonstrukcí	629 m ²	Průjezd, dvůr, zahrada	-
4	Hrušovanská, Drnholec, okres Břeclav	140 m ²	špatný	517 m ²	Dvůr, sklep, zahrada	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	18 750,00 Kč	1	18 750,00 Kč	1	0.98	1.05	0.97	1.03	1	1.0280739	18 237,99 Kč
2	22 692,31 Kč	1	22 692,31 Kč	1	0.97	1.12	0.95	1.06	1	1.0940048	20 742,42 Kč
3	19 120,00 Kč	1	19 120,00 Kč	1	0.98	1	0.94	1.03	1	0.948836	20 151,01 Kč
4	20 000,00 Kč	0.9	18 000,00 Kč	1	0.95	1.05	0.93	1.02	1	0.9462285	19 022,89 Kč
Celkem průměr										19 538,57 Kč	
Minimum										18 237,99 Kč	
Maximum										20 742,42 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1 122,76 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										18 415,81 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										20 661,33 Kč	

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ($K_1 * \dots * K_x$).

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy ($K_1 \times \dots \times K_6$) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – výrazně lepší stav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ($K_1 \times \dots \times K_6$) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – menší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ($K_1 \times \dots \times K_6$) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – menší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ($K_1 \times \dots \times K_6$) nižší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

19 538,57 Kč/m²

* 82 m²

= 1 602 163 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 602 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Lidická č.p. 352/56, Drnholec, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lidická č.p. 352/56, Drnholec, okres Břeclav	82 m ²	špatný	1214 m ²	Dvorek, zahrada	-
1	Lidická č.p. 327/747, Drnholec, okres Břeclav	128 m ²	před rekonstrukcí	945 m ²	Hosp. prostory, zahrada, průjezd,	-
2	Novosedly č.p. 200, okres Břeclav	130 m ²	před rekonstrukcí	775 m ²	Dvůr, zahrada, garáž,	-
3	Lidická č.p. 318/25, Drnholec, okres Břeclav	125 m ²	před rekonstrukcí	629 m ²	Průjezd, dvůr, zahrada	-
4	Hrušovanská, Drnholec, okres Břeclav	140 m ²	špatný	517 m ²	Dvůr, sklep, zahrada	-

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	18 750,00 Kč	1	18 750,00 Kč
2	22 692,31 Kč	1	22 692,31 Kč
3	19 120,00 Kč	1	19 120,00 Kč
4	20 000,00 Kč	0.9	18 000,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	18 000,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	22 692,31 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.26
Střední hodnota			19 640,58 Kč
Medián			18 935,00 Kč
Rozdíl max-min			4 692,31 Kč

Základní cena: 19 640,58 Kč/m²

Úprava ceny: 19 640,58 Kč * 1,0000 = 19 640,58 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

19 640,58 Kč/m²

* 82 m²

= 1 610 528 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 611 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Lidická č.p. 352/56, Drnholec, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lidická č.p. 352/56, Drnholec, okres Břeclav	82 m ²	špatný	1214 m ²	Dvorek, zahrada	-
1	Lidická č.p. 327/747, Drnholec, okres Břeclav	128 m ²	před rekonstrukcí	945 m ²	Hosp. prostory, zahrada, průjezd,	-
2	Novosedly č.p. 200, okres Břeclav	130 m ²	před rekonstrukcí	775 m ²	Dvůr, zahrada, garáž,	-
3	Lidická č.p. 318/25, Drnholec, okres Břeclav	125 m ²	před rekonstrukcí	629 m ²	Průjezd, dvůr, zahrada	-
4	Hrušovanská, Drnholec, okres Břeclav	140 m ²	špatný	517 m ²	Dvůr, sklep, zahrada	-

Vyloučení extrémní hodnoty

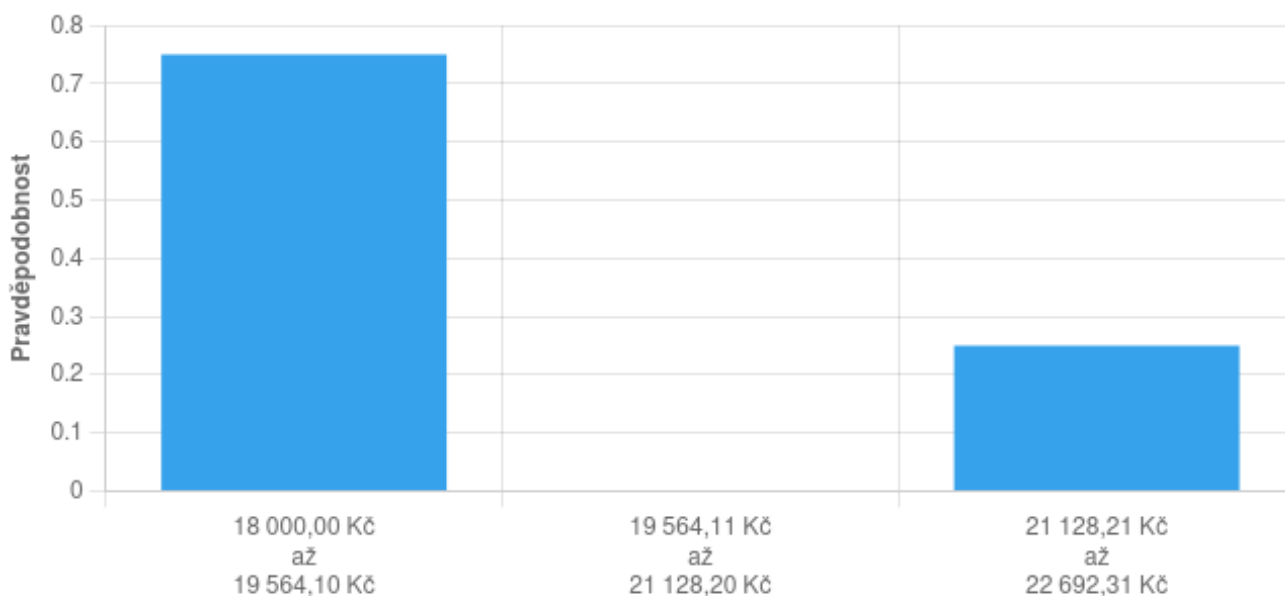
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18 750,00 Kč	1	18 750,00 Kč
2	22 692,31 Kč	1	22 692,31 Kč
3	19 120,00 Kč	1	19 120,00 Kč
4	20 000,00 Kč	0.9	18 000,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	18 000,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	22 692,31 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.26
Aritmetický průměr			19 640,58 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
18 000,00 Kč	až	19 564,10 Kč	3	0.75
19 564,11 Kč	až	21 128,20 Kč	0	0
21 128,21 Kč	až	22 692,31 Kč	1	0.25

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 18 000,00 Kč/m² do 19 564,10 Kč/m²

* 82 m²

od 1 476 000,00 Kč do 1 604 256,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1 476 000 Kč do 1 604 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu	1 674 090 Kč
Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů	1 602 000 Kč
Výsledek dle metodiky ÚZSVM	1 611 000 Kč
Výsledek dle metodiky MFČR	od 1 476 000 Kč do 1 604 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož se ceny nemovitostí v posledních letech relativně hýbou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 z obvyklé ceny rodinného domu č.p. 352/56 a pozemků parc. č. 616/1, 616/2, 619, 2075/2, 2077/2 v obci Drnholec, okres Břeclav, katastrální území Drnholec na listu vlastnictví č. 317.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti (celku) v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 602 000 Kč

Slovy: jedenmilionšestsetdvatisíc korun českých

Z toho hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 činí po aplikaci srážky 20 % za menšinový podíl po zaokrouhlení

$1\,602\,000 * (1/20) * 0,80 =$

64 000 Kč

Slovy: šedesátčtyřitisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti

Ing. Václav Vyhnálek, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.12.2024

.....
Ing. Václav Vyhnálek

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 090248/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Nabývací titul,
Výpis z katastru nemovitostí,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	317
Katastrální území:	Drnholec [632520]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bachan Jakub, Boněcko I 236, Příluky, 76001 Zlín	1/4
Fatura David, Rýmařovská 1493/35, 79201 Bruntál	1/20
HSFG invest s.r.o., Štefánikova 119/50, Ponava, 61200 Brno	2/20
Kožoušková Petra, Dlouhá 1888/10, 79201 Bruntál	1/20
Maják Jiří, 9. května 1614/4, 79201 Bruntál	1/20
Stopka Stanislav, Blažimská 3139/10, Chodov, 14900 Praha 4	1/4
Svobodová Ludmila, Bratr. Veverkových 2815/20, Hranice, 73301 Karviná	1/4

