

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 733-096/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Předmět znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí – podílů ½ nemovitých věcí a jejich příslušenství:
Rodinný dům č.p. 139, při ulici Zmola, obec Svatobořice-Mistřín na pozemku parc. č. 1021/1, a pozemky parc.č. 1020/1, 1021/1, vše v k.ú. Svatobořice, obec Svatobořice-Mistřín, okr. Hodonín, včetně příslušenství

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí – podílů 6/60 nemovitých věcí a jejich příslušenství:
parc.č. 1021/2, k.ú. Svatobořice, obec Svatobořice-Mistřín, okr. Hodonín

POVINNÁ:	Michaela Domanská
Adresa:	Zmola 139/7, Svatobořice, 696 04 Svatobořice-Mistřín

ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č.j. 006 EX 1446/20 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--

ZHOTOVITEL:	Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře
Adresa:	provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
IČ: 255 23 155	telefon: 777 747 939 e-mail: hudec.tomas@volny.cz
DIČ: CZ25523155	datová schránka: wjgrjrr

OBJEDNATEL:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Exekutorský úřad Brno - město
Adresa:	Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Počet stran: 31

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení/vyhotovení č.: 2/

Podle stavu ke dni: 15.06.2021

Vyhotoveno: V Brně 19.07.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol

Dle usnesení exekutorského úřadu v Brně č.j. 006 EX 1446/20-47 je třeba stanovit obvyklou cenu podílů 1/2 nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinné Michaely Domanské na LV 2332, v k.ú. Svatobořice a stanovit obvyklou cenu podílů 6/60 nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinné Michaely Domanské na LV 2421, v k.ú. Svatobořice.

Obvyklá cena (tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 15. června 2021.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovitých věcí ve stávajícím stavu.

1.3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 15. června 2021 pouze **obhlídkou zvenčí**. Povinná si nevyzvedla dopis o místním šetření a neumožnila tak znalci přístup do nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí LV 2332, LV 2421, oba vyhotovené dne 01.03.2021 dálkovým přístupem
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Svatobořice z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- Veřejný dálkový přístup k datům registru územní identifikace, adres a nemovitostí - RÚIAN
- Informace o povodňových zónách z <https://geoportal.gepro.cz/>
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění
- Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění (www.azoposn.cz)
- Databáze sjednaných cen a realitní inzerce na www.inem.cz
- **Místní šetření** spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 15. června 2021 pouze **obhlídkou zvenčí**.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, včetně novely č. 237/2020 Sb., 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **nákladovým způsobem** (věcnou hodnotou) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti), plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Tato metoda má pouze informativní charakter.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých sjednaných cen (příp. inzerovaných cen) obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty)** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Svatobořice-Mistřín, k.ú. Svatobořice
Adresa nemovité věci: Zmola 139/7, Svatobořice, 696 04

Vlastnické a evidenční údaje

LV 2332

SJM - Domanský Svatopluk, Šardice č.p. 470, Šardice, 696 13 a Domanská Michaela, Zmola 139/7, Svatobořice, Svatobořice-Mistřín, 696 04, podíl 1/1

LV 2421

Kosík František, adresa neznámá, podíl 6/30

Kosík Matěj, adresa neznámá, podíl 6/30

Kosíková Antonie, adresa neznámá, podíl 6/30

Neumajer Jaroslav, Malá strana 147, Dubňany, 696 03, podíl 12/60

SJM Domanský Svatopluk, Šardice č.p. 470, Šardice, 696 13 a Domanská Michaela, Zmola 139/7, Svatobořice, Svatobořice-Mistřín, 696 04, podíl 12/60

Místopis

Charakteristika obce:

Svatobořice-Mistřín je obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, cca 1,6 km jihozápadně od Kyjova. Obec se skládá ze dvou částí, Svatobořic a Mistřína. Žije zde 3493 obyvatel. Od roku 2002 je součástí Mikroregionu Nový Dvůr.

S okolím má obec autobusové spojení z Kyjova do Hodonína a z Kyjova do Čejče. K roku 2015 se na území obce nacházelo celkem sedm zastávek (mlýn, Mistřín, škola, kulturní dům, železniční stanice, restaurace a textilka). Z Kyjova je navíc přímé železniční spojení s Brnem po trati číslo 340 (tzv. Vlárská dráha), z Hodonína po trati číslo 330 s Břeclaví a Přerovem.

Obcí prochází silnice II/422 a z Mistřína do Hodonína vede silnice II/431.

V letech 1900–2004 vedla ve východní části obce železniční trať číslo 257. V roce 2004 byla doprava na trati ukončena a o pět let později (roku 2009) trať zrušena. Na jejím původním tělese vznikla během roku 2012 cyklostezka o délce 15 kilometrů spojující Kyjov s Mutěnicemi.

V obci je základní občanská vybavenost. Nachází se zde mateřská a základní škola, zdravotní středisko, kde jsou praktičtí i specializovaní lékaři, dům s pečovatelskou službou, pošta, knihovna, restaurace, obchod s potravinami, čerpací stanice a další služby jako jsou např. kadeřnictví, truhlářství aj..

Poloha nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost se nachází jihozápadně od centra obce ve vzdálenosti cca 450 m, v zástavbě rodinných domů, přístup je po zpevněné veřejné komunikaci.

Nejbližší zastávka autobusů (Svatobořice-Mistřín restaurace) je od oceňovaných nemovitostí ve vzdálenosti cca 390 m (cca 6 minut pěší chůze). Parkování je možné na veřejné komunikaci před domem.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
 Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
 Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
 Přípojky*: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
 veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon

* přípojky dle evidence RÚIAN nebyly zjištěny,
 dle fotodokumentace z mapy.cz objekt napojen pravděpodobně na elektřinu, plyn,
 dle města.obce.cz se v obci nachází voda, kanalizace (obecní ČOV), plyn a elektřina



Obr. 1: fotografie z mapy.cz

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1033/13 Obec Svatobořice-Mistřín, ostatní plocha, ostatní komunikace
 1195/13 Obec Svatobořice-Mistřín, ostatní plocha, ostatní komunikace

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost, obsahující následující objekty:

- rodinný dům č.p. 139, který není součástí pozemku, ale nachází se na parc.č. 1021/1, a zároveň na parc.č. 1021/2,
- venkovní úpravy (přípojky, oplocení, zpevněné plochy) na pozemcích parc.č. 1020/1, 1021/1, 1021/2
- pozemek parc.č. 1020/1 – zahrada
- pozemek parc.č. 1021/1 - zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 1021/2 - zastavěná plocha a nádvoří

GPS: 48°58'51.44"N, 17°05'31.89"E

Obhlídka nemovitosti byla provedena obhlídkou zvenčí, neboť povinná si nepřevzala dopis s oznámením o termínu prohlídky.

