NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÁ KANCELÁŘ

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 846-010/2022

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí - podílu 1/4 nemovitých věcí a jejich příslušenství: Rodinný dům ul. Sklepní č.p. 33, obec Dolní Věstonice na pozemku parc. č. 86 a pozemek parc.č. 86 vše v k.ú. Dolní Věstonice, obec Dolní Věstonice, okr. Břeclav, včetně příslušenství

POVINNÝ:	**Jiří Pintera**
Adresa:	Husova 165/5, 60200 Brno

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Exekuční řízení č.j. 006 EX 702/12 (ocenění stávajícího stavu)**

ZHOTOVITEL:	**NEMOVITOST s.r.o., znalecká kancelář** **Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře**
Adresa: IČ: 255 23 155 DIČ: CZ25523155	Provozovna: Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno telefon: 777 747 939 e-mail: hudec.tomas@volny.cz datová schránka: wjgrjrr

OBJEDNATEL:	**Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Exekutorský úřad Brno - město**
Adresa:	Konečného náměstí 541/2, 60200 Brno

Počet stran: 26 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 19.01.2022 **Vyhotoveno:** V Brně 14.02.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Dle Usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 702/12-253 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 ve vlastnictví povinného pana Jiřího Pintery na LV č. 64 v k.ú. Dolní Věstonice. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 19. ledna 2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí LV 64 vyhotovený dne 20.10.2021 dálkovým přístupem
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Dolní Věstonice http://nahlizenidokn.cuzk.cz
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění
- 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)
- Realitní inzerce na www.inem.cz a www.sreality.cz
- Geoportál – informace o povodních
- Veřejný dálkový přístup – přístup k datům RÚIAN (cuzk.cz)
- HB index https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-4q2020/
- **Místní šetření** spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 19. ledna 2022 pouze **obhlídkou zvenčí**. Povinný si nevyzvedl dopis o místním šetření a neumožnil tak znalci přístup do nemovitosti.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou cenou.

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 přikládaná 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 tísni. 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“):

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.

Ocenění **porovnávacím způsobem -** podle známých sjednaných cen (příp. inzerovaných cen) obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

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 Břeclav, obec Dolní Věstonice, k.ú. Dolní Věstonice
Adresa nemovité věci:	Sklepní 33, 691 29 Dolní Věstonice

Vlastnické a evidenční údaje

Jiří Pintera, Husova 165/5, 60200 Brno, podíl: 1 / 4

Místopis

Charakteristika obce:

Obec Dolní Věstonice se nachází severně od Pavlovských vrchů (Pálavy) asi 10 km na sever od Mikulova na jižním břehu Novomlýnských nádrží. Téměř celou východní část obce tvoří Sklepní ulice s původními i nově vybudovanými vinnými sklepy. Obec leží na staré obchodní cestě z Rakouska na Moravu, která i dnes spojuje Mikulov s Hustopečemi a která je vedena po hrázi mezi střední a dolní nádrží Nových Mlýnů do Strachotína; v obci se odděluje cesta do Pavlova, která pokračuje podél toku Dyje do Lednice.

V obci je základní občanská vybavenost. Nachází se zde mateřská škola, základní škola, obchody, ubytovací služby a vinné sklepy.

Poloha nemovitosti:

Oceňovaný rodinný dům č.p. 33 se nachází v obci Dolní Věstonice, východně od centra obce při ulici Sklepní v zástavbě rodinných domů. Příjezd je po veřejně užívané zpevněné silnici, která je ve vlastnictví České republiky, přes obecní pozemek. Zastávka autobusů je ve vzdálenosti cca 350 m. Parkování je možné ve vlastní garáži, která ale není zapsána v katastru nemovitostí.

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
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:
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1917/1	Obec Dolní Věstonice, LV 10001
1925/2	Jihomoravský kraj, LV 734

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost, obsahující následující objekty:
- rodinný dům č.p. 33 - součást pozemku p.č. 86
- garáž bez čp/če - na pozemku p.č. 86
- vedlejší stavby - na pozemku p.č. 86
- venkovní úpravy na pozemku p.č. 86
- pozemek p.č. 86 - zastavěná plocha a nádvoří

GPS: 48°53'16.742"N, 16°38'53.096"E

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

Pro ocenění se předpokládá následující stav nemovitosti:
Dům č.p. 33 je řadový krajní, nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez obytného podkroví. Půdorys je přibližně obdélníkového tvaru s dvorní přístavbou, přičemž dle dálkového náhledu na katastru nemovitostí přes ortofoto, je vidět, že ve dvorní části a mezi domem a garáží se pravděpodobně nachází vedlejší stavby. Uliční fasáda je orientována na jih.
Dle zjištění při místním šetření a informací z veřejného dálkového přístupu (RUIAN) je oceňovaná stavba napojena na tyto inženýrské sítě: vzdušné vedení NN, veřejný vodovod a zemní plyn, napojení na veřejnou kanalizaci nebylo zjištěno.

Technický stav: Dům je asi z r. 1930 (dle odborného odhadu), v poslední době byla vyměněna okna do ulice za plastová a osazeny nové klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Dům se jeví pravděpodobně neužívaný, v nosném zdivu je trhlina. Dům je v průměrném stavebně-technické stavu, se mírně zanedbanou údržbou.