Pozemky

Parcelní číslo
616/1: součástí pozemku je stavba
616/2
619
2075/2
2077/2

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.12.2024 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	616/1
Obec:	Drnholec [584444]
Katastrální území:	Drnholec [632520]
Číslo LV:	317
Výměra [m ²]:	282
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Drnholec [32522] ; č. p. 352; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 616/1
Stavební objekt:	č. p. 352
Ulice:	Lidická
Adresní místa:	Lidická 352/56

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bachan Jakub, Boněcko I 236, Přiluky, 76001 Zlín	1/4
Fatura David, Rýmařovská 1493/35, 79201 Bruntál	1/20
HSPG invest s.r.o., Štefánikova 119/50, Ponava, 61200 Brno	2/20
Kožoušková Petra, Dlouhá 1888/10, 79201 Bruntál	1/20
Maják Jiří, 9. května 1614/4, 79201 Bruntál	1/20
Stopka Stanislav, Blažimská 3139/10, Chodov, 14900 Praha 4	1/4
Svobodová Ludmila, Bratr. Veverkových 2815/20, Hranice, 73301 Karviná	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kožoušková Petra
Nařízení exekuce - Maják Jiří
Zahájení exekuce - Fatura David
Zahájení exekuce - Kožoušková Petra
Zahájení exekuce - Maják Jiří

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 3)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.12.2024 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2077/2
Obec:	Drnholec [584444]
Katastrální území:	Drnholec [632520]
Číslo LV:	317
Výměra [m ²]:	452
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bachan Jakub, Boněcko I 236, Příluky, 76001 Zlín	1/4
Fatura David, Rýmařovská 1493/35, 79201 Bruntál	1/20
HSFG invest s.r.o., Štefánikova 119/50, Ponava, 61200 Brno	2/20
Kožoušková Petra, Dlouhá 1888/10, 79201 Bruntál	1/20
Maják Jiří, 9. května 1614/4, 79201 Bruntál	1/20
Stopka Stanislav, Blažimská 3139/10, Chodov, 14900 Praha 4	1/4
Svobodová Ludmila, Bratr. Veverkových 2815/20, Hranice, 73301 Karviná	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
05800	452

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kožoušková Petra
Nařízení exekuce - Maják Jiří
Zahájení exekuce - Fatura David
Zahájení exekuce - Kožoušková Petra
Zahájení exekuce - Maják Jiří

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 3)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.12.2024 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	616/2
Obec:	Drnholec [584444]
Katastrální území:	Drnholec [632520]
Číslo LV:	317
Výměra [m ²]:	14
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bachan Jakub, Boněcko I 236, Příluky, 76001 Zlín	1/4
Fatura David, Rýmařovská 1493/35, 79201 Bruntál	1/20
HSFG invest s.r.o., Štefánikova 119/50, Ponava, 61200 Brno	2/20
Kožoušková Petra, Dlouhá 1888/10, 79201 Bruntál	1/20
Maják Jiří, 9. května 1614/4, 79201 Bruntál	1/20
Stopka Stanislav, Blažimská 3139/10, Chodov, 14900 Praha 4	1/4
Svobodová Ludmila, Bratr. Veverkových 2815/20, Hranice, 73301 Karviná	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kožoušková Petra
Nařízení exekuce - Maják Jiří
Zahájení exekuce - Fatura David
Zahájení exekuce - Kožoušková Petra
Zahájení exekuce - Maják Jiří

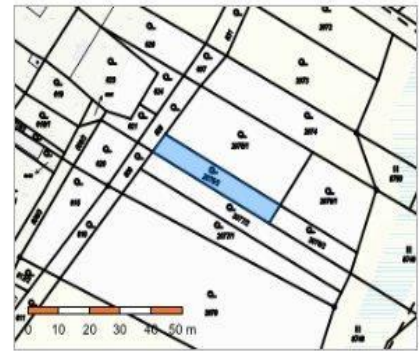
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 3)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.12.2024 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2075/2
Obec:	Drnholec [584444]
Katastrální území:	Drnholec [632520]
Číslo LV:	317
Výměra [m ²]:	267
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bachan Jakub, Boněcko I 236, Příluky, 76001 Zlín	1/4
Fatura David, Rýmařovská 1493/35, 79201 Bruntál	1/20
HSFG invest s.r.o., Štefánikova 119/50, Ponava, 61200 Brno	2/20
Kožoušková Petra, Dlouhá 1888/10, 79201 Bruntál	1/20
Maják Jiří, 9. května 1614/4, 79201 Bruntál	1/20
Stopka Stanislav, Blažimská 3139/10, Chodov, 14900 Praha 4	1/4
Svobodová Ludmila, Bratr. Veverkových 2815/20, Hranice, 73301 Karviná	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
05800	267

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kožoušková Petra
Nařízení exekuce - Maják Jiří
Zahájení exekuce - Fatura David
Zahájení exekuce - Kožoušková Petra
Zahájení exekuce - Maják Jiří

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 3)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.12.2024 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	619
Obec:	Drnholec [584444]
Katastrální území:	Drnholec [632520]
Číslo LV:	317
Výměra [m ²]:	199
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bachan Jakub, Boněcko I 236, Příluky, 76001 Zlín	1/4
Fatura David, Rýmařovská 1493/35, 79201 Bruntál	1/20
HSFG invest s.r.o., Štefánikova 119/50, Ponava, 61200 Brno	2/20
Kožoušková Petra, Dlouhá 1888/10, 79201 Bruntál	1/20
Maják Jiří, 9. května 1614/4, 79201 Bruntál	1/20
Stopka Stanislav, Blažimská 3139/10, Chodov, 14900 Praha 4	1/4
Svobodová Ludmila, Bratr. Veverkových 2815/20, Hranice, 73301 Karviná	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
05800	199

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

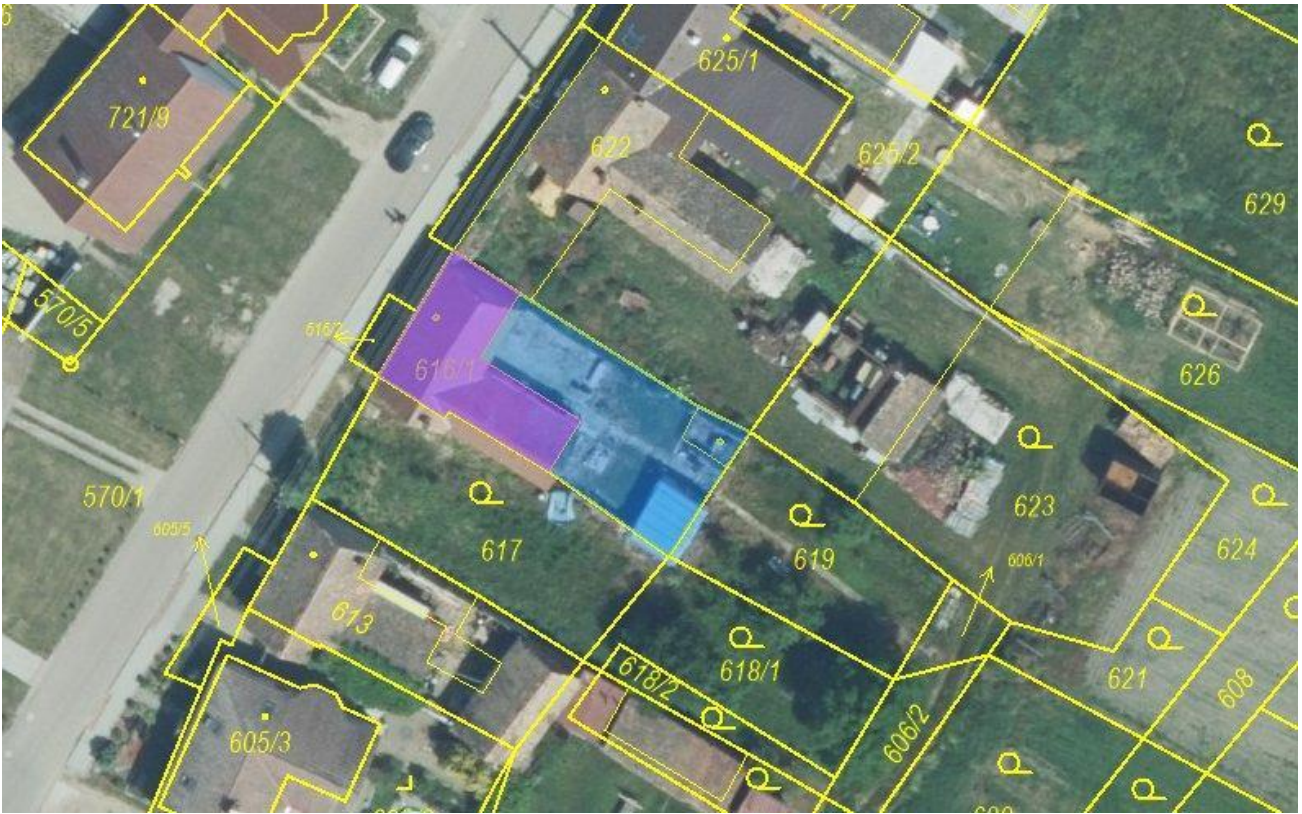
Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Kožoušková Petra
Nářízení exekuce - Maják Jiří
Zahájení exekuce - Fatura David
Zahájení exekuce - Kožoušková Petra
Zahájení exekuce - Maják Jiří

