

Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3548/72/2024

O obvyklé ceně podílu o velikosti 1275/20000 nemovitosti - pozemku parc.č. 4 jehož součástí je stavba bytového domu: Horní Benešov č.p. 461, v katastrálním území Horní Benešov, obec Horní Benešov, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 754.



Objednatel posudku:

JUDr. Karel Urban
Exekutorský úřad Brno-město
Minská 54
616 00 Brno

Účel posudku:

Exekuční příkaz č.j.: 97 EX 5313/13-150.
Obvyklá cena nemovitosti.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 5.6.2024 vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer
Jandova 150/4
748 01 Hlučín - Darkovičky
tel.: 731 645 931

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 07.06.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně podílu o velikosti 1275/20000 nemovitosti - pozemku parc.č. 4 jehož součástí je stavba bytového domu: Horní Benešov č.p. 461, v katastrálním území Horní Benešov, obec Horní Benešov, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 754.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí cena, která 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 kupní 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.

Tržní hodnotou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí odhadovaná částka, ze 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 nikoliv v tísní.

Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění), o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **porovnávací**.

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 05.06.2024 za přítomnosti znalce. Povinná nebyly místnímu šetření přítomna.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 8.5.2024 vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 754;
- kopie katastrální mapy;
- informace a údaje sdělené povinnou a bratrem povinné;
- informace a údaje sdělené spolumajitelkou bytového domu;
- skutečnosti zjištěné na místě.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka
Adresa předmětu ocenění: Tyršova 461
793 12 Horní Benešov
LV: 754
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Horní Benešov
Katastrální území: Horní Benešov
Počet obyvatel: 2 253
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 594,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{682,00 \text{ Kč/m}^2}$

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je podíl o velikosti 1275/20000 na nemovitosti – pozemku parc.č. 4 jehož součástí je stavba bytového domu: Horní Benešov č.p. 461, v katastrálním území Horní Benešov, obec Horní Benešov, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 754.

Oceňovaný podíl o velikosti 1275/20000 – představuje užívání ½ bytové jednotky 1+1 ve 2.NP bytového domu č.p. 461 na ul. Tyršova v Horním Benešově, okr. Bruntál. Jedná se o starší zděný bytový dům cca z roku 1960 s jedním podzemním a třemi NP s šikmou střechou. V bytovém domě je celkem šest bytových jednotek, s centrálním vnitřním schodištěm a hlavním stupem. Bytový dům není rozdělen na jednotlivé bytové jednotky (prohlášením vlastníka). Bytový dům je převážně v původním technickém stavu. Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 2.NP, je o velikosti 1+1 s podlahovou plochou 42,50m² + sklep 2,0m². Vstup do oceňované bytové jednotky nebyl umožněn. Informace o technickém stavu poskytla povinná a její bratr (spolumajitel) telefonicky. Další informace byly získány od spolumajitelky bytového domu na místním šetření. Bytová jednotka je dle získaných informací v převážně původním technickém stavu – původní omítky, podlahy, dveře, vybavení koupelny, okna, kuch. linka. Nověji bylo pouze provedeno etážové vytápění s plynovým kotlem. Omítky jsou hladké, podlahy s koberci nebo ker. dlažby, dveře dřevěné do kovové zárubně, v koupelně je vana a umyvadlo, vytápění etážové s vlastním plynovým kotlem, okna dřevěná

zdvojená, původní kuch. linky s plynovým sporákem. Předmětem ocenění je také podíl na pozemku parc.č. 4, který je z části pod stavbou bytového domu a z části je užíván jako zahrada ve funkčním celku.