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.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu, není zakreslena garáž a plný půdorys rodinného domu vč. dvorní přístavby a vedlejších staveb.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Exekuce
Komentář: 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.

Ostatní rizika: nejsou
NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 64, k.ú. Dolní Věstonice v části B1 není uvedeno žádné právo sloužící ve prospěch nemovitostí. V části C (věcná práva zatěžující nemovitosti) není uvedeno žádné zástavní právo smluvní.
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 neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

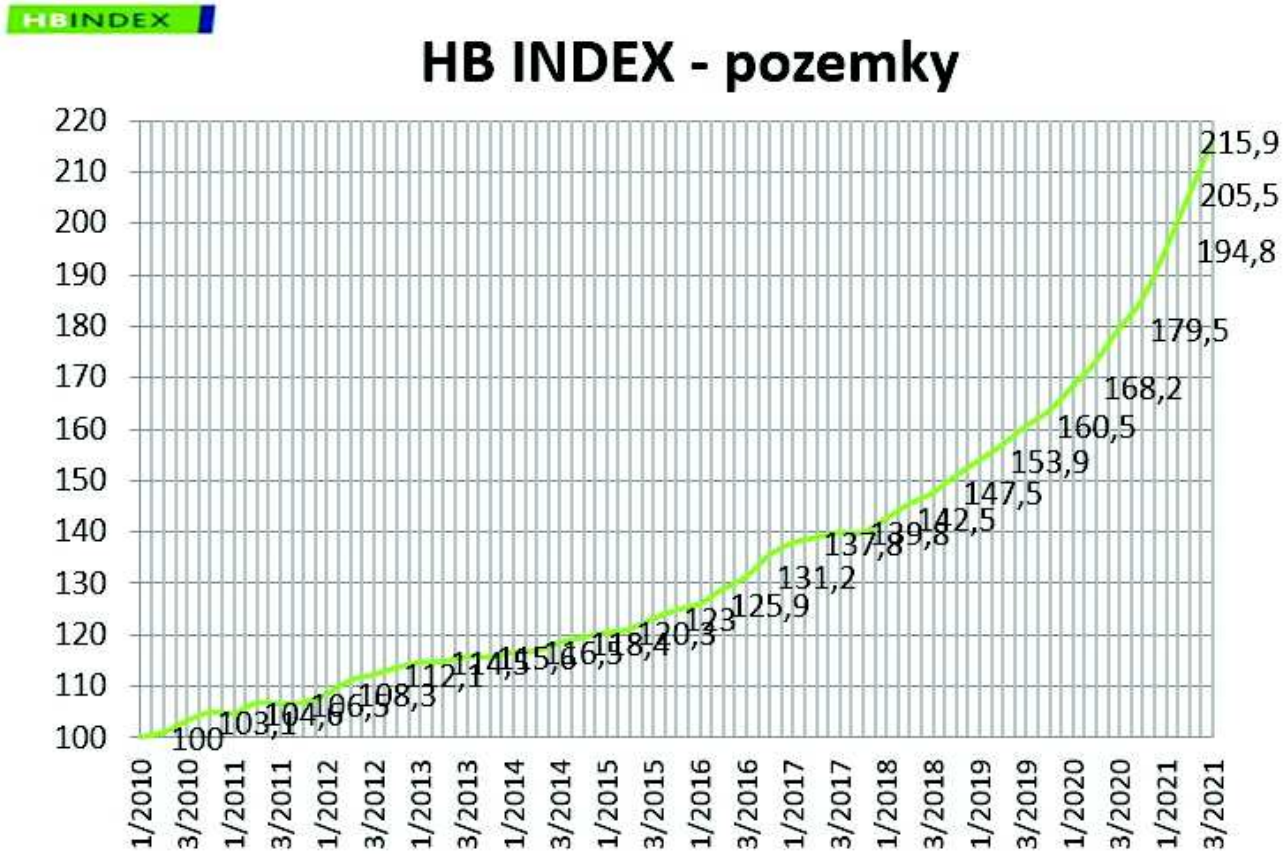
4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek parc.č. 86, k.ú. Dolní Věstonice

Porovnávací metoda

Je provedeno porovnání s podobnými pozemky v okolí z databáze realizovaných prodejů (11/2020-06/2021), a proto je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v ČR v pravidelných intervalech.



Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemek Mikulčice, p.č.: 1839/14, 1955/10**
Lokalita:	Mikulčice, okr. Hodonín
Popis:	Pozemek umístěn v okrajové části obce, v její jihovýchodní části, s výstavbou nových rodinných domů, příjezd zatím pouze po štěrkem zpevněné cestě. Do budoucna bude obcí zřízena zpevněná komunikace. Mírně svažitý pozemek, pravidelného tvaru, v době koupě zatravněn s náletovou dřevinou. S možností napojení na všechny inženýrské sítě. Zdroj KC: V-4688/2021-706

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodej 6/2021 1,05

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
3 000 000	1 148	2 613,24	1,05	**2 743,90**

Název:	**Pozemek Mutěnice, p.č.: 1662**
Lokalita:	Mutěnice, okr. Hodonín
Popis:	Letní ulice, spíše okrajová část obce, nezastavěný pozemek, proluka ve stávající zástavbě RD. Mírně svažitý nezastavěný pozemek, nepravidelný tvar, využitelný k nové výstavbě RD. Zdroj KC: V-1171/2021-706