Pro ocenění se předpokládá následující stav nemovitosti:

Stavba rodinného domu č.p. 139 je řadová krajní, situována na rovinatém terénu.

Jedná se o nepodsklepený rodinný dům o jednom nadzemním podlaží, ve tvaru písmene „L“, se sedlovou a valbovou střechou.

Materiálové a konstrukční vybavení domu bylo zjištěno při místním šetření nebo odborným odhadem, výměry byly zjištěny z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem. Podrobný popis konstrukcí - viz. tabulka Výpočet věcné hodnoty stavby.

Nosné konstrukce jsou zděné (nepálené zdivo), střecha sedlová a valbová, střešní krytina pálená taška, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, hromosvod chybí, vnější omítka vápenná, okna dřevěná.

Rodinný dům je pravděpodobně připojen na elektřinu, plyn, veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. (Informace zjištěné viz. výše bod „Situace“).

Technický stav: Dle odborného odhadu je stavba starší cca 60 let a dle vnější obhlídky je v zanedbaném stavebně-technickém stavu.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Přístup k nemovité věci je přímo zajištěn z veřejné komunikace
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
-----	---------

ANO	Zástavní právo exekutorské
-----	----------------------------

Komentář:

1. Na nemovitosti je zahájeno několik exekucí. Jedna z nich je zahájení exekuce soudním exekutorem JUDr. Alenou Blažkovou, Ph.D., Konečného náměstí 2, 611 18 Brno.
2. Dle předložených LV č. 2332 a 2421 pro k.ú. Svatobořice ze dne 01.03.2021 vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo exekutorské.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území (viz. obr. 2)
----	--

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář:

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2332, 2421, k.ú. Svatobořice v části B1 není uvedeno žádné právo sloužící ve prospěch nemovitostí. V části C (věcná práva zatěžující nemovitosti) je uvedeno zástavní právo exekutorské.

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný rodinný dům pronajímán. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.



obr. 2: povodňová zóna (<https://geoportal.gepro.cz>)

4. ZNALECKÝ POSUDEK

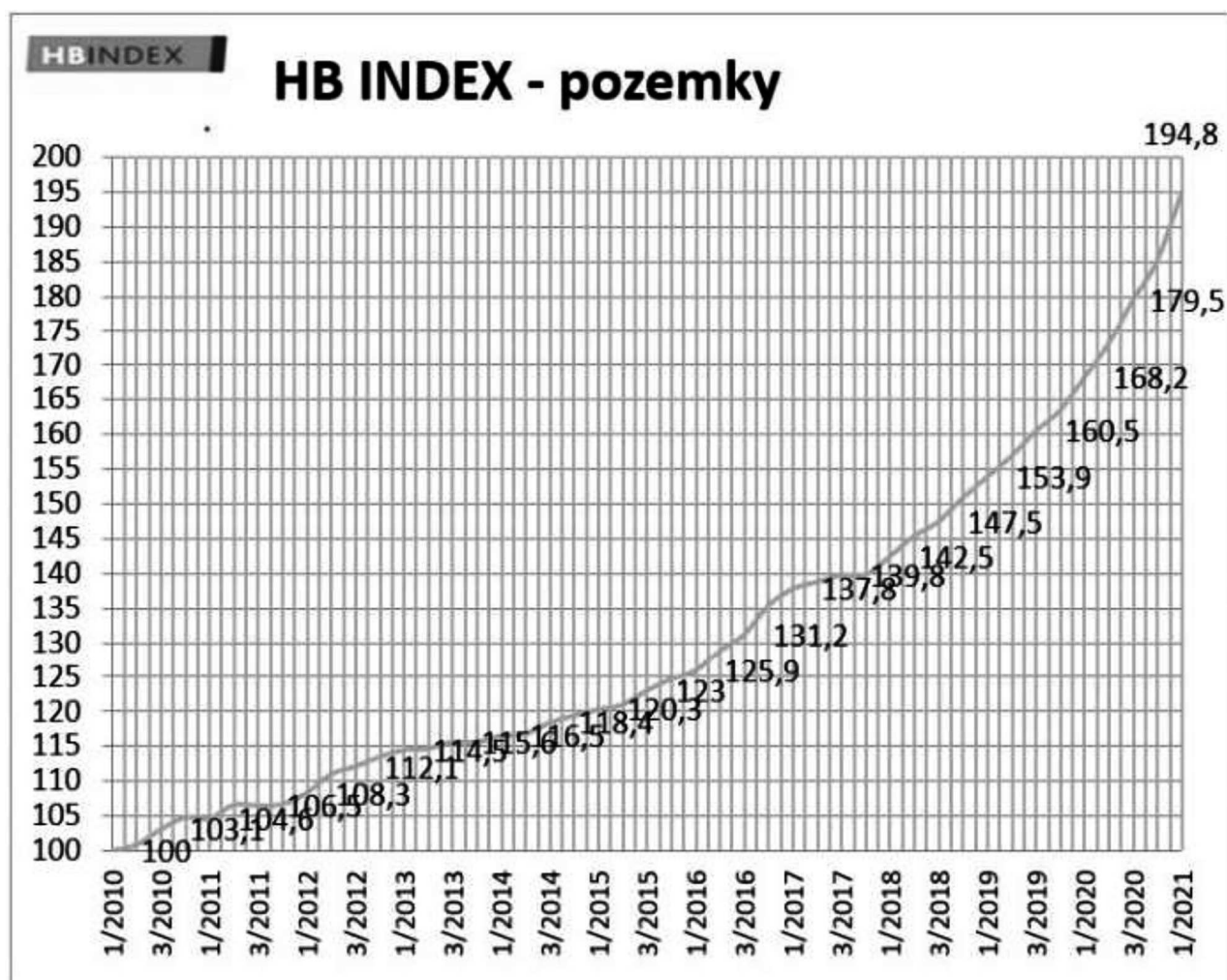
Výpočet hodnoty pozemků

Porovnávací metoda

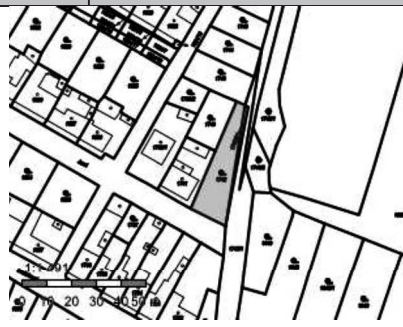
Pozemky parc.č. 1020/1, 1021/1, 1021/2, k.ú. Svatobořice

Je provedeno porovnání z cen obdobných pozemků v obdobných lokalitách z databáze sjednaných a inzerovaných cen.