3.2. Obsah

1. Bytový dům č.p. 461
2. Pozemek parc.č. 4

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Exekuce.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Výrazně nižší skutečně realizované ceny srovnatelných nemovitostí.	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,418}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,580}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 - Bez vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,443}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,615}$$

1. Bytový dům č.p. 461

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	170,00 m ²	1,90 m	323,00
1.NP	170,00 m ²	2,90 m	493,00
2.NP	170,00 m ²	2,90 m	493,00
3.NP	170,00 m ²	2,90 m	493,00
Součet	680,00 m²		1 802,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 802,00 / 680,00	= 2,65 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	680,00 / 4	= 170,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
-------	--------------------

1.PP	(170)*(1,90)	=	323,00 m ³
1.NP	(170)*(2,90)	=	493,00 m ³
2.NP	(170)*(2,90)	=	493,00 m ³
3.NP+zastřešení	(170)*(2,90+2)	=	833,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	323,00 m ³
1.NP	NP	493,00 m ³
2.NP	NP	493,00 m ³
3.NP+zastřešení	NP	833,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 142,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9310

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9588
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0925
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9310
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0130
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 932,02
Plná cena: 2 142,00 m ³ * 5 932,02 Kč/m ³	=	12 706 386,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 64 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 76 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 64 / 140 = 45,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 45,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Bytový dům č.p. 461 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,543
=	6 899 568,05 Kč
*	0,615
=	4 243 234,35 Kč
=	4 243 234,35 Kč
*	1 275 / 20 000

Bytový dům č.p. 461 - zjištěná cena

= **270 506,19 Kč**

2. Pozemek parc.č. 4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,580**

Index polohy pozemku I_P = **1,060**

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,580 * 1,000 * 1,060 = **0,615**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	682,-	0,615		419,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4	472	419,43	197 970,96

Stavební pozemek - celkem	472			197 970,96
Pozemek parc.č. 4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=			197 970,96 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*			1 275 / 20 000

Pozemek parc.č. 4 - zjištěná cena celkem = **12 620,65 Kč**

Rekapitulace

- | | |
|------------------------|--------------|
| 1. Bytový dům č.p. 461 | 270 506,- Kč |
| 2. Pozemek parc.č. 4 | 12 621,- Kč |

Zjištěná cena - celkem: **283 127,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **283 130,- Kč**

slovy: dvě stě osmdesát tři tisíc jedno sto třicet Kč

4.2. Porovnávací hodnota nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 09/2023 (V-2496/2023-801) – ul. Leskovská 505, byt č. 6, Horní Benešov - byt o velikosti 1+1 34 m² + sklep. Byt se nachází v 1.NP. Byt se skládá z předsíně kde je velká skříň a pokoje, který je rozdělen na spací část žaluzií, kuchyní s kuchyňskou linkou, koupelnou s vanou a WC. Velmi dobrý technický stav po kompletní rekonstrukci z roku 2020.

Užitná plocha: 35m².

Realizovaný prodej 09/2023: 800.000,- Kč (= cca 22.857,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený byt je ve výrazně lepším technickém stavu – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,75; menší velikost a započitatelná užitná plocha – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; bytový dům v lepším technickém stavu – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 14.657,- Kč/m² užitné plochy.

2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 01/2023 (VV-21/2023-801) – byt o dispozici 2+1 a rozloze 47 m² v Leskovci nad Moravicí. Bytová jednotka je umístěna ve 3.NP nízkopodlažního bytového domu bez výtahu. Je vybavena zánovní kuchyňskou linkou se sporákem se sklokeramickou varnou deskou, pračkou, jídelní soupravou. V obývacím pokoji se nachází obývací stěna, sedací souprava s konferenčním stolem. V ložnici je umístěna šatní skříň, postel a psací stůl. K bytu náleží sklepní kóje o velikosti 3 m². Parkování možné před domem. Byt s částečnými rekonstrukcemi.

Užitná plocha: 48,50m².

Realizovaný prodej 01/2023: 1.000.000,- Kč (= cca 20.619,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený byt je v lepším technickém stavu – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; větší velikost a započitatelná užitná plocha – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05; bytový dům v lepším technickém stavu – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95
Upravenou jednotkovou cenu stanovují na 18.511,- Kč/m² užitné plochy.

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 11/2021 (V-4312/2021-801) – Smetanova 1107, Bruntál - byt 2+1 v klidné části města, o velikosti 1+1 (43m²). Nachází v prvním patře bytového domu. Byt je v dobrém stavu, s novou kuchyňskou linkou a parketovými podlahami. Koupelna je vybavena vanou. K bytu jsou k dispozici dva sklepy.