Koeficienty:
redukce pramene ceny - prodej 3/2021 1,11

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **Kc**	Upravená JC. [Kč/m^2]
550 000	307	1 791,53	1,11	**1 988,60**

Název: **Pozemek Čejč, p.č.: 618/1**
Lokalita: Čejč, okr. Hodonín
Popis: Vedlejší ulice, poblíž středu obce, nezastavěný pozemek, ve stávající zástavbě RD. Mírně svažitý nezastavěný pozemek, pravidelný tvar, využitelný k nové výstavbě RD.
Zdroj KC: V-109/2021-706

Koeficienty:
redukce pramene ceny - prodej 1/2021 1,11

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **Kc**	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 118 600	476	2 350,00	1,11	**2 608,50**

Název: **Pozemek Bořetice**
Lokalita: Bořetice, okr. Břeclav
Popis: Severovýchodní okrajová část obce Bořetice, lokalita s místním názvem „Panské" s nově plánovanou zástavbou rodinnými domy. Lokalita je plně zasíťovaná (vodovod, kanalizace, NN, komunikace, veřejné osvětlení). Rovinatý pozemek, obdélníkový tvar, na pozemku se nenachází žádné stavby. Zdroj KC: V-167/2021-735

Koeficienty:
redukce pramene ceny - prodej 1/2021 1,11

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **Kc**	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 427 000	838	1 702,86	1,11	**1 890,17**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 890 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 308 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	2 744 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ceny stavebních pozemků pro bydlení (po zohlednění redukce na pramen ceny) se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 1890 - 2609 Kč/m^2.

Vzhledem ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a využitelnosti stanovuji jednotkovou cenu pozemku na **2 300 Kč/m^2.**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	86	418	2 300,00	961 400
Celková výměra pozemků		**418**	**Hodnota pozemků celkem**	**961 400**

Výpočet věcné hodnoty stavby

1. Rodinný dům č.p. 33, k.ú. Dolní Věstonice

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha domu je stanovena odhadem ze zastavěné plochy.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
zjednodušený výpočet =123,5*0,80	98,80 m^2	1,00	98,80 m^2	
				98,80 m^2
				98,80 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	123,50	3,50 m
		123,50 m^2

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(123,5)*(3,50) =	432,25
Z	zastřešení	(52,5)*(3,50/2) =	91,88
Obestavěný prostor - celkem:			**524,13 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy	základová deska s izolací
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm
3. Stropy	rovné podhledy, omítané
4. Střecha	střecha sedlová
5. Krytina	pálená taška dvoudrážková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech

7. Vnitřní omítky	
8. Fasádní omítky	vápenné hladké
9. Vnější obklady	
10. Vnitřní obklady	
11. Schody	
12. Dveře	vstupní plastové prosklené
13. Okna	plastová do ulice
14. Podlahy obytných místností	
15. Podlahy ostatních místností	
16. Vytápění	
17. Elektroinstalace	vzdušné vedení
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	veřejný vodovod
20. Zdroj teplé vody	
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	
23. Vybavení kuchyně	
24. Vnitřní vybavení	
25. Záchod	
26. Ostatní	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	124
Užitná plocha (UP)	[m^2]	99
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	524,13
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	7 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	7 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 668 875
Stáří	roků	92
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**1 100 663**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

Příslušenství rodinného domu:
- vedlejší stavba: pouze dle ortofotosnímku, z důvodu neumožnění místního šetření nebyly poskytnuty žádné informace k části stavby, která je vidět na ortofotosnímku, a z tohoto důvodu je její hodnota stanovená odhadem procentem z ceny stavby rodinného domu
- venkovní úpravy (přípojky IS výše uvedené)

Hodnota příslušenství je stanovená odhadem procentem z ceny stavby rodinného domu

Hodnota stavby	Kč	1 100 663,00 Kč
Procento příslušenství	%	15,00
Věcná hodnota příslušenství	**Kč**	**165 099,45 Kč**

3. Rekapitulace ocenění – věcná hodnota

Rodinný dům č.p. 33	[Kč]	1 467 550,00
Příslušenství vč. garáže	[Kč]	165 099,45
Pozemky	[Kč]	961 400,00
Celkem	**[Kč]**	**2 594 049,45**