V případě, že je cenový údaj starší 6 měsíců je upraven pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen v čase a upravuje výslednou cenu pomocí koeficientu redukce na pramen ceny. Pro přepočet je použit HB index pro pozemky.



Přehled srovnatelných pozemků:

Lokalita	Okres Hodonín, obec Mutěnice, Jarní ulice						
Popis lokality	Okrajová část obce, pozemek s možností výstavby RD.						
Základní popis	Mírně svažitý nezastavěný pozemek, lichoběžníkový tvar, šířka v uliční části 15,6 m						
Druh pozemku KN	Zahrada		Územní plán		Obytná zóna		
Inženýrské sítě	Kompletní						
Kupní cena (Kč)	500 000	Výměra (m ²)	434	Datum prodeje	07/2019	Prodávající cí	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	1 152				
Poznámka	Pozemek s možností výstavby RD, menší výměra, dostupné všechny inženýrské sítě				Zdroj KC		KS
					číslo řízení		V-5720/2019-706
					GPS	48°54'35.54"N, 17°02'04.96"E	
							
Koeficienty:							
redukce pramene ceny – KS 07/2019				1,21			
velikost pozemku - menší				0,98			
Cena	Výměra	Jednotková cena		Koeficient	Upravená JC.		
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]		Kc	[Kč/m ²]		
500 000	434	1 152		1,19	1 370,96		

Lokalita	Okres Hodonín, obec Čejkovice						
Popis lokality	Okrajová část obce, pozemek s možností výstavby RD.						
Základní popis	Rovinatý nezastavěný pozemek, obdélníkový tvar, šířka v uliční části 22 m						
Druh pozemku KN	Zahrada		Územní plán		SO – bydlení smíšené obytné		
Inženýrské sítě	Kompletní						
Kupní cena (Kč)	900 000	Výměra (m²)	600	Datum prodeje	11/2019	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m²)	1 500				
Poznámka	Pozemek s možností výstavby RD, dostupné všechny inženýrské sítě				Zdroj KC		KS
					číslo řízení		V-9124/2019-706
					GPS	48°54'21.38"N, 16°56'50.44"E	

Koeficienty:

redukce pramene ceny – KS 11/2019

1,19

velikost pozemku - menší

0,96

Cena

[Kč]

900 000

Výměra

[m²]

600

Jednotková cena

JC [Kč/m²]

1 500

Koeficient

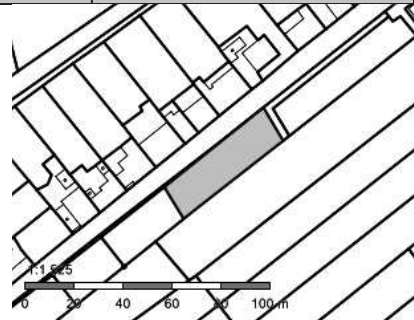
Kc

1,14

Upravená JC.

[Kč/m²]

1 710,00

Lokalita	Okres Hodonín, obec Čejč, ulice Závistě						
Popis lokality	Okrajová část obce, pozemek s možností výstavby RD.						
Základní popis	Mírně svažitý nezastavěný pozemek, obdélníkový tvar						
Druh pozemku KN	Vinice		Územní plán		BR-bydlení v rodinných domech		
Inženýrské sítě	Kompletní						
Kupní cena (Kč)	861 300	Výměra (m ²)	783	Datum prodeje	08/2019	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	1 100				
Poznámka	Pozemek s možností výstavby RD, dostupné všechny inženýrské sítě				Zdroj KC		KS
					číslo řízení		V-6039/2019-706
					GPS	48°56'54.47"N, 16°58'01.44"E	
							

Koeficienty:				
redukce pramene ceny – KS 08/2019		1,21		
velikost pozemku - menší		0,94		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
861 300	783	1 100	1,14	1 254,00

Lokalita	Okres Hodonín, obec Svatobořice-Mistřín, ulice Na Dolině						
Popis lokality	Okrajová část obce, pozemek s možností výstavby RD.						
Základní popis	Rovinatý nezastavěný pozemek, přibližně obdélníkový tvar						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán		BR-bydlení v rodinných domech		
Inženýrské sítě	Kompletní						
Kupní cena (Kč)	890 000	Výměra (m ²)	626	Datum prodeje	07/2019	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	1 422				
Poznámka	Pozemek s možností výstavby RD, dostupné všechny inženýrské sítě				Zdroj KC		KS
					číslo řízení		V-3461/2019-738
					GPS	48°58'05.40"N, 17°05'06.15"E	
							
Koeficienty:							
redukce pramene ceny – KS 07/2019				1,21			
velikost pozemku - menší				0,96			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]		Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]		
890 000	626	1 422		1,16	1 649,21		

Lokalita	Okres Hodonín, obec Dambořice, ulice Nad Školou						
Popis lokality	Pozemek poblíž středu obce, s možností výstavby RD.						
Základní popis	Mírně svažité nezastavěný pozemek, zahrada za rodinným domem, lichoběžníkový tvar, uliční šířka 19,5 m						
Druh pozemku KN	Zahrada	Územní plán		BV-bydlení venkovské			
Inženýrské sítě	Kompletní						
Kupní cena (Kč)	700 000	Výměra (m ²)	640	Datum prodeje	09/2019	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	1 094				
Poznámka	Pozemek s možností výstavby RD, dostupné všechny inženýrské sítě				Zdroj KC		KS
					číslo řízení		V-4310/2019-738
					GPS	49°02'36.74"N, 16°55'11.02"E	



Koeficienty:

redukce pramene ceny – KS 09/2019	1,21
velikost pozemku - menší	0,96

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
700 000	640	1 094	1,16	1 268,75

Minimální jednotková porovnávací cena	1 254 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 451 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 710 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Upravené ceny stavebních pozemků ve shodné a obdobných lokalitách se dle skutečných prodejů (5 vzorků) pohybují mezi 1 254 – 1 710 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1021/1	147	1 450,00	213 150
zahrada	1020/1	33	1 450,00	47 850
zastavěná plocha a nádvoří	1021/2	12	1 450,00	17 400
Celková výměra pozemků		192		278 400

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům, ul. Zmola č.p./č.o. 139/7, Svatobořice-Mistřín, k.ú. Svatobořice

Užitná plocha

Užitná plocha domu je stanovena odhadem ze zastavěné plochy.