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 3)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.12.2024 16:00.

Ortofoto mapa

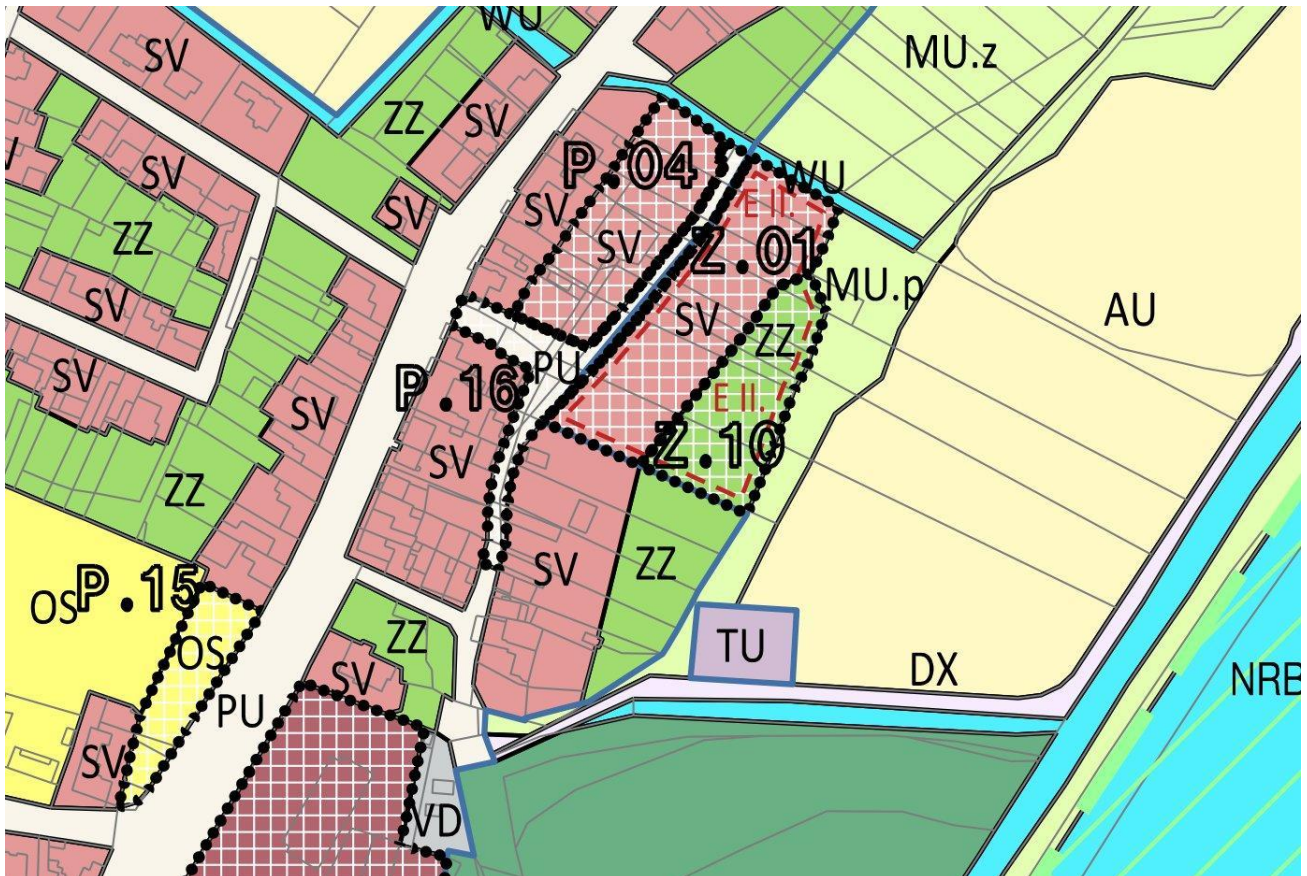






Výřez z územního plánu

URBANISTICKÁ KONCEPCE, KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY			
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ			
plochy stabilizované	plochy změn	územní rezervy	
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ			
SC	SC		smíšené obytné centrální
SV	SV	R.2	smíšené obytné venkovské
PLOCHY BYDLENÍ			
BH			bydlení hromadné
PLOCHY REKREACE			
RX			rekreace jiná - vinné sklepy
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ			
OV			občanské vybavení veřejné
OK			občanské vybavení komerční
OH			občanské vybavení - hřbitovy
OS	OS		občanské vybavení - sport



USNESENÍ

Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice se sídlem Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice, pověřený k provedení exekuce pověřením č.j. 64 EXE 615/2013-13, ze dne 24.07.2013, které vydal Okresní soud v Bruntále, na základě exekučního titulu, jímž je Rozsudek č.j. 61 C 5005/2012-9, který vydal Obvodní soud Praha 1 dne 19.09.2012 a který se stal pravomocným dne 31.10.2012 a vykonatelným dne 06.11.2012, k vymožení pohledávky oprávněného: **Intrum Czech, s.r.o., Prosecká 851/64, 19000, Praha, adresa pro doručování Za Pasáží 1609, 530 0, Pardubice, IČ 27221971** proti povinnému: **DAVID FATURA, Rýmařovská 1493/35, 79201, Bruntál, r.č.820909/4872** ve výši 76 395,51 Kč s příslušenstvím, souladu s ust. § 52 odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "e.f."), a dle ust. § 336 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.

rozhodl takto:

I. Soudní exekutor ustanovuje znaleckou společnost - XP invest, s.r.o., Mánesova 1374/53, 12000 Praha 2, IČ: 28462572, znalce z oboru ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, k ocenění těchto nemovitostí:

Okres: CZ0644 Břeclav	Obec: 584444 Drnholec			
Kat.území: 632520 Drnholec	List vlastnictví: 317			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A. Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl	
<i>Vlastnické právo</i>				
Fatura David, Rýmařovská 1493/35, 79201 Bruntál		820909/4872	1/20	
B. Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Spůsob využití</i>	<i>Spůsob ochrany</i>
<i>Parcela</i>				
P 616/1	282	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Drnholec, č.p. 352, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 616/1</i>				
P 616/2	14	ostatní plocha	ostatní komunikace	
P 619	199	zahrada		zemědělský půdní fond
P 2075/2	267	zahrada		zemědělský půdní fond
P 2077/2	452	zahrada		zemědělský půdní fond

II. Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovitosti včetně příslušenství (zohlednil při ocenění případná práva a závady s nemovitostí spojené ke dni zpracování ocenění nemovitostí).

III. K vypracování ocenění se znalci stanovuje lhůta 1 měsíce od data uvedeného v bodě V. tohoto usnesení. Znalec je povinen předložit ocenění ve dvou vyhotoveních.