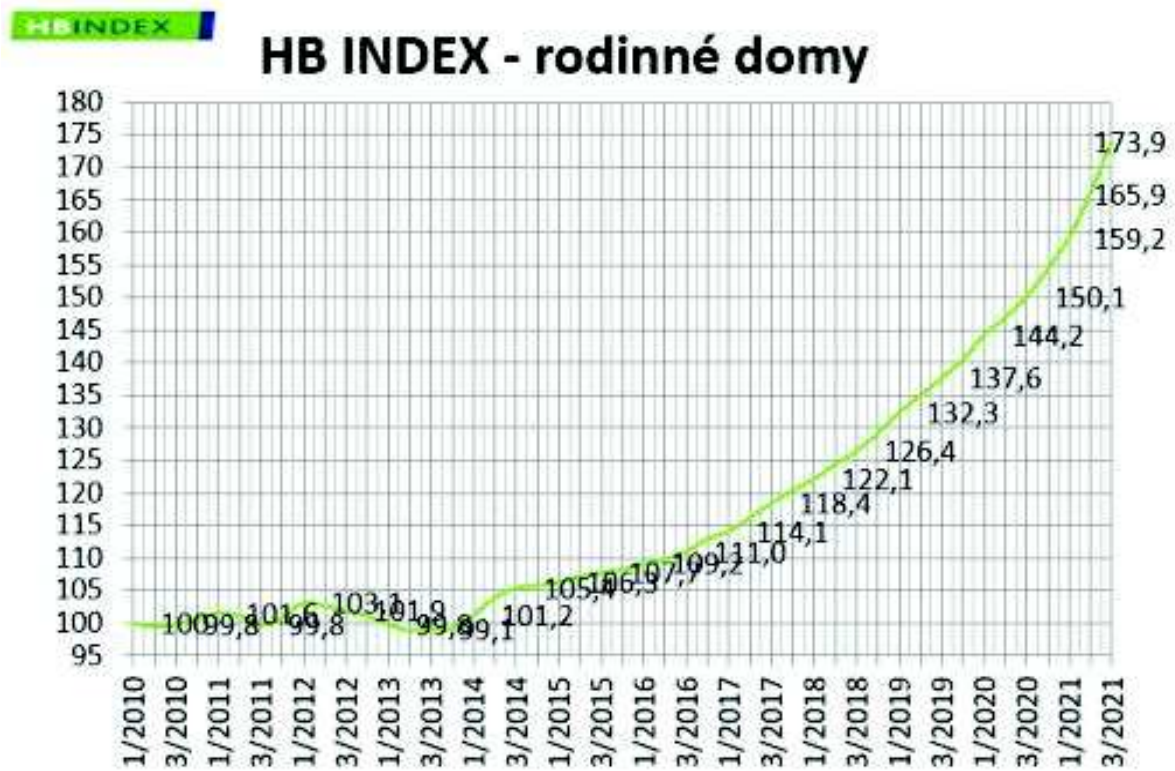
Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 33, Dolní Věstonice

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Je provedeno porovnání s podobnými rodinnými domy v obdobné lokalitě z vlastní databáze znalce a z inzerovaných prodejů na www.inem.cz.

Jsou použity porovnávací vzorky z 02/2021 až 08/2021. U vzorků starších více než šest měsíců je proto použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v ČR v pravidelných intervalech.



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:	98,80 m^2
Obestavěný prostor:	524,13 m^3
Zastavěná plocha:	123,50 m^2
Plocha pozemku:	418,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD Kobylí**
Lokalita: okr. Břeclav, obec Kobylí, k. ú. Kobylí na Moravě
Popis: RD byl postaven v roce 1970 a je v původním stavu. Objekt je uživatelný a užívaný. Zděný RD, břizolit, okna dřevěná kastlová, ohřev TUV bojler; vytápění ÚT, kotel na plyn; dlažba keramická, parkety, PVC; vybavení kuchyně – kuchyňská linka, kombinovaný sporák, digestoř; vybavení koupelny – umývadlo, sprchové stání; WC s nádržkou.
Pozemek: 523,00 m^2
Obestavěný prostor: 941,00 m^3
Užitná plocha: 114,34 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: V-3542/2021-735

K1 Redukce pramene ceny - prodej 8/2021	1,00
K2 Velikosti objektu - mírně větší než oceňovaný	1,03
K3 Poloha - méně atraktivní lokalita	0,97
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - mírně větší pozemek	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,90

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodej 8/2021; Velikosti objektu - mírně větší než oceňovaný; Poloha - méně atraktivní lokalita; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - mírně větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti;

Cena [Kč] k 31.8.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 200 000	114,34	27 987	0,93	**26 028**

Název: **RD Strachotín**
Lokalita: okr. Břeclav, Strachotín, ul. Družstevní č.p. 111
Popis: Dům půdorysně do L z roku cca 1910, 2019 modernizace interiéru a částečně exteriéru. Vzhledem k provedené výrazné rekonstrukci je technický stav dobrý (rekonstrukce odfláknutá). Zděná stavba (pálené i nepálené cihly), vnější vápenné omítky, dřevěný krov krytý pálenou taškou a plechovou krytinou, strop v PP cihlový klenbový, NP trámový a cihlový klenbový, plastová okna a dveře ze dvora, ÚT s kotlem na pelety, ohřev TUV 2 x elektrický bojler, dvě koupelny (sprchy, WC), podlahy lamino a keramická dlažba.
Pozemek: 434,00 m^2
Obestavěný prostor: 721,00 m^3
Užitná plocha: 129,17 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: V-1427/2021

K1 Redukce pramene ceny - prodej 3/2021	1,09
K2 Velikosti objektu - větší než oceňovaný	1,05
K3 Poloha - srovnatelná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - RD po rekonstrukci	0,95
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,90

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodej 3/2021; Velikosti objektu - větší než oceňovaný; Poloha - srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - RD po rekonstrukci; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti;

Cena [Kč] k 31.3.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 000 000	129,17	38 709	0,98	**37 935**