Název	Užitná plocha
1.NP	101,03*0,80 = 80,82 m ²
	80,82 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	(5,75*11,65)+(7,40*3,75)+(1,70*3,70) = 101,03	3,00 m
	101,03 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	$((5,75*11,65)+(7,40*3,75)+(1,70*3,70))*(3,00) =$	303,08
Z	zastřešení	$((5,75*11,65*1,50)+(7,40*3,75*1,50)+(1,70*3,70*0,50)) =$	145,25
Obestavěný prostor - celkem:			448,33 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	nefunkční
2. Zdivo	nepálené zdivo
3. Stropy	rovné
4. Střecha	sedlová a valbová
5. Krytina	pálené tašky (tažené)
6. Klempířské konstrukce	z pozink. plechu
7. Vnitřní omítky	
8. Fasádní omítky	vápenná
9. Vnější obklady	nejsou
10. Vnitřní obklady	
11. Schody	
12. Dveře	
13. Okna	dřevěná
14. Podlahy obytných místností	
15. Podlahy ostatních místností	
16. Vytápění	
17. Elektroinstalace	ano
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	lze připojit na veřejný vodovod
20. Zdroj teplé vody	
21. Instalace plynu	lze připojit
22. Kanalizace	lze připojit na veřejný rozvod
23. Vybavení kuchyně	
24. Vnitřní vybavení	
25. Záchod	
26. Ostatní	

Jednotková cena	6 000 Kč/m ³
Množství	448,33 m ³
Reprodukční cena	2 690 003 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	220 580	220 580	8,29
2. Zdivo	21,20	570 281	570 281	21,44
3. Stropy	7,90	212 510	212 510	7,99
4. Střecha	7,30	196 370	196 370	7,38
5. Krytina	3,40	91 460	91 460	3,44
6. Klempířské konstrukce	0,90	24 210	24 210	0,91
7. Vnitřní omítky	5,80	156 020	156 020	5,86

8. Fasádní omítky	2,80	75 320	75 320	2,83
9. Vnější obklady	0,50	13 450	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	61 870	61 870	2,33
11. Schody	1,00	26 900	26 900	1,01
12. Dveře	3,20	86 080	86 080	3,24
13. Okna	5,20	139 880	139 880	5,26
14. Podlahy obytných místností	2,20	59 180	59 180	2,22
15. Podlahy ostatních místností	1,00	26 900	26 900	1,01
16. Vytápění	5,20	139 880	139 880	5,26
17. Elektroinstalace	4,30	115 670	115 670	4,35
18. Bleskosvod	0,60	16 140	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	86 080	86 080	3,24
20. Zdroj teplé vody	1,90	51 110	51 110	1,92
21. Instalace plynu	0,50	13 450	13 450	0,51
22. Kanalizace	3,10	83 390	83 390	3,13
23. Vybavení kuchyně	0,50	13 450	13 450	0,51
24. Vnitřní vybavení	4,10	110 290	110 290	4,15
25. Záchod	0,30	8 070	8 070	0,30
26. Ostatní	3,40	91 460	91 460	3,44
Upravená reprodukční cena		2 660 412 Kč		
Množství		448,33 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		5 934 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	101
Užitná plocha (UP)	[m ²]	81
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	448,33
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 934
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 934
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 660 412
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 064 165

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Příslušenství domu tvoří zpevněné plochy, přípojky, oplocení.

Hodnota příslušenství je stanovena odhadem procentem z ceny stavby rodinného domu

Hodnota stavby	Kč	1 064 165,00 Kč
Procento příslušenství	%	1,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	10 641,65 Kč

Rekapitulace ocenění – věcná hodnota

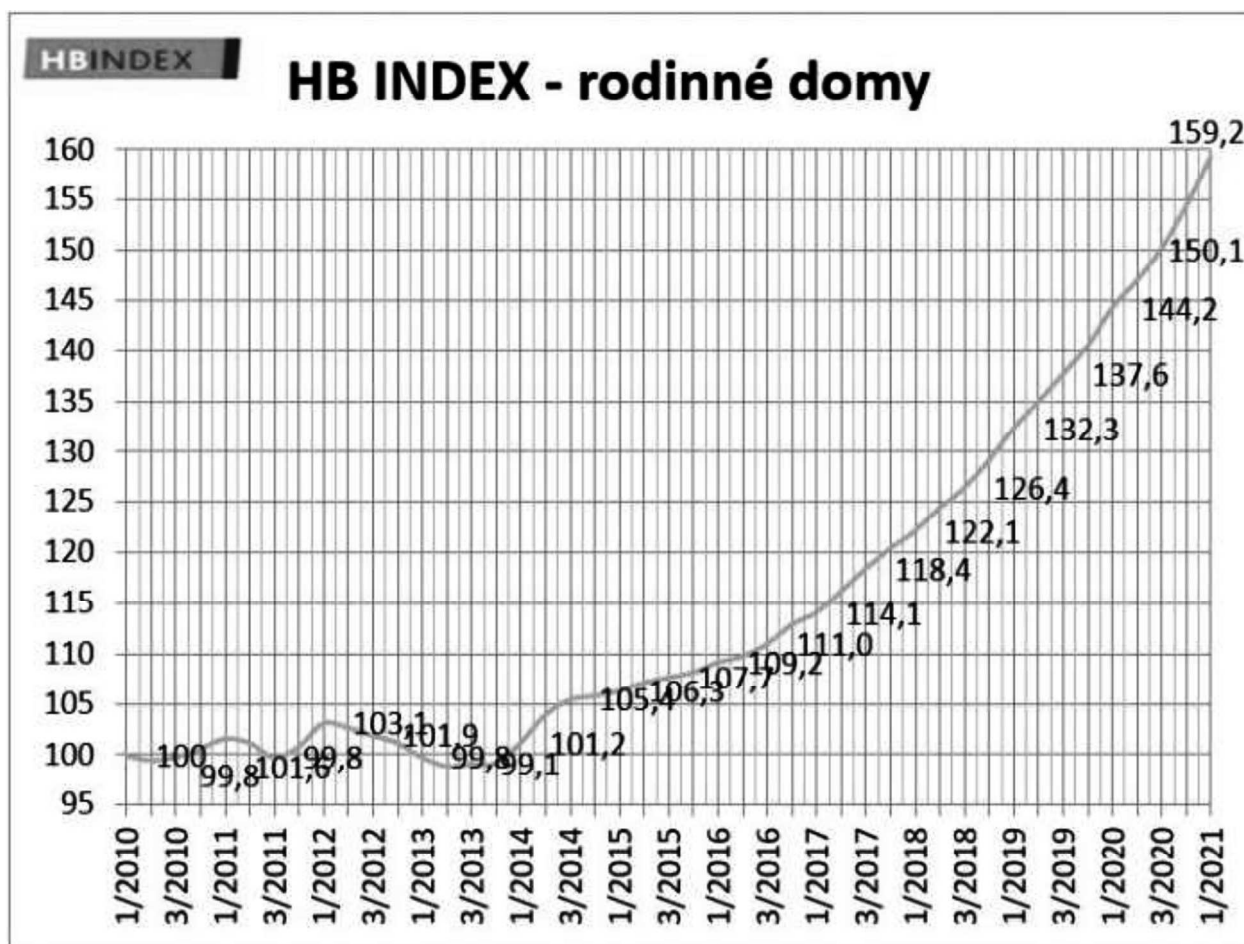
Rodinný dům č.p. 1603 na parc.č. 6406/1	[Kč]	1 064 165,00
Příslušenství	[Kč]	10 641,65
Pozemky	[Kč]	278 400,00
Celkem	[Kč]	1 353 206,65