Užitná plocha: 45m².

Realizovaný prodej 11/2021: 1.090.000,- Kč (= cca 24.222,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází v lepší lokalitě – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80; uvedený byt je v lepším technickém stavu – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; srovnatelná velikost a započitatelná užitná plocha, bytový dům v lepším technickém stavu – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují na 16.568,- Kč/m² užitné plochy.

Vyhodnocení porovnávací metody:

Porovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 14.657,- až 18.511,- Kč/m² užitné plochy
Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 16.579,- Kč/m² užitné plochy
43,50m² (započitatelné užitné plochy oceňované bytové jednotky) x 16.579,- Kč/m² = 721.187,- Kč x ½ = 360.593,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

Zjištěná cena nemovitosti (cena podle cen. předpisu)	283.130,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	360.593,- Kč

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

6. ZÁVĚR

Stanovení obvyklé ceny

vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovují

současnou tržní hodnotu podílu o velikosti 1275/20000 nemovitosti

pozemku parc.č. 4 jehož součástí je stavba bytového domu: Horní Benešov č.p. 461 (uvedený podíl představuje užívání ½ bytové jednotky 1+1 ve 2.NP bytového domu č.p. 461), v katastrálním území Horní Benešov, obec Horní Benešov, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 754, po zaokrouhlení na:

361.000,-Kč

6. ZÁVĚR

I) Nemovitá věc, které se výkon týká:

Podíl o velikosti 1275/20000 na - pozemku parc.č. 4 jehož součástí je stavba bytového domu: Horní Benešov č.p. 461 (uvedený podíl představuje užívání ½ bytové jednotky 1+1 ve 2.NP bytového domu č.p. 461), v katastrálním území Horní Benešov, obec Horní Benešov, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 754.

II) Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- přípojky ing. sítí, zpevněné plochy, oplocení pozemku.

III) Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

361.000,- Kč.

Slovy: třistašedesátjednatísíc Kč.

IV) Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

Nezjištěno.