Název: **RD Křepice**
Lokalita: okr. Břeclav, Křepice č.p. 123
Popis: Dům z roku 1965, běžná údržba bez výraznějších stavebních úprav, v roce 2010 položeny částečně plovoucí podlahy, výměna oken za plastové z ulice. Dnes průměrný stav, technicky a morálně zastaralé vybavení, RD určen k rekonstrukci. Zděná stavba, břízolitová fasáda, dřevěný krov krytý pálenou taškou, stropy keramické a dřevěné, okna dřevěná a plastová, vytápění lokálními topidly, podlahy PCV, plovoucí lamino a keramická dlažba, v koupelně sprcha a umyvadlo, WC samostatné.
Pozemek: 224,00 m^2
Obestavěný prostor: 910,00 m^3
Užitná plocha: 118,88 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: V-3062/2021

K1 Redukce pramene ceny - prodej 3/2021	1,09
K2 Velikosti objektu - mírně větší než oceňovaný	1,03
K3 Poloha - méně atraktivní lokalita	0,97
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,90

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodej 3/2021; Velikosti objektu - mírně větší než oceňovaný; Poloha - méně atraktivní lokalita; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti;

Cena [Kč] k 31.3.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 500 000	118,88	21 030	0,95	**19 979**

Název: **RD Podivín**
Lokalita: okr. Břeclav, Podivín, ul. Rybáře č.p. 139/14

Popis: Dům přibližně z padesátých let, průběžná údržba. Částečná rekonstrukce uličního traktu v roce 2010 (okna, střecha, plynový kotel, klimatizace), dvorní trakt a sklep bez rekonstrukce. Většina konstrukcí je v původním dobrém stavu. Zděná stavba, hladké fasádní omítky, dřevěný krov krytý pálenou taškou, stropy betonové a dřevěné, okna plastová a dřevěná s dvojitým zasklením, vytápění ústřední s plynovým kotlem, podlahy parkety a keramická dlažba, v koupelně vana a umyvadlo, WC samostatné.

Obestavěný prostor: 1 160,16 m^3

Užitná plocha: 139,91 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: V-5114/2021

K1 Redukce pramene ceny - prodej 3/2021	1,09
K2 Velikosti objektu - větší než oceňovaný	1,07
K3 Poloha - atraktivnější lokalita	0,95
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,90

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodej 3/2021; Velikosti objektu - větší než oceňovaný; Poloha - atraktivnější lokalita; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti;

Cena [Kč] k 31.3.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 600 000	139,91	32 878	1,05	**34 522**

Název: **RD Diváky**

Lokalita: Okres Břeclav, Diváky, č.p. 133

Popis: Stáří stavby od roku 1920, v roce 1987 byla k rodinnému domu přistavěna veranda a byla postavena garáž. V roce 2003 byla na domě vyměněna okna a v roce 2005 byla provedena výměna krovu včetně střešní krytiny. V roce 2006 byl osazen plynový kotel a ohřev vody a v roce 2010 bylo provedeno nové vytápění. Jedná se o řadový jednopodlažní rodinný dům pravoúhlého půdorysu, jehož podlaží je v souladu s oceňovací vyhláškou nazýváno jako nadzemní (1. nadzemní podlaží - přízemí). Číslování podlaží je uvažováno vhledem k úrovni průměrného přilehlého terénu a jako pravá a levá strana jsou uváděny strany při pohledu z místní komunikace na něj. Stáří stavby uvažuji na základě použitých materiálů odhadem od roku 1920. Vstup do rodinného domu je asi uprostřed uliční fronty do verandy, ze které jsou přístupné další místnosti na podlaží. V přízemí je v přední části veranda, WC a koupelna. V zadní části je ložnice, obývací pokoj, jídelna, kuchyně a spíž. V hospodářské části je umístěna komora, bývalý chlév, prádelna a kotelna. Na pozemcích parc.č. 781/1 a 781/2 je postavena garáž. Budova je připojena na veřejný rozvod elektrorozvodu, vodovodu, kanalizace a plynovodu a je k ní přístup ze zpevněné veřejné komunikace.

Pozemek: 364,00 m^2

Obestavěný prostor: 706,17 m^3

Užitná plocha: 134,39 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: V-845/2021-735

K1 Redukce pramene ceny - prodej 3/2021	1,09
K2 Velikosti objektu - větší než oceňovaný	1,05
K3 Poloha - srovnatelná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - mírně menší pozemek	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znlace uvnitř nemovitosti	0,90

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodej 3/2021; Velikosti objektu - větší než oceňovaný; Poloha - srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - mírně menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti;

Cena [Kč] k 31.3.2021	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
3 500 100	134,39	26 044	1,01	**26 304**

Název: **RD Podivín**

Lokalita: Okr. Břeclav, město Podivín, ulice Poříčí I.

Popis: Objekt cca z roku 1920, částečná oprava a modernizace kolem roku 1970. Zvýšená vlhkost. Před rekonstrukcí. Zděný RD, vápenné omítky, okna dřevěná dvojitá, ohřev TUV plynový bojler, vytápění WAW, keramická dlažba, PVC, koberce; kuchyňská linka, kombinovaný sporák; vana, umývadlo, kombi WC.