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům, ul. Zmola č.p./č.o. 139/7, Svatobořice-Mistřín, k.ú. Svatobořice

Je provedeno porovnání sjednaných a nabídkových cen obdobných rodinných domů ve stejné a obdobných lokalitách z databáze sjednaných cen a realitní inzerce.

V případě, že je cenový údaj starší 6 měsíců je upraven pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen v čase a upravuje výslednou cenu pomocí koeficientu redukce na pramen ceny. Pro přepočet je použit HB index pro rodinné domy.



Porovnávací koeficienty:

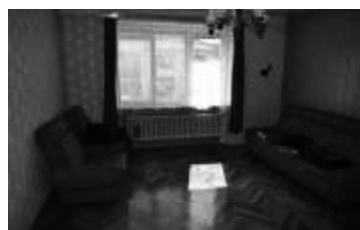
Je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší než porovnávaná, je koeficient větší než 1,0.

Koeficient K2: velikost objektu - jednotková prodejní cena menších objektů je vyšší než u objektů s větší výměrou

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	80,82 m ²
Obestavěný prostor:	448,33 m ³
Zastavěná plocha:	101,03 m ²
Plocha pozemku:	192,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Lokalita	okr. Hodonín, Svatobořice-Mistřín, ul. Vrbátky (u středně rušné silnice)		
Podlaží	1PP/1NP	Typ	4+1

Tech. stav	Dům pochází z roku 1970. V roce 1971 byla přistavena dvorní část. Hlavní nosné konstrukce stavby HSV jsou původní, konstrukce a vybavení PSV bylo po dobu životnosti stavby pouze minimálně opraveno a vyměněno. V roce 1996 byla v domě provedena plynofikace vč. nového topení, 2014 byly vyměněny okna na verandě a klempířské kce. Na domě jsou průběžně měněny střešní tašky. Ostatní je původní. Stav domu je průměrný vše je funkční morálně zastaralé a bez kuchyně.						
Vybavení	Venkovní břízolitové omítky, dřevěná dvojitá okna, na verandě plastová, vytápění ústřední s kotlem na zemní plyn, ohřev TUV plynovým bojlerem, podlahy parkety, PVC a keramická dlažba, vybavením koupelny je vana, umyvadlo, WC kombi samostatné.						
Zastav. pl. RD (m²)	250	Podl. pl. celková (m²)	218,6	Obest.prost. (m³)	132 0	Cena za m³ o.p. (Kč)	1 515
Pozemek (m²)	4814	Napojení na síť	Voda, kanalizace, plyn, el.				
Příslušenství	Zděný přístřešek s vnitřním zděným skladem a vinným sklepem, minim. venkovní úpravy.						
Kupní cena (Kč)	2 000 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		9 149	Datum prodeje	7/2020	
Číslo řízení	V-3702/2020				GPS	48.9900661N, 17.1000675E	
  							
Pozemek: Užitná plocha: Použité koeficienty: 4 814,00 m² 218,60 m² K1 Redukce pramene ceny – prodej 07/2020 K2 Velikost objektu - větší K3 Poloha - shodná K4 Provedení a vybavení - lepší K5 Celkový stav – lepší u porovnávané stavby K6 Vliv pozemku – oceň. RD má menší pozemek K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nepřítomnost znalce K8 Příslušenství – u porovnávané stavby vinný sklep Cena [Kč] 2 000 000 Užitná plocha [m²] 218,60 Jedn. cena Kč/m² 9 149 Celkový koef. Kc 0,71 Upravená j. cena [Kč/m²] 6 496							

Lokalita	okres Hodonín, obec Svatobořice-Mistřín, k.ú. Mistřín, ulice Baráky						
Podlaží	1.PP/1NP/Obytné podkroví			Typ	4+1, bez garáže		
Tech. stav	Původní část rodinného dům byla postavena v roce 1950, v roce 1990 byla provedena přístavba a kompletní rekonstrukce - rozvody instalací, veškeré přípojky, rozvody topení, včetně kotle na plyn, bojler je elektrický kombinovaný s kotlem, dřevěná okna EURO, vstupní plastové dveře, venkovní omítky bez zateplení. Vybavení je již morálně opotřebeno a je vhodná modernizace.						
Vybavení	Rodinný dům má vytápění ústředním topením s kotlem na plyn. Vytápění je možné krbem umístěným v pokoji v 1.NP, od kterého je teplovzdušný rozvod do podkroví. Ohřev teplé vody přes elektrický bojler, kombinovaný s kotlem.						
Zastav. pl. RD (m²)	141,88	Podl. pl. celková (m²)	149,46	Obest.prost. (m³)	703,80	Cena za m³ o.p. (Kč)	2 131
Pozemek (m²)	175	Napojení na sítě	Voda, plyn, kanalizace, el.				

Příslušenství	Příslušenství tvoří venkovní sklad. Ve dvorní části, vedle rodinného domu se nachází místnost, která slouží jako kotelna. Rodinný dům nemá žádnou zahradu.				
Kupní cena (Kč)	1 500 000	cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)	10 036	Datum prodeje	4/2020
Poznámka	Rodinný dům nemá žádnou zahradu, pouze malý			Zdroj KC	KS
				GPS	48.9703514N, 17.0798925E
					
Pozemek:	175,00 m ²				
Užitná plocha:	149,46 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny – prodej 04/2020	1,08				
K2 Velikost objektu - větší	1,07				
K3 Poloha - shodná	1,00				
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85				
K5 Celkový stav – lepší u porovnávané stavby	0,92				
K6 Vliv pozemku – obdobně velké pozemky	1,00				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nepřítomnost znalce	0,90				
K8 Příslušenství – u porovnávané stavby je venk. sklad	0,98				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
	[m ²]	Kč/m ²	Kc		
1 500 000	149,46	10 036	0,80	8 029	