V Hlučíně dne 7.6.2024

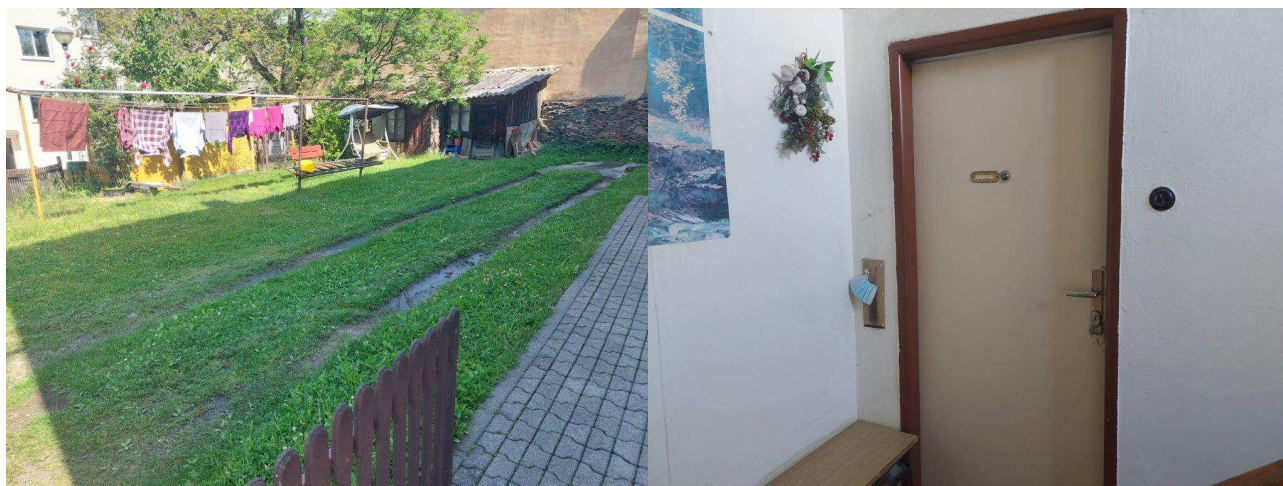
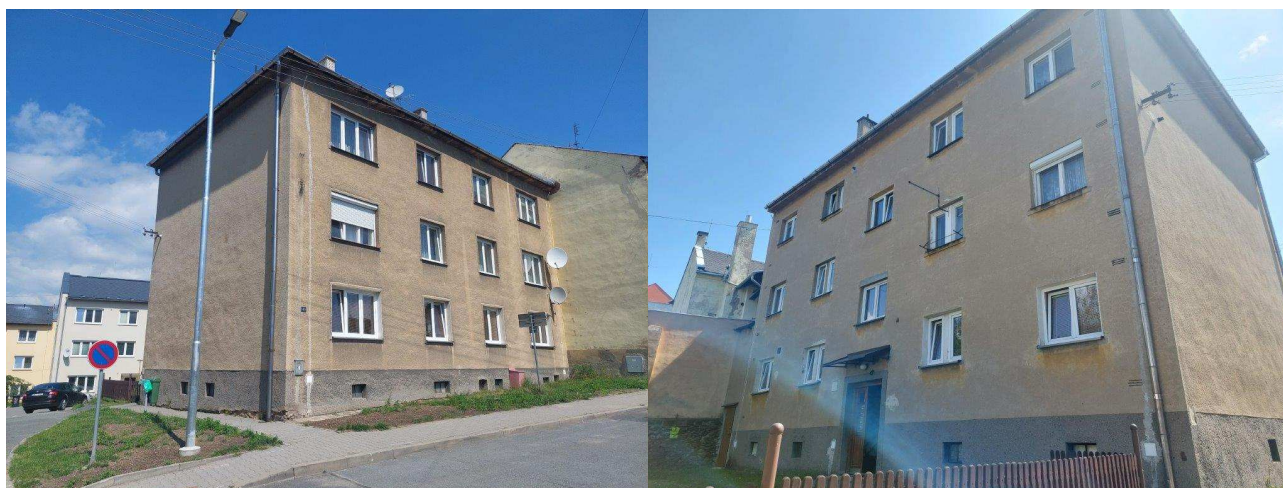
Ing. Petr Kreuzer

Jandova 150/4

748 01 Hlučín – Darkovičky

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3548/72/2024.

Fotodokumentace



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.05.2024 09:10:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 5313/13 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597350 Horní Benešov

Kat.území: 642355 Horní Benešov

List vlastnictví: 754

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Dostálová Jana, Nové doby 415, 79326 Vrbno pod Pradědem		1275/20000
SJM Nikodém Zdeněk a Nikodémová Vladislava, Opavská 491, 79312 Horní Benešov	810208/1	1645/10000
SJM Rabinský Václav a Rabinská Lenka, Leskovská 505, 79312 Horní Benešov	806121/1	1705/10000
Szabová Milena, Tyršova 461, 79312 Horní Benešov	600816/1	2000/10000
SJM Štěpaník Pavel a Štěpaníková Lenka, Tyršova 461, 79312 Horní Benešov	655113/0	2100/10000
Štěpaník Pavel, Tyršova 461, 79312 Horní Benešov	545407/0	1275/10000
Trýska Jan, č.p. 4, 79201 Dlouhá Stráň	670421/1	1275/10000
	735516/4	1275/20000
	670421/1	
	620325/0	

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4	472	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horní Benešov, č.p. 461, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4				

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

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Dostálová Jana, Nové doby 415, 79326 Vrbno pod Pradědem, RČ/IČO: 675705/1

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-5313/2013 -9 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 15.08.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2022 16:23:17. Zápis proveden dne 10.06.2022; uloženo na prac. Brno-město Z-5413/2022-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- id.podíl 1275/20000 -

Povinnost k

Dostálová Jana, Nové doby 415, 79326 Vrbno pod Pradědem, RČ/IČO: 675705/1
Parcela: 4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město, Urban Karel, JUDr. - soudní exekutor 097 EX-5313/2013 -106 ze dne 06.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2022 16:23:14. Zápis proveden dne 10.06.2022; uloženo na prac. Bruntál

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

strana 1