Pozemek: 278,00 m²

Obestavěný prostor: 493,00 m³

Užitná plocha: 89,46 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: databáze znalce, návrh KS

K1 Redukce pramene ceny - prodej 2/2021	1,09
K2 Velikosti objektu - mírně menší než oceňovaný	0,98
K3 Poloha - atraktivnější lokalita	0,95
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodej 2/2021; Velikosti objektu - mírně menší než oceňovaný; Poloha - atraktivnější lokalita; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti;

Cena [Kč] k 28.2.2021	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
1 890 000	89,46	21 127	1,01	**21 338**

Název: **RD Ivaň**

Lokalita: Ivaň č.p. 11, okr. Brno-venkov

Popis: Rodinný dům je řadový, s malým dvorem, který je uzavřený prostornou stodolou. Za ní se k řece mírně svažuje zahrada. Původní část domu byla vystavěna z pálených cihel v roce

1948 a rozšířena v roce 1962. Plocha celého pozemku 753m2. Z inženýrských sítí: Elektřina a vodovod. V obci plyn není zaveden. Na kanalizaci nepřipojeno. Odpady řešeny jímkou. Možnost připojení na veřejnou kanalizaci. Vytápění zajišťuje elektrokotel s rozvodem ústředního topení (radiátory). Ohřev TUV elektrickým bojlerem. Okna do ulice a vstupní dveře plastová. Stav nemovitosti je k rekonstrukci se zaměřením na zemní vlhkost stěn starší části.

Pozemek: 753,00 m^2
Užitná plocha: 107,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: V-22234/2021-703

K1 Redukce pramene ceny - www.inem.cz - odstranění inzerátu 8/2021	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší než oceňovaný	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,90

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - www.inem.cz - odstranění inzerátu 8/2021; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - větší než oceňovaný; Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 500 000	107,00	23 364	0,95	**22 196**

Minimální jednotková porovnávací cena	19 979 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 900 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	37 935 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**26 900 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	98,80 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 657 720 Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

Silné stránky

- umístění domu v blízkosti centra obce ve vyhledávané rekreační oblasti
- základní občanská vybavenost v místě
- dobrá frekvence spojů hromadné dopravy do větších měst v okolí

Slabé stránky

- dům pravděpodobně neužívaný, zanedbaná údržba (trhlina v uliční fasádě)
- garáž nezapsána v katastru nemovitostí a zákres rodinného domu v kat. mapě neodpovídá skutečnosti

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí v blízkých lokalitách okresů Břeclav a Hodonín. V tomto znaleckém posudku je provedeno **porovnání 7 vzorků, kdy šest vzorků je z vlastní databáze realizovaných prodejů a jeden vzorek z realitní inzerce ze serveru inem.cz.** Stanovení věcné hodnoty má pouze informativní charakter.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Dle Usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 702/12-253 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 ve vlastnictví povinného pana Jiřího Pintery na LV č. 64 v k.ú. Dolní Věstonice. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 19. ledna 2022.

6.2. Odpověď

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota	2 594 049,45 Kč
Porovnávací hodnota	2 657 720,00 Kč
Tržní hodnota podle odborného odhadu znalce	**2 650 000 Kč**
Ideální 1/4 z tržní hodnoty	662 500 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 - zaokrouhleno	**463 750 Kč**

Tržní hodnota - slovy: dvamilionyšestsetpadesáttisíckorunčeských
Tržní hodnota id. 1/4 - slovy: čtyřistašedesáttřitisícsedmsetpadesátkorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 (tj. 662 500 Kč) vypočítaná z celkové tržní hodnoty byla dále snížena koeficientem 0,7 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.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou 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 byl zapsán pod číslem 846-010/2022 evidence posudků. Znalečné účtuji podle připojené faktury.

V Brně 14.2.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

NEMOVITOST s.r.o., znalecká kancelář
Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře
Provozovna: Kabátníkova 105/2
602 00 Brno

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.12.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 64 pro k.ú. Dolní Věstonice	5
Kopie katastrální mapy ze dne 14.2.2022	1
Mapa oblasti	1
Nedoručené dopisy	1
Fotodokumentace ze dne 19.1.2022	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 64 pro k.ú. Dolní Věstonice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.10.2021 07:35:03*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 702/12 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **584436 Dolní Věstonice**

Kat.území: **630331 Dolní Věstonice** List vlastnictví: **64**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Falbová Blanka, Pod kaštany 2296/24, Žabovřesky, 61600 Brno	**695821/4065**	**1/4**
Jelínková Hana, Sídliště 410, 38422 Vlachovo Březí	**636231/1219**	**1/4**
Pintera Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	**680613/0793**	**1/4**
Pintera Vítězslav, Strážovská 1096/3, 69701 Kyjov	**660805/0372**	**1/4**

B *Nemovitosti*

Pozemky

	Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P	**86**	**418**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Dolní Věstonice, č.p. 33, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **86**

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Nařízení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

  Povinnost k

  Pintera Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno, RČ/IČO: 680613/0793

  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 105 Nc-21876/2007 -3 Městský soud v Brně ze dne 05.11.2007. Právní moc ke dni 17.04.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2020 18:20:14. Zápis proveden dne 26.10.2020; uloženo na prac. Brno-město Z-10811/2020-702**

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  - k podílu id. 1/4

  Povinnost k

  Pintera Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno, RČ/IČO: 680613/0793
  Parcela: 86