Lokalita	Okres Hodonín, obec Čejkovice, U Hazuzky						
Podlaží	0PP/1NP			Typ	2+1, průjezd		
Tech. stav	Stáří min. 80 let, menší stavební úpravy v průběhu let, dnes celkově velmi špatný technický stav.						
Vybavení	Dům není zateplen, okna jsou dřevěná dvojitá s deštěným ostěním, vytápění je lokální na tuhá paliva, v koupelně je vana a umyvadlo, WC v objektu není, v kuchyni není žádný sporák.						
Zastav. pl. RD (m²)	110,64	Podl. pl. celková (m²)	88,51	Obest.prost. (m³)	442,76	Cena za m³ o.p. (Kč)	1 242
Pozemek (m²)	651	Napojení na síť	Možnost: vodovod, jednotná kanalizace, nn, zemní plyn, telefon Dnes: voda ze studny, jednotná kanalizace, nn				
Příslušenství	Vedlejší stavby zde nejsou, je zde kopaná studna a z venkovních úprav je významný pouze zemní sklep 45,5 m³, parkování před domem problematické, možnost garážování v průjezdu.						
Kupní cena (Kč)	550 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		6 214	Datum prodeje		11/2019
Poznámka	Hlavní stavba je hodná ke zbourání a využití pozemku ke stavbě nové, rekonstrukce je zde méně pravděpodobná.				Zdroj KC		KS
					číslo řízení		V-8495/2019-706
					GPS	48°54'18.02"N, 16°56'20.65"E	



Pozemek:	651,00 m ²			
Užitná plocha:	88,51 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny – prodej 11/2019			1,13	
K2 Velikost objektu - obdobná			1,00	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav – lepší u porovnávané stavby			0,95	
K6 Vliv pozemku - oceňovaný RD má menší pozemek			0,96	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nepřítomnost znalce			0,90	
K8 Příslušenství – bez zásadního rozdílu			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
550 000	88,51	6 214	0,93	5 779

Lokalita	Okres Hodonín, obec Sudoměřice						
Podlaží	0PP/1NP			Typ	1+1, průjezd		
Tech. stav	Stáří min. 80 let, menší stavební úpravy v průběhu let, dnes celkově velmi špatný technický stav.						
Vybavení	Dům není zateplen, okna jsou převážně dřevěná dvojitá s deštěným ostěním, vytápění je lokální na zemní plyn, koupelna ani WC v objektu nejsou, v kuchyni je plynový sporák.						
Zastav. pl. RD (m²)	98,48	Podl. pl. celková (m²)	78,80	Obest.prost. (m³)	429,86	Cena za m³ o.p. (Kč)	1 419
Pozemek (m²)	651	Napojení na síť	Možnost: vodovod, jednotná kanalizace, nn, zemní plyn, telefon, TKR. Dnes: voda ze studny, nn, zemní plyn				
Příslušenství	Vedlejší stavby (hospodářské stavení, stodola), zastavěná plocha celkem 133 m², vše ve velmi špatném technickém stavu, nevýznamné venkovní úpravy, kopaná studna, parkování před domem bezproblémové, možnost garážování v průjezdu.						
Kupní cena (Kč)	610 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		7 741	Datum prodeje		09/2019
Poznámka	Hlavní stavba je vhodná ke zbourání a využití pozemku ke stavbě nové, rekonstrukce je zde méně pravděpodobná.				Zdroj KC		KS
					číslo řízení		V-7443/2019-706
					GPS	48°52'08.01"N, 17°15'30.32"E	





Pozemek:

651,00 m²

Užitná plocha:

78,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – prodej 09/2019

1,16

K2 Velikost objektu - obdobná

1,00

K3 Poloha - srovnatelná

1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné

1,00

K5 Celkový stav – lepší u porovnávané stavby

0,95

K6 Vliv pozemku – oceňovaný RD má menší pozemek

0,96

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nepřítomnost znalce

0,90

K8 Příslušenství – bez zásadního rozdílu

1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena [Kč/m²]

[m²]

Kč/m²

Kc

610 000

78,80

7 741

0,95

7 354

Lokalita	okr. Hodonín, Sudoměřice, ul. Nádražní							
Podlaží	1PP/1NP (nedokončené podkroví)			Typ	3+1			
Tech. stav	Řadový krajový s polovalbovou střechou. Stavba z roku 1970. Převážně původní stav, menší modernizace v roce 2010 (zateplení fasády, výměna části oken oprava omítek). Dobrý stav s průměrnou údržbou.							
Vybavení	Standardní vybavení z 70 let. Dřevěná zdvojená a plastová okna, dřevěné dveře, vstupní plastové, vytápění ÚT s kotlem na ZP + lokální plynové, ohřev TUV elektrický bojler, podlahy keramická dlažba, beton, parkety, koberce, vybavení koupelny – vana, umývadlo, linka s běžnými spotřebiči. Zateplená fasáda z ulice bez omítky, ostatní břízolitové.							
Zastav. pl. RD (m²)	131,67	Podl. pl. celková (m²)		133,77	Obest.prost. (m³)	744	Cena za m³ o.p. (Kč)	1 747
Pozemek (m²)	1 309		Napojení na síť		Voda, el., plyn, kanalizace.			
Příslušenství	Vedlejší zděná stavba (sklady), garáž, studna. Minimální venkovní úpravy.							
Kupní cena (Kč)	1 300 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		9 718		Datum prodeje	8/2019
Poznámka	RD k rekonstrukci.					Zdroj KC		NKS
					GPS	48.8689442N, 17.2538972E		



Pozemek:	1 309,00 m ²			
Užitná plocha:	133,77 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny – prodej 08/2019			1,16	
K2 Velikost objektu - větší			1,05	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,90	
K5 Celkový stav – lepší u porovnávané stavby			0,92	
K6 Vliv pozemku – oceňovaný RD má menší pozemek			0,91	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nepřítomnost znalce			0,90	
K8 Příslušenství – u porov. RD je garáž, vedl. zděná stavba			0,92	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
1 300 000	133,77	9 718	0,76	7 386