IV. Povinnému se ukládá, aby znalci poskytl při ocenění nemovitostí požadovanou součinnost k ohodnocení nemovitosti, zejména aby zpřístupnil vstup do nemovitosti, předložil veškerou dokumentaci, sdělil práva a závady vážnoucí na nemovitosti, předal nájemní smlouvy s možností pořídit fotokopie těchto nájemních smluv a sdělil a doložil, jaká věcná břemena vážnou na nemovitosti. Povinnost poskytnout znalci při ocenění nemovitosti součinnost se vztahuje rovněž na osoby, které se v nemovitosti zdržují na základě práva povinného, manžela povinného či na spoluvlastníky nemovitosti.

V. Znalec provede prohlídku nemovitosti dne 27.11.2024 v 10:00 hodin, změní-li znalec datum prohlídky nemovitosti, je tento povinen oznámení o novém datu obhlídky doručit účastníkům řízení a soudnímu exekutorovi.

Pokud Vám byl tento dokument doručen bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí. Dle ust. § 17b stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky – kancelářský řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

Doklad prokazující doručení oznámení účastníkům řízení je znalec povinen předložit soudnímu exekutorovi společně s vypracovaným znaleckým posudkem. Nedojde-li k ocenění nemovitosti na základě prohlídky provedené samostatně znalcem, provede soudní exekutor ohledání nemovité věci a jejího příslušenství. Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti přístup. Povinný, popřípadě i další osoby (spoluvlastník, nájemce, případně jiná osoba užívající oceňovanou nemovitost), jsou povinni umožnit prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství.

O d ů v o d n ě n í

V rámci této exekuce došlo k nařízení prodeje shora uvedených nemovitostí. Protože k ocenění nemovitostí je třeba odborných znalostí, ustanovil soudní exekutor podle § 52 odst. 2 e.ř. za použití ustanovení § 336 odst. 1 o.s.ř. k ocenění nemovitostí uvedeného znalce.

Dle ust. § 28 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, musí být podaný znalecký posudek úplný, pravdivý a přezkoumatelný a musí obsahovat tyto náležitosti: titulní stranu, zadání, výčet podkladů, nález, posudek, odůvodnění v rozsahu umožňujícím přezkoumatelnost znaleckého posudku, závěr, je-li to možné, přílohy potřebné k zajištění přezkoumatelnosti znaleckého posudku, znaleckou doložku a otisk znalecké pečeti. V případě, že byl znalecký posudek zpracován znaleckou kanceláří, musí být mezi osobami, které se podílely na zpracování, uveden a podepsán vždy alespoň jeden znalec, jehož prostřednictvím znalecká kancelář vykonává znaleckou činnost, z oboru a odvětví, případně specializace, ve kterých byl znalecký posudek zpracován. V případě, že byl znalecký posudek zpracován znaleckým ústavem, musí být podepsán znalcem nebo osobou uvedenou v § 7 odst. 1 písm. c) nebo § 7 odst. 2 a dále musí být ve znaleckém posudku uvedeno, kdo se podílel na jeho zpracování a kdo je povinen znalecký posudek na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit. Znalecký posudek zpracovaný znaleckým ústavem musí být vzat na vědomí postupem upraveným vnitřními předpisy tohoto znaleckého ústavu. Údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku v něm musí být uveden, a to včetně data a podpisu odpovědné osoby. Znalecký posudek musí být kromě odůvodněných případů zpracován v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví. V souladu s obecně uznávanými postupy a standardy obsahuje závěr posudku jednoznačné odpovědi na položené otázky; pokud podklady nebo metoda neumožňují znalci vyslovit jednoznačný závěr, uvede znalec skutečnosti snižující přesnost závěru. Znalec je povinen znalecký posudek na žádost orgánu veřejné moci, před nímž má být znalecký posudek použit, osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit. Na poslední stranu znaleckého posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je zapsán, označení oboru a odvětví, popřípadě specializaci, ve kterých je oprávněn podávat znalecké posudky, a číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci znaleckých posudků (dále jen "evidence posudků"). Při podání znaleckého posudku ústně do protokolu se uvedou též údaje, které jsou předmětem znalecké doložky.

V souladu s ust. § 31 a § 32 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, má znalec za podání znaleckého posudku právo na odměnu a náhradu hotových výdajů, které účelně vynaložil k provedení úkonu, a na náhradu za ztrátu času včetně času stráveného na cestě v přímé souvislosti s úkonem. Dle ust. § 33 téhož zákona byl-li znalecký posudek zadán orgánem veřejné moci, je znalec povinen vyúčtovat znalečné zároveň s podáním znaleckého posudku. Dle ust. § 17 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 504/2020 Sb., o znalcích, musí být vyúčtování znalečného přehledné a přezkoumatelné. Znalec ve vyúčtování znalečného uvede alespoň

a) jednotlivé

1. úkony, které znalec provedl při výkonu znalecké činnosti týkající se určitého znaleckého posudku,
2. hotové výdaje,
3. cesty a
4. zpoždění,

b) způsob výpočtu a výši

1. odměny za výkon znalecké činnosti,
2. náhrady jednotlivých hotových výdajů, nebo
3. náhrady za ztrátu času včetně času stráveného na cestě za jednotlivé cesty a za jednotlivá zpoždění,

c) den vykonání znalecké činnosti nebo den, ve kterém došlo ke ztrátě času,

d) případně čísla stran s obrazovým obsahem,

e) částku odpovídající dani z přidané hodnoty, o kterou se zvyšuje odměna za výkon znalecké činnosti nebo náhrada za jednotlivé hotové výdaje a cesty a za jednotlivá zpoždění,

f) výši poskytnuté zálohy nebo uvede, že záloha nebyla poskytnuta,

g) zvláště, bez částky odpovídající dani z přidané hodnoty, celkovou výši

1. odměny,

2. náhrady hotových výdajů a

Pokud Vám byl tento dokument doručen bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí. Dle ust. § 17b stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky – kancelářský řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

3. náhrady za ztrátu času včetně času stráveného na cestě.

h) celkovou výši částky odpovídající dani z přidané hodnoty zvlášť za všechny úkony a zvlášť za všechny náhrady,

i) celkovou výši částky odpovídající dani z přidané hodnoty,

j) celkovou výši znalečného,

k) v jaké výši započítává zálohu, pokud byla poskytnuta, a

l) celkovou výši částky k úhradě, popřípadě celkovou výši přeplatku na znalečném.

V rámci způsobu výpočtu výše časové odměny a náhrady za ztrátu času se uvede vždy též celková doba vynaložená na výkon znalecké činnosti a celková doba, za kterou znalec účtuje jednotlivé náhrady za ztrátu času. Pokud znalec přibral konzultanta k posouzení zvláštních dílčích otázek, uvede ve vyúčtování též údaj, která položka vyúčtování je odměnou konzultanta, hotovým výdajem konzultanta, cestou vykonanou konzultantem nebo zpožděním, které vedlo ke ztrátě času konzultanta. Konzultant je povinen poskytnout znalci součinnost nezbytnou pro vyúčtování části znalečného týkající se konzultanta. Znalec připojí k vyúčtování znalečného doklady, kterých se dovolává ve vyúčtování.

Uplatňuje-li znalec odlišnou cenu za 1 litr pohonných hmot než je hodnota stanovená pro příslušný rok vyhláškou Ministerstva práce a sociálních věcí stanoví podle § 189 odst. 1 zákona č. 262/2006 Sb., je povinen doložit doklad prokazující nákup pohonných hmot v požadované výši.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné. Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

V Litoměřicích dne 6.11.2024

otisk úředního razítka

JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., v.r.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Litoměřice

vyřizuje: Mgr. Lukáš Vítěk

za správnost vyhotovení: Kateřina Fraňková

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2024 15:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584444 Drnholec
Kat.území: 632520 Drnholec List vlastnictví: 317
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: 716210/5588

Parcela: 2075/2, Parcela: 2077/2, Parcela: 616/1, Parcela: 616/2, Parcela: 619

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 018 EX-08032/2011 -158 ze dne 13.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2024 14:51:06. Zápis proveden dne 26.02.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-988/2024-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, náměstí Míru 53/59, 568 02 Svitavy

Povinnost k

Maják Jiří, 9. května 1614/4, 79201 Bruntál, RČ/IČO: 760221/4895

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 111 EX-2114/2013 -13 ze dne 09.08.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 21:06:16. Zápis proveden dne 13.06.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-2854/2024-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/20