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-29021/2007 -201 ze dne 22.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2020 18:20:13. Zápis proveden dne 02.11.2020; uloženo na prac. Břeclav Z-5273/2020-704**

- **Nařízení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky

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

Typ vztahu

41/104, Brno 603 00
Povinnost k
Pintera Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 680613/0793

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 105 Nc-29410/2007 -3 Městský soud v Brně ze dne 03.12.2007. Právní moc ke dni 17.04.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2020 18:20:12. Zápis proveden dne 26.10.2020; uloženo na prac. Brno-město**
Z-10810/2020-702

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 1/4
Povinnost k
Pintera Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 680613/0793
Parcela: 86

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-37084/2007 -199 ze dne 22.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2020 18:20:10. Zápis proveden dne 02.11.2020; uloženo na prac. Břeclav**
Z-5274/2020-704

○ **Nařízení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Valenta, Dr. Milady Horákové 496/27, 779 00 Olomouc
Povinnost k
Pintera Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 680613/0793

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Městský soud v Brně 69Nc-4705/2005 ze dne 28.11.2005. Právní moc ke dni 01.09.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2020 20:28:10. Zápis proveden dne 05.11.2020; uloženo na prac. Olomouc**
Z-10764/2020-805

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 1/4
Povinnost k
Pintera Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 680613/0793
Parcela: 86

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 196 EX-616/2010 -107 ze dne 27.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2020 08:57:33. Zápis proveden dne 13.11.2020; uloženo na prac. Břeclav**
Z-5357/2020-704

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 196 EX-616/2010 - 107. Právní moc ke dni 20.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2020 20:18:27. Zápis proveden dne 25.11.2020; uloženo na prac. Břeclav**
Z-5911/2020-704

○ **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
- k podílu id. 1/4
Povinnost k
Pintera Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 680613/0793

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 86

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX-702/2012 -171 ze dne 23.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2020 09:37:12. Zápis proveden dne 13.11.2020.**
Z-5278/2020-704

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 006 EX-702/2012 - 171. Právní moc ke dni 03.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2020 15:00:35. Zápis proveden dne 13.11.2020.**
Z-5645/2020-704

- **Nařízení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Povinnost k
Pintera Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 680613/0793

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 111 EXE-2298/2012 -30 Městský soud v Brně ze dne 25.06.2012. Právní moc ke dni 31.07.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2020 11:00:00. Zápis proveden dne 16.11.2020; uloženo na prac. Břeclav**
Z-5691/2020-704

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k
Pintera Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 680613/0793

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-2437/2018 -8 ze dne 10.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2020 23:12:06. Zápis proveden dne 08.12.2020; uloženo na prac. Znojmo**
Z-9040/2020-713

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 1/4

Povinnost k
Pintera Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 680613/0793
Parcela: 86

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 193 EX-2437/2018 -38 ze dne 07.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2020 23:12:18. Zápis proveden dne 09.12.2020; uloženo na prac. Břeclav**
Z-6138/2020-704

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 193 EX-2437/2018 -38. Právní moc ke dni 28.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2021 23:52:26. Zápis proveden dne 15.01.2021; uloženo na prac. Břeclav**
Z-115/2021-704

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k
Pintera Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 680613/0793

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-639/2015 -9 ze dne 26.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2020 23:12:03. Zápis proveden dne 09.12.2020; uloženo na prac. Znojmo
Z-9042/2020-713

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 1/4
Povinnost k
Pintera Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 680613/0793
Parcela: 86

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 193 EX-639/2015 -82 ze dne 07.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2020 23:12:14. Zápis proveden dne 09.12.2020; uloženo na prac. Břeclav
Z-6139/2020-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 193 EX-639/2015 - 82. Právní moc ke dni 28.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2021 23:21:23. Zápis proveden dne 15.01.2021; uloženo na prac. Břeclav
Z-114/2021-704

○ Zahájení exekuce
- pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10
Povinnost k
Pintera Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 680613/0793

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX-2460/2019 -9 ze dne 17.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2021 20:01:58. Zápis proveden dne 11.06.2021; uloženo na prac. Břeclav
Z-2370/2021-704

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 1/4
Povinnost k
Pintera Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 680613/0793
Parcela: 86

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX-2460/2019 -30 ze dne 03.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2021 20:05:58. Zápis proveden dne 15.06.2021; uloženo na prac. Břeclav
Z-2288/2021-704

○ Nařízení exekuce
- pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Hlinky 41/104, 603 00 Brno
Povinnost k
Pintera Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 680613/0793

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 105 Nc-21875/2007 -3 - Městský soud v Brně. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2021 10:31:13. Zápis proveden dne 11.06.2021; uloženo na prac. Břeclav
Z-2358/2021-704

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.10.2021 07:35:03*

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **584436 Dolní Věstonice**

Kat.území: **630331 Dolní Věstonice** List vlastnictví: **64**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 1/4

Povinnost k

Pintera Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 680613/0793
Parcela: 86

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-29020/2007 -236 ze dne 09.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2021 10:31:12. Zápis proveden dne 15.06.2021; uloženo na prac. Břeclav**

Z-2357/2021-704

Plomby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-7721/2021-704

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Usnesení soudu o dědictví 41D-157/2020 -53 v Břeclavi ze dne 03.09.2020. Právní moc ke dni 30.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2020 09:51:49. Zápis proveden dne 21.10.2020.**