Lokalita	Okres Hodonín, Stavěšice							
Podlaží	0PP/1NP			Typ	2+1			
Tech. stav	Dům asi z roku 1920, v 1993 až 1994 provedena (převážně svépomocí) rozsáhlá rekonstrukce celého domu – vestavba koupelny s WC, podlahy, okna, kuchyně, vnitřní instalace vč. napojení na síť, část fasádních úprav atd., následně jen běžná údržba.							
Vybavení	„Vesnický“ standard, stopy svépomocných rekonstrukčních prací, vytápění lokálními přímotopy, TUV v el. boileru, vana + umývadlo, kuch. linka + sporák elektro, okna plast, podlahy keramika + PVC, dveře plné s ocel. zárubněmi. Fasády část zateplená, část v původním stavu.							
Zastav. pl. RD (m ²)	70,3 3	Podl. pl. celková (m ²)	56,30	Obest.prost. (m ³)	318, 25	Cena za m ³ o.p. (Kč)	2200	
Pozemek (m ²)	1 230		Napojení na síť	Voda z řádu, kanalizace do žumpy, plyn napojen není, elektro 240/400 V, přístup po zpevněné komunikaci				
Příslušenství	Rozsáhlé vedl. stavby – stodola (947 m ³) s přístavky (193 m ³), prádelna (47 m ³), zemní sklep (28 m ³), studna, venk. úpravy – opěrná stěna, chodníky, oplocení.							
Kupní cena (Kč)	700 000		cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)		12 433		Datum prodeje	08/2019
Poznámka	Za RD rozsáhlá opěrná stěna, v navazujícím svažitém terénu s jihovýchodní orientací je ovocný sad.					Zdroj KC		KS-PU
					GPS	N 49.00134° E 17.02944°		



Pozemek:	1 230,00 m ²			
Užitná plocha:	56,30 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny – prodej 08/2019			1,16	
K2 Velikost objektu - menší			0,97	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,85	
K5 Celkový stav – lepší u porovnávané stavby			0,92	
K6 Vliv pozemku – oceňovaný RD má menší pozemek			0,91	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nepřítomnost znalce			0,90	
K8 Příslušenství – u porovnávané stavby více vedl. staveb			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
700 000	56,30	12 433	0,65	8 081

Minimální jednotková porovnávací cena	5 779 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 188 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	8 081 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	7 188 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	80,82 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	580 934 Kč

Výsledky analýzy dat

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí

Silné stránky

- obec se základní občanskou vybaveností
- v dosahu hromadné dopravy
- pracovní příležitosti v místě a v blízkém okolí

Slabé stránky

- dům s dlouhodobě zanedbanou údržbou

5. ODŮVODNĚNÍ

Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí ve shodné a obdobných lokalitách.

V tomto znaleckém posudku je provedeno **porovnání 6 porovnávacích vzorků a ve všech případech porovnání se jedná o skutečné prodeje.**

Stanovení věcné hodnoty má pouze informativní charakter.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Dle usnesení exekutorského úřadu v Brně č.j. 006 EX 1446/20-47 je třeba stanovit obvyklou cenu podílů nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinné paní Michaely Domanské na LV 2332 a LV 2421 v k.ú. Svatobořice. Obvyklá cena (tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 15. června 2021.

6.2. Odpověď

LV 2332

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota	1 353 206,65 Kč
Porovnávací hodnota	580 934 Kč
Obvyklá cena podle odborného odhadu znalce	580 000 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	290 000 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhлено	174 000 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhлено – po odečtení podílu na LV 2421	173 000 Kč

Obvyklá cena - slovy: pětsetosmdesátisíckorunčeských

Tržní hodnota id. 1/2 - slovy: stosedmdesáttřítisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 290 000 Kč) vypočítaná z celkové obvyklé ceny byla dále snížena koeficientem 0,6 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Po zohlednění redukce ceny z důvodu ocenění spoluvlastnického podílu se již dle zákona č. 237/2020 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. nejedná o obvyklou cenu, ale o tržní hodnotu, protože pro určení ceny podílu byl použit standard AZO nikoliv sjednané ceny nemovitostí v podílovém spoluvlastnictví.

LV 2421

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací hodnota	17 400 Kč
Obvyklá cena podle odborného odhadu znalce	17 000 Kč
Ideální 6/60 z obvyklé ceny	1 700 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 6/60 - zaokrouhлено	1 000 Kč

Obvyklá cena - slovy: sedumnácttisíckorunčeských

Tržní hodnota id. 6/60 - slovy: tisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 6/60 (tj. 1 700 Kč) vypočítaná z celkové obvyklé ceny byla dále snížena koeficientem 0,6 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí č.2421 (str. 1)	1
Výpis z katastru nemovitostí č.2332 (str. 1)	1
Kopie katastrální mapy	1
Ortofotosnímek z dálkového přístupu do KN	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 15.06.2021	1

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 733-096/2021 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné účtujeme dle domluvy na základě připojené faktury.

V Brně 19.07.2021

OTISK ZNALCKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Hudec
Riegrova 1168/44
612 00 Brno

Výpis z katastru nemovitostí LV č.2421 ze dne 01.03.2021 (str.1)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2021 13:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1446/20 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586625 Svatobořice-Mistřín

Kat.území: 760099 Svatobořice

Líst vlastnictví: 2421

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Domanský Svatopluk a Domanská Michaela, č.p. 470, 69613 Šardice, Zmola 139/7, Svatobořice, 69604 Svatobořice-Mistřín		12/60
Kosík František, adresa neznámá		6/30
Kosík Matěj, adresa neznámá		6/30
Kosíková Antonie, adresa neznámá		6/30
Neumajer Jaroslav, Malá strana 147, 69603 Dubňany		12/60

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1021/2	12	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Svatobořice, č.p. 139, rod.dům, LV 2332				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 213 624 Kč s příslušenstvím;
spoluvlastnický podíl - ideálních 12/60 v SJM, povinný: Domanský Svatopluk

Oprávnění pro

Intrum Czech, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000
Praha 9, RČ/IČO: [redacted]

Povinnost k

Domanský Svatopluk a Domanská Michaela, č.p. 470, 69613
Šardice, Zmola 139/7, Svatobořice, 69604 Svatobořice-Mistřín, RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 1021/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 124 Ex 13858/10-14 (42 EXE 267/2011-13) ze dne 05.05.2011. Právní moc ke dni 03.06.2011.

Z-7125/2011-738

Pofadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 9 713 Kč s příslušenstvím;
spoluvlastnický podíl - ideálních 12/60 v SJM, povinná - Michaela Domanská

Oprávnění pro

E.ON Energie, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České
Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: [redacted]

Povinnost k

Domanský Svatopluk a Domanská Michaela, č.p. 470, 69613
Šardice, Zmola 139/7, Svatobořice, 69604 Svatobořice-Mistřín, RČ/IČO: [redacted]

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

strana 1

Výpis z katastru nemovitostí LV č.2332 ze dne 01.03.2021 (str.1)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2021 13:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1446/20 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586625 Svatobořice-Mistřín

Kat.území: 760099 Svatobořice

Líst vlastnictví: 2332

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

SJM Domanský Svatopluk a Domanská Michaela, č.p. 470, 69613
Šardice, Zmola 139/7, Svatobořice, 69604 Svatobořice-
Mistřín

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1020/1	33	zahrada		zemědělský půdní fond
1021/1	147	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Svatobořice, č.p. 139, rod.dům				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Svatobořice, č.p. 139	rod.dům		1021/1 1021/2, LV 2421	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 213 624 Kč s příslušenstvím;
v SJM, povinný: Domanský Svatopluk

Oprávnění pro

Intrum Czech, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000
Praha 9, RČ/IČO: [redacted]

Povinnost k

Parcela: 1020/1, Parcela: 1021/1
Stavba: Svatobořice, č.p. 139

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 124 EX
13858/10-15 (42EXE 267/2011-13) ze dne 05.05.2011. Právní moc ke dni
03.06.2011.