Povinnost k

Maják Jiří, 9. května 1614/4, 79201 Bruntál, RČ/IČO: 760221/4895

Parcela: 2075/2, Parcela: 2077/2, Parcela: 616/1, Parcela: 616/2, Parcela: 619

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 111 EX-2114/2013 -94 ze dne 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 21:06:16. Zápis proveden dne 21.06.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-2855/2024-704

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/20, povinný: Fatura Jaroslav, r.č. 740915/5545

Povinnost k

Škopíková Jiřina, Nádražní 949/7, 79201 Bruntál, RČ/IČO: 685424/0030

Parcela: 2075/2, Parcela: 2077/2, Parcela: 616/1, Parcela: 616/2, Parcela: 619

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 099 EX-3280/2012 -22 ze dne 09.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2024 10:00:00. Zápis proveden dne 18.01.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-294/2024-704

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/20, povinný: Fatura Jaroslav, r.č. 740915/5545

Povinnost k

Škopíková Jiřina, Nádražní 949/7, 79201 Bruntál, RČ/IČO: 685424/0030

Parcela: 2075/2, Parcela: 2077/2, Parcela: 616/1, Parcela: 616/2, Parcela: 619

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 200 EX-229/2021 -47 ze dne 11.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2023 17:31:17. Zápis proveden dne 13.12.2023; uloženo na prac. Břeclav

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2024 15:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584444 Drnholec

Kat.území: 632520 Drnholec

List vlastnictví: 317

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šústek , Pavelčákova 441/14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Kožoušková Petra, Dlouhá 1888/10, 79201 Bruntál,

RČ/IČO: 716210/5588

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Bruntále 63 NC-533/2008 -7 (185 EX 6714/08) ze dne 11.07.2008. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2024 22:02:18. Zápis proveden dne 08.02.2024; uloženo na prac. Bruntál

Z-464/2024-801

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/20

Povinnost k

Kožoušková Petra, Dlouhá 1888/10, 79201 Bruntál,

RČ/IČO: 716210/5588

Parcela: 2075/2, Parcela: 2077/2, Parcela: 616/1, Parcela: 616/2, Parcela: 619

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 185EX-6714/2008 -199 ze dne 07.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2024 22:02:17. Zápis proveden dne 23.02.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-883/2024-704

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 185 EX-6714/2008 -203 ze dne 21.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2024 22:02:17. Zápis proveden dne 23.02.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-883/2024-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 185 EX-6714/2008 -199. Právní moc ke dni 04.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2024 22:00:05. Zápis proveden dne 14.03.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-1464/2024-704

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 185 EX-6714/2008 -203 ze dne 21.02.2024. Právní moc ke dni 04.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2024 22:00:05. Zápis proveden dne 14.03.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-1464/2024-704

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 2073/71, 796 01 Prostějov

Povinnost k

Kožoušková Petra, Dlouhá 1888/10, 79201 Bruntál,

RČ/IČO: 716210/5588

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce (18 EX 8032/11) č.j.61 EXE-1202/2011 -11 v Bruntále ze dne 26.09.2011. Právní moc ke dni 15.02.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2024 18:05:10. Zápis proveden dne 22.02.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-1109/2024-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/20

Povinnost k

Kožoušková Petra, Dlouhá 1888/10, 79201 Bruntál,

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2024 15:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584444 Drnholec

Kat.území: 632520 Drnholec

List vlastnictví: 317

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01
Litoměřice

Povinnost k

Fatura David, Rýmařovská 1493/35, 79201 Bruntál,
RČ/IČO: 820909/4872

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-10504/2013 -9 ze dne
07.08.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2024 14:52:34. Zápis proveden
dne 04.01.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-22/2024-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/20

Povinnost k

Fatura David, Rýmařovská 1493/35, 79201 Bruntál,
RČ/IČO: 820909/4872

Parcela: 2075/2, Parcela: 2077/2, Parcela: 616/1, Parcela: 616/2, Parcela:
619

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-10504/2013 -134 ze dne
02.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2024 14:52:33. Zápis
proveden dne 05.01.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-21/2024-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-10504/2013
-134. Právní moc ke dni 22.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
31.01.2024 13:00:19. Zápis proveden dne 05.02.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-694/2024-704

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Maják Jiří, 9. května 1614/4, 79201 Bruntál, RČ/IČO:
760221/4895

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 17 NC-2701/2007 -7 v Bruntále ze dne
26.09.2007. Právní moc ke dni 01.12.2007. Právní účinky zápisu k okamžiku
29.12.2023 18:39:24. Zápis proveden dne 05.01.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-6465/2023-704

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 197 EX-5802/2007 -31 ze dne
01.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2023 18:39:24. Zápis proveden
dne 05.01.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-6465/2023-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/20

Povinnost k

Maják Jiří, 9. května 1614/4, 79201 Bruntál, RČ/IČO:
760221/4895

Parcela: 2075/2, Parcela: 2077/2, Parcela: 616/1, Parcela: 616/2, Parcela:
619

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 17 EX-5802/2007 -78 ze dne
29.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2023 18:39:24. Zápis
proveden dne 05.01.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-6468/2023-704

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2024 15:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584444 Drnholec

Kat.území: 632520 Drnholec

List vlastnictví: 317

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-6037/2023-704

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/20, povinný: Fatura Jaroslav, r.č. 740915/5545

Povinnost k

Škopíková Jiřina, Nádražní 949/7, 79201 Bruntál,
RČ/IČO: 685424/0030

Parcela: 2075/2, Parcela: 2077/2, Parcela: 616/1, Parcela: 616/2, Parcela: 619

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-9650/2017 -116 ze dne 28.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2023 10:20:13. Zápis proveden dne 05.01.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-6410/2023-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-9650/2017 - 116. Právní moc ke dni 08.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2024 10:23:48. Zápis proveden dne 15.01.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-316/2024-704

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/20, povinný: Fatura Jaroslav, r.č. 740915/5545

Povinnost k

Škopíková Jiřina, Nádražní 949/7, 79201 Bruntál,
RČ/IČO: 685424/0030

Parcela: 2075/2, Parcela: 2077/2, Parcela: 616/1, Parcela: 616/2, Parcela: 619

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 225 EX-01122/2023 -125 ze dne 02.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2023 11:26:24. Zápis proveden dne 07.11.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-5236/2023-704

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/20, povinný: Fatura Jaroslav, r.č. 740915/5545

Povinnost k

Škopíková Jiřina, Nádražní 949/7, 79201 Bruntál,
RČ/IČO: 685424/0030

Parcela: 2075/2, Parcela: 2077/2, Parcela: 616/1, Parcela: 616/2, Parcela: 619

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-8611/2009 -243 ze dne 20.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2023 08:32:39. Zápis proveden dne 31.10.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-4933/2023-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 030 EX-8611/2009 - 243. Právní moc ke dni 30.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2024 10:34:03. Zápis proveden dne 31.01.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-660/2024-704

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-4583/2024-704

Z-4387/2024-704

Z-4472/2024-704

Z-4619/2024-704

V-6516/2024-704

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2024 15:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: sfsf pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584444 Drnholec

Kat.území: 632520 Drnholec

List vlastnictví: 317

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bachan Jakub, Boněcko I 236, Příluky, 76001 Zlín	930428/4286	1/4
Fatura David, Rýmařovská 1493/35, 79201 Bruntál	820909/4872	1/20
HSFG invest s.r.o., Štefánikova 119/50, Ponava, 61200 Brno	21218013	1/20
Kožoušková Petra, Dlouhá 1888/10, 79201 Bruntál	716210/5588	1/20
Maják Jiří, 9. května 1614/4, 79201 Bruntál	760221/4895	1/20
Stopka Stanislav, Blažimská 3139/10, Chodov, 14900 Praha 4	520213/127	1/4
Svobodová Ludmila, Bratr. Veverkových 2815/20, Hranice, 73301 Karviná	446103/429	1/4
Škopíková Jiřina, Nádražní 949/7, 79201 Bruntál	685424/0030	1/20

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	616/1	282	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Drnholec, č.p. 352, rod.dům</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 616/1</i>					
P	616/2	14	ostatní plocha	ostatní komunikace	
P	619	199	zahrada		zemědělský půdní fond
P	2075/2	267	zahrada		zemědělský půdní fond
P	2077/2	452	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

dle Čl. IV. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 616/1, Parcela: 619

Povinnost k

Parcela: 606/1

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 12.07.2010.