V-6007/2020-704

Pro:	**Jelínková Hana, Sídliště 410, 38422 Vlachovo Březí**	*RČ/IČO:* **636231/1219**
	Pintera Vítězslav, Strážovská 1096/3, 69701 Kyjov	**660805/0372**
	Falbová Blanka, Pod kaštany 2296/24, Žabovřesky, 61600 Brno	**695821/4065**
	Pintera Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	**680613/0793**

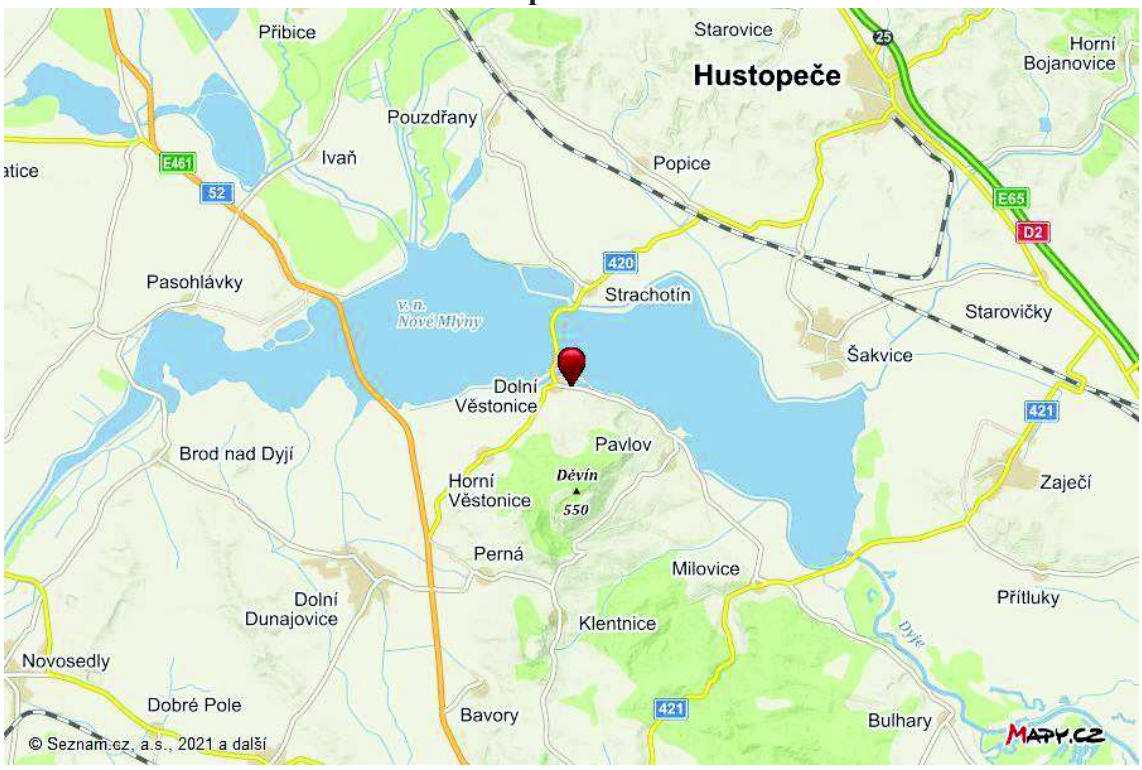
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 20.10.2021 07:54:51*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Kopie katastrální mapy ze dne 14.2.2022

Mapa oblasti



mapa širších vztahů - červený bod - umístění RD v obci

červený bod - umístění RD v obci

Nedoručené dopisy

Místo pro podací nálepky

Uložit jen 10 dní

606 00 Brno 6

RR 23580514 5 CZ

Odesílatel:

Nemovitost s.r.o. – ZNALECKA KANCELAR
Kabátníkova 2
602 00 Brno

Cena poštovní služby

606 00 Brno 6
RR235805145CZ
10.01.22 231 136 0.012kg
EK,DZ,UX,NL,DE
ČESKÁ REPUBLIKA
83.00

DOPORUČENĚ
DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI

Zásilka uložena dne .....

Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka

Odesílatel: Nemovitost s.r.o. – ZNALECKÁ KANCELÁŘ
Kabátníkova 2
602 00 Brno

DODEJKA

Adresát:

pan
Jiří Pintera
Husova 165/5
602 00 Brno

ZPĚT

Potvrzuji převzetí této zásilky dne ..... podpis .....

Adresát nezastižen-oznámeno dne 13. 01. 2022

Úložní doba končí dne .....

Podpis doručovatele .....

ADRESÁT NEMÁ DOMOVNÍ SCHRÁNKU, NA UVEDENÉ ADRESE SÍDLÍ POUZE MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

- ☐ nepřijato
- ☐ nevyzvednuto
- ☐ odstěhovalse
- ☒ na uvedené adrese neznámý
- ☐ adresa nedostatečná
- ☐ jiný důvod .....

Jiný důvod bylo možno ověřit

ANO ☐ NE ☐

Vlasta Umáskova

strana je vybavena samopropisovací vrstvou

RECY

8 592746 001196

500 10 DEPO BRNO 11.1.22 15

Fotodokumentace ze dne 19.1.2022