Z-7126/2011-738

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
za účelem uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 63 462 Kč s příslušenstvím;
v SJM, povinný - Domanský Svatopluk

Oprávnění pro

Intrum Czech, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000
Praha 9, RČ/IČO: [redacted]

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.
strana 1

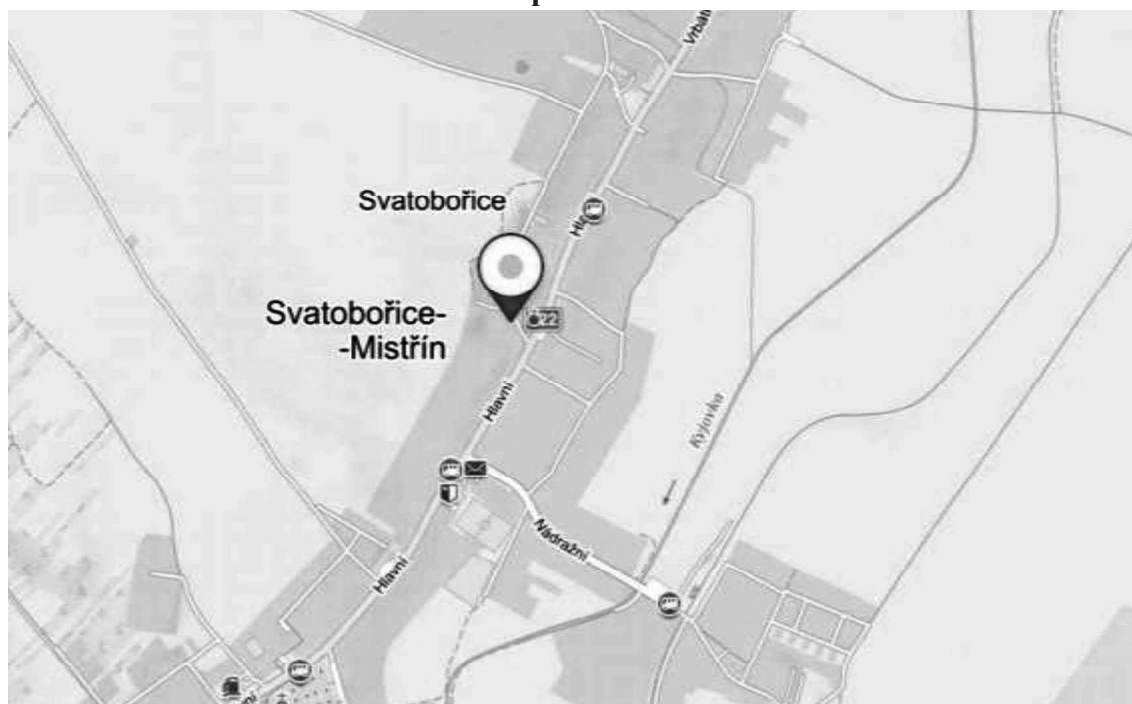
Kopie katastrální mapy



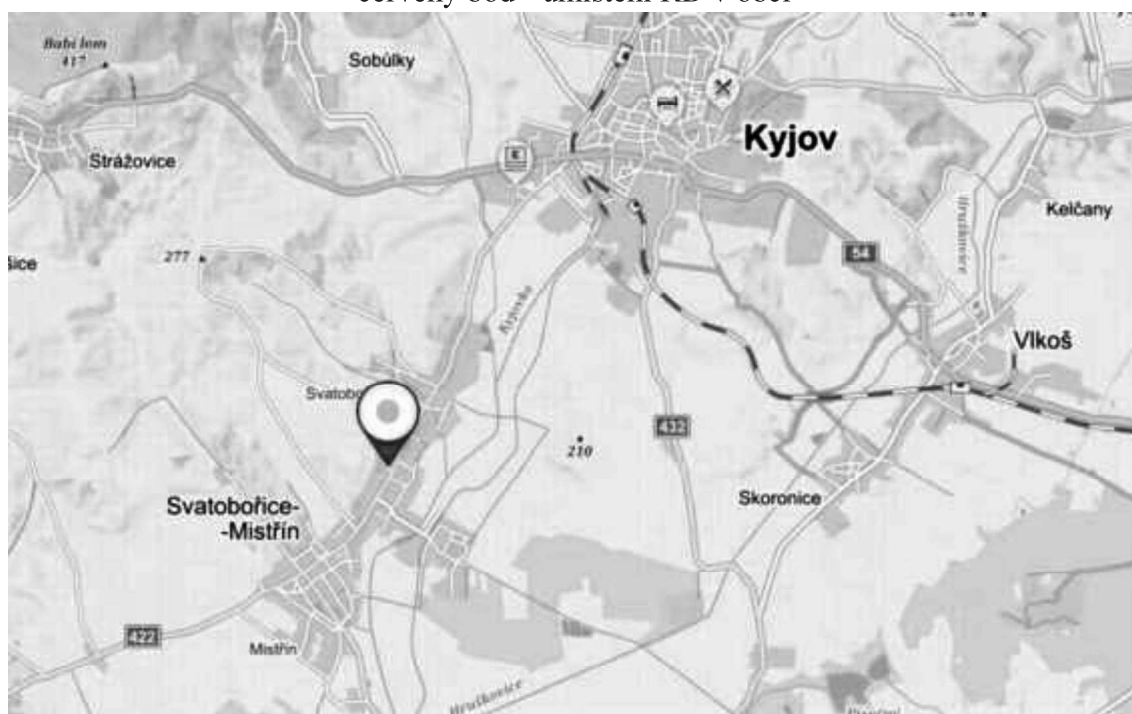
Ortofotosnímek z dálkového přístupu do KN



Mapa oblasti



červený bod - umístění RD v obci



mapa širších vztahů - červený bod - umístění RD v obci

Fotodokumentace ze dne 15.06.2021