Právní účinky vkladu práva ke dni 13.07.2010.

V-1147/2010-736

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2024 15:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584444 Drnholec

Kat.území: 632520 Drnholec

List vlastnictví: 317

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 41 D-234/2023 -65 v Břeclavi ze dne 10.07.2023. Právní moc ke dni 10.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 10:34:52. Zápis proveden dne 19.10.2023.

V-5592/2023-704

Pro: Fatura David, Rýmařovská 1493/35, 79201 Bruntál

RČ/IČO: 820909/4872

Kožoušková Petra, Dlouhá 1888/10, 79201 Bruntál

716210/5588

Svobodová Ludmila, Bratr. Veverkových 2815/20, Hranice, 73301

446103/429

Karviná

Stopka Stanislav, Blažimská 3139/10, Chodov, 14900 Praha 4

520213/127

Maják Jiří, 9. května 1614/4, 79201 Bruntál

760221/4895

- o Smlouva kupní ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2024 12:20:10. Zápis proveden dne 09.05.2024.

V-2069/2024-704

Pro: HSEF invest s.r.o., Štefánikova 119/50, Ponava, 61200 Brno

RČ/IČO: 21218013

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu č.j. 191 EX-4611/2015 -130 ze dne 25.04.2024. Právní moc ke dni 22.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2024 20:00:32. Zápis proveden dne 19.06.2024.

V-3101/2024-704

Pro: Bachan Jakub, Boněcko I 236, Příluky, 76001 Zlín

RČ/IČO: 930428/4286

- o Usnesení soudu o dědictví č.j. 22 D-403/2024 -97 Okresní soud v Bruntále ze dne 09.09.2024. Právní moc ke dni 09.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2024 14:22:53. Zápis proveden dne 27.09.2024.

V-5296/2024-704

Pro: Škopíková Jiřina, Nádražní 949/7, 79201 Bruntál

RČ/IČO: 685424/0030

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
619	05800	199
2075/2	05800	267
2077/2	05800	452

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 Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 06.11.2024 15:31:27

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2024 15:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584444 Drnholec

Kat.území: 632520 Drnholec

List vlastnictví: 317

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Kožoušková Petra, Dlouhá 1888/10, 79201 Bruntál,
RČ/IČO: 716210/5588

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 24630/14-027 ze dne 10.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2023 16:38:39. Zápis proveden dne 24.10.2023; uloženo na prac. Šumperk

Z-5694/2023-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/20

Povinnost k

Kožoušková Petra, Dlouhá 1888/10, 79201 Bruntál,
RČ/IČO: 716210/5588

Parcela: 2075/2, Parcela: 2077/2, Parcela: 616/1, Parcela: 616/2, Parcela: 619

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139 EX-24630/2014 -472 ze dne 23.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2023 16:47:06. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-4995/2023-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-24630/2014 -472. Právní moc ke dni 27.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2023 16:40:09. Zápis proveden dne 02.11.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-5189/2023-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Maják Jiří, 9. května 1614/4, 79201 Bruntál, RČ/IČO:
760221/4895

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-2725/2013 -9 ze dne 02.11.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2023 18:10:52. Zápis proveden dne 13.11.2023; uloženo na prac. Znojmo

Z-7074/2023-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/20

Povinnost k

Maják Jiří, 9. května 1614/4, 79201 Bruntál, RČ/IČO:
760221/4895

Parcela: 2075/2, Parcela: 2077/2, Parcela: 616/1, Parcela: 616/2, Parcela: 619

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 133 EX-2725/2013 -153 ze dne 10.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2023 18:10:42. Zápis proveden dne 14.11.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-5440/2023-704

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 2

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

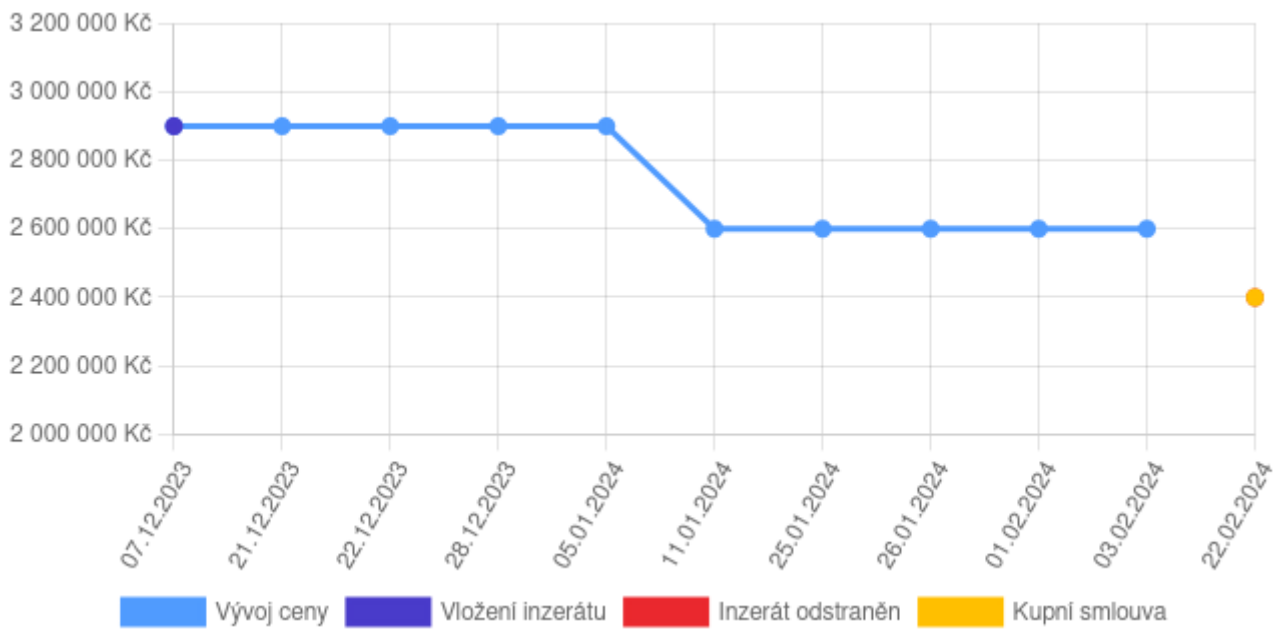
Lokalita	Lidická č.p. 327/747, Drnholec, okres Břeclav	Cena dle KS	2 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.02.2024	Číslo řízení	V-1067/2024-704
Poznámka k ceně	cena k jednání	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	945 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	128 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace, Septik
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod
Voda	Místní zdroj		

K prodeji nabízíme původní koncový řadový rodinný domek v Drnholci. Dům má jedno obytné podlaží, půdní prostor a sedlovou střechu. Součástí domu je průjezd, vjezd na zahradu vedle domu, dvůr s hospodářskými přístavbami a rovinatá zahrada. Hlavní stavba je obdélníkového půdorysu přiléhající k předzahrádce a ulici, obytná část se skládá z centrální síně, tří pokojů, kuchyně, koupelny a WC. Ve dvoře domu jsou postaveny původní hospodářské přístavby. Na dvůr navazuje rovinatá zahrada obdélníkového tvaru, která sloužila k hospodářským účelům. Vedle domu je otevřená část pozemku, která umožňuje vstup na dvůr a zahradu. Informace o stavbě: zděný dům byl postaven před cca 100 lety, následně průběžně udržován, nyní je v zanedbaném stavu. Zdivo z pálených cihel, stropy jsou dřevěné trámové, krov dřevěný, střecha pokrytá starou keramickou krytinou. Vstupní dveře a okna původní. Vytápění domu kamny na tuhá paliva. Dům je napojen na inženýrské sítě, tedy obecní vodovod, elektřinu a plyn. Odpadní vody jsou odváděny do septiku na dvoře domu, dům je možné napojit na kanalizační řád v ulici. Dispozice: pozemek celkem 945 m², uliční šíře pozemku 19 m, hloubka pozemku včetně zahrady 50 m, zastavěná plocha a nádvoří dle KN 350 m², vlastní současná zastavěná plocha domu 128 m². Nemovitost se nachází v klidné ulici Lidická nedaleko centra obce, v okolí jsou především rodinné domy. Nemovitost je vhodná ke generální rekonstrukci případně je možné pozemek využít ke stavbě nového rodinného domu. Nedaleko ulice se nachází řeka Dyje, ulice i nabízená nemovitost však není v záplavovém pásmu, pozemek je klasifikován dle povodňové mapy jako Zóna 2 s nízkým výskytem rizika povodně.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

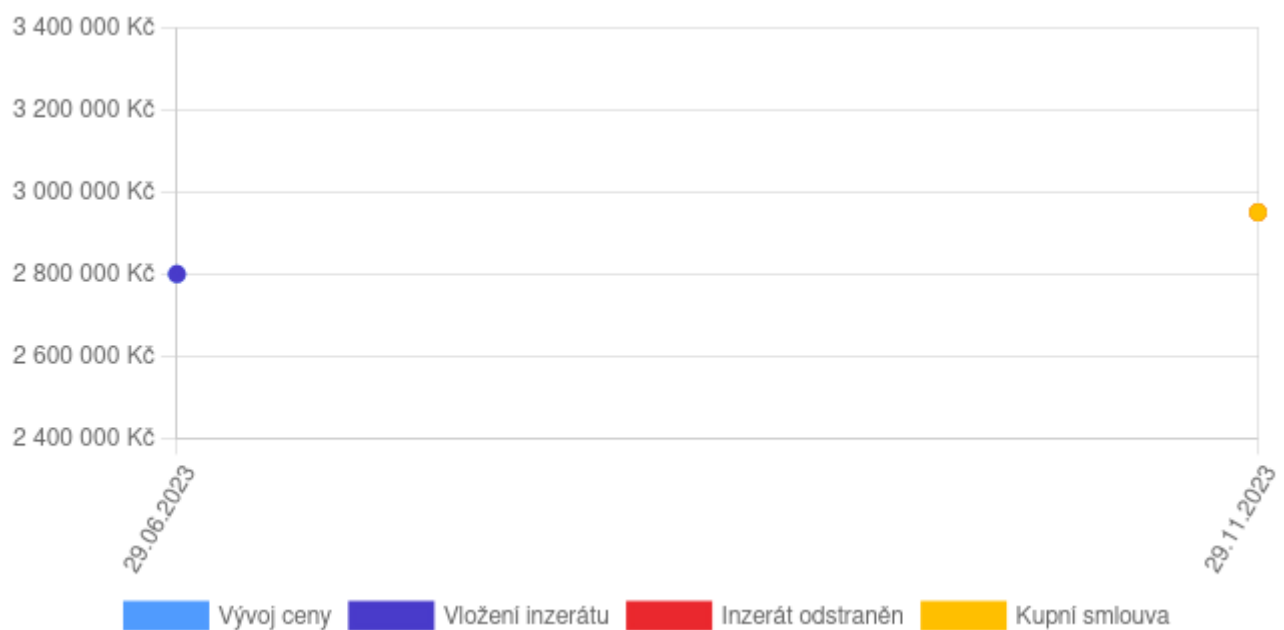
Lokalita	Novosedly č.p. 200, okres Břeclav	Cena dle KS	2 950 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.11.2023	Číslo řízení	V-6798/2023-704
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	775 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Elektrina	230V a 400V	Vytápění	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	130 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace

Dobrý den. Prodám RD v obci Novosedly na Moravě. Jedná se o rohový dům nacházející se ve středu obce. Cihlový dům o velikosti 3+1 s užitnou plochou cca 140m2 je starý asi 100 let a je vhodný buď k rekonstrukci nebo k demolici. K domu náleží garáž a původní hospodářský přístavek. Celková plocha pozemku s domem činí 775m2. Původní dům je připojen k inženýrským sítím, k obecní kanalizaci a vytápěn elektrickými přímotopy nebo kamny na tuhá paliva. Energetická náročnost - G mimořádně nevhodná Prodej bez RK. / RK nevolat! Cena k jednání 2 800 000,- Tel. 725744589

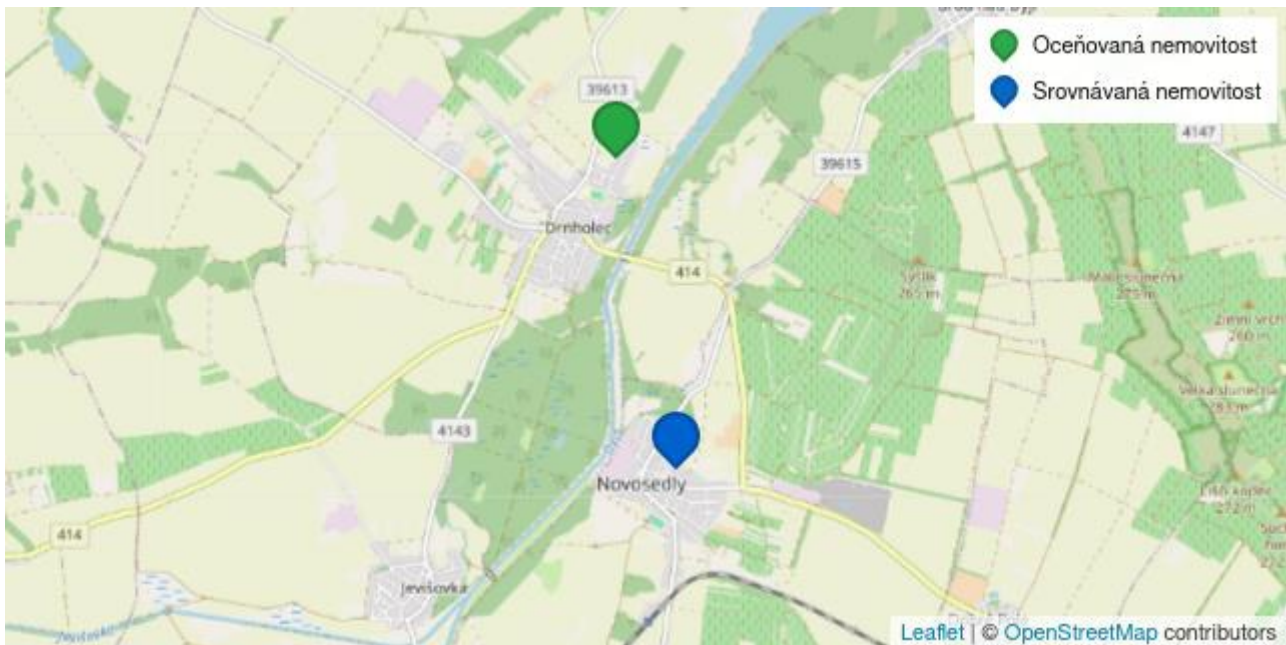
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Lidická č.p. 318/25, Drnholec, okres Břeclav	Cena dle KS	2 390 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.05.2024	Číslo řízení	V-3042/2024-704
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	629 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektrína	230V	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	125 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Individuální
Voda	Vodovod		

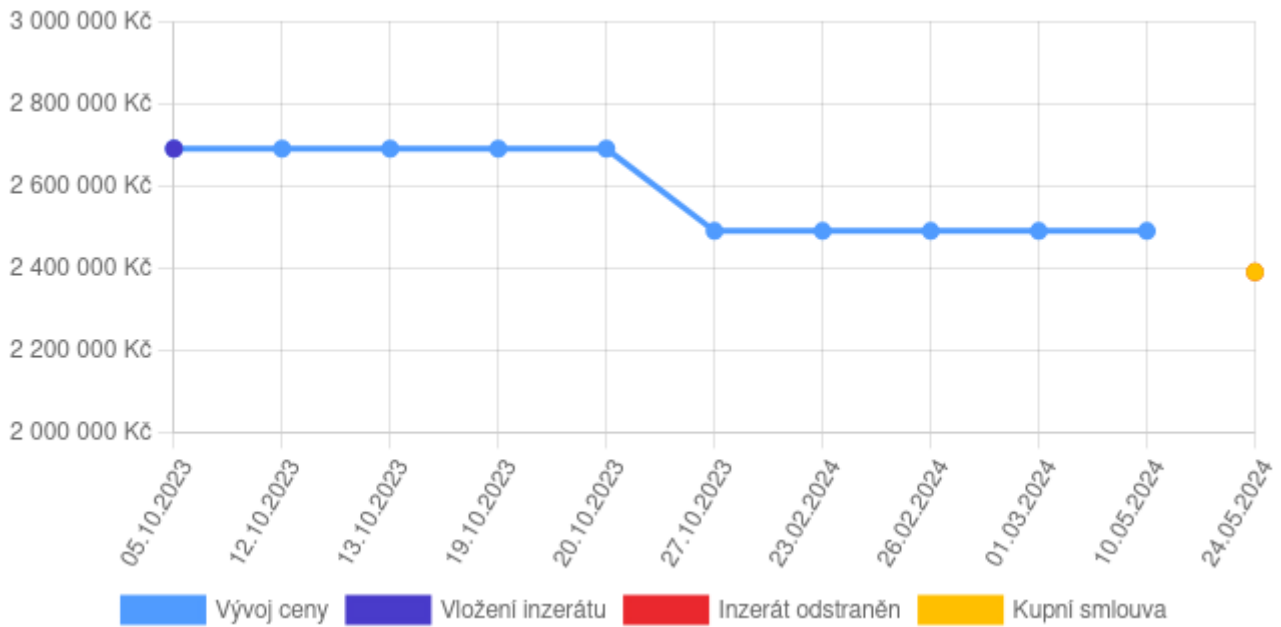
V zastoupení majitele nabízíme ke koupi rodinný dům v Drnholci na ulici Lidická. Celková plocha pozemku je 629 m² a dům je určen k celkové rekonstrukci. Uliční šíře pozemku je 10 m². Dům je napojen na všechny IS. K pozemku je přístup i ze zadní části po zpevněné komunikaci. Na dvoře jsou vybudovány hospodářská stavení. Pro více informací volejte makléři.

2. Fotodokumentace

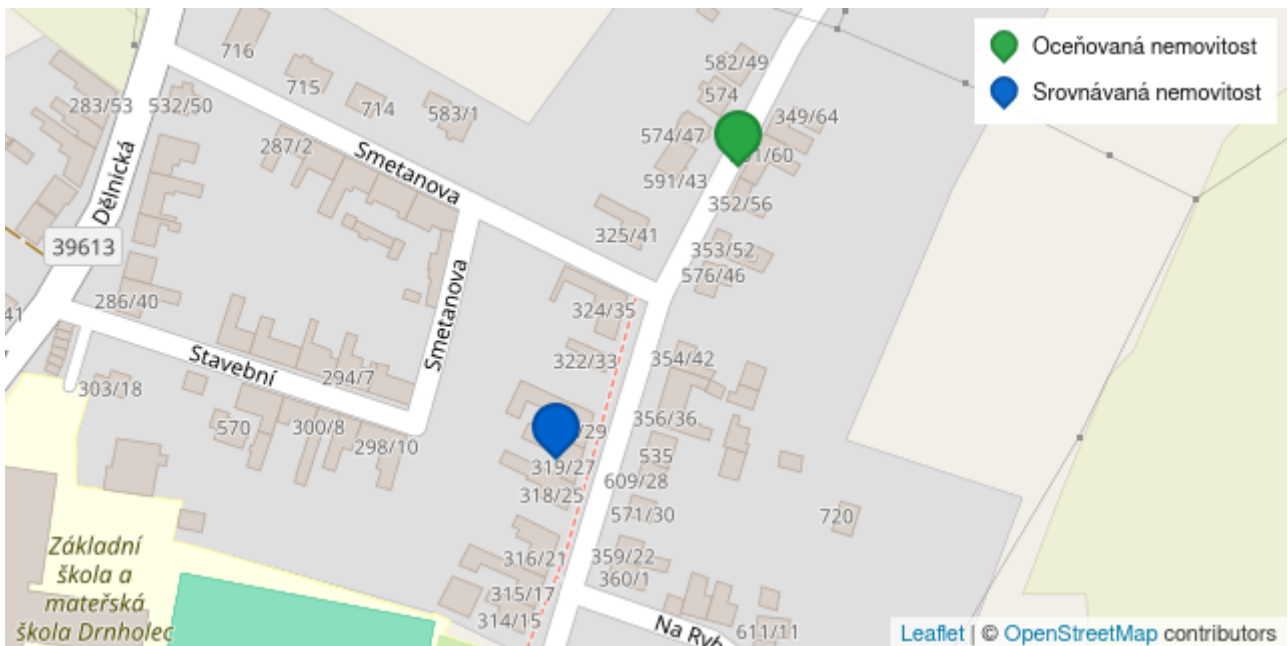




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Hrušovanská, Drnholec, okres Břeclav	Cena	2 800 000 Kč
Poznámka k ceně	SLEVA!!!	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	517 m ²	Stav	Špatný
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Plynový kotel	Garáž	Ne
Užitná plocha	140 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Ne	Voda	Vodovod

Nabízíme k prodeji rovinný pozemek v okrajové části městyse Drnholec, jehož součástí je rodinný dům dispozičně řešený jako 5+kk s koupelnou a samostatným WC. Nemovitost dále disponuje původním kvelbeným sklepem přístupným ze dvora. Výhodou je samostatný prostorný vjezd, který umožňuje bezproblémové parkování i přístupy. Rodinný dům je v původním stavu, určený ke kompletní rekonstrukci, případně demolici. Demolicí rodinného domu a přístaveb by vznikl rovinný stavební pozemek o výměře 517 m² a uliční šíři 20m. Městys Drnholec disponuje veškerou občanskou vybaveností, je zde škola, školka, pošta, nákupní centrum, ordinace lékaře a díky okolní přírodě a výborné dostupnosti, je tak ideální volbou pro život i podnikání. Cena je uvedena bez provize RK. Financování nemovitosti zajistíme. Klasifikační třída ukazatele energetické náročnosti: G – realitní kancelář neobdržela grafickou část průkazu energetické náročnosti budovy a proto uvádí nejhorší klasifikační třídu.

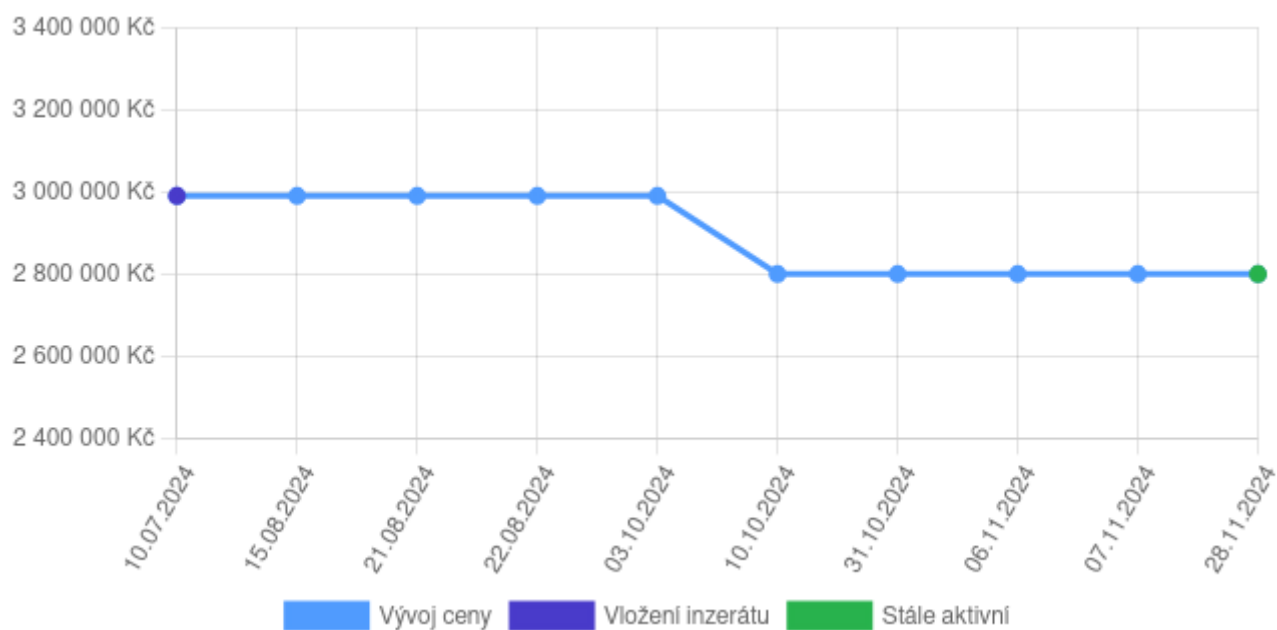
2. Fotodokumentace



Obrázek není k dispozici

Obrázek není k dispozici

3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

