

Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3386/30/2023

O obvyklé ceně podílu o velikosti 1/3 nemovitosti - pozemku parc.č. St. 65 jehož součástí je stavba: Staré Město, č.p. 39, rodinný dům, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Staré Město u Bruntálu, obec Staré Město, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 98.



Objednatel posudku:

Mgr. Blanka Březinová
Dr.E.Beneše 1497/21
792 01 Bruntál

Účel posudku:

Exekuční příkaz č.j.: 200 EX 1097/07-67.
Obvyklá cena nemovitosti.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 17.4.2023 vypracoval:

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 17.04.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně podílu 1/3 nemovitosti - pozemku parc.č. St. 65 jehož součástí je stavba: Staré Město, č.p. 39, rodinný dům, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Staré Město u Bruntálu, obec Staré Město, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 98.

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

Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 337/2022Sb., 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 17.04.2023 za přítomnosti znalce a manželky povinného.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 7.2.2023 vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 98;
- kopie katastrální mapy;
- informace a údaje získané od spolumajitelů oceňované nemovitosti;
- skutečnosti zjištěné na místě.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Staré Město 39 792 01 Staré Město
LV:	98
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Bruntál
Obec:	Staré Město

Katastrální území: Staré Město u Bruntálu
Počet obyvatel: 919
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **755,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{209,00 \text{ Kč/m}^2}$

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je podíl o velikosti 1/3 na nemovitosti - pozemku parc.č. St. 65 jehož součástí je stavba: Staré Město, č.p. 39, rodinný dům, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Staré Město u Bruntálu, obec Staré Město, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 98.

Oceňovaná nemovitost – se nachází na okraji zastavěné části obce Staré Město, okr. Bruntál. Oceňovaný pozemek parc.č. St. 65 a rodinný dům č.p. 39 s příslušenstvím tvoří dohromady jeden funkční celek.

Rodinný dům č.p. 39 – jedná se o zděný, samostatně stojící objekt, bez podsklepení s jedním NP a šikmou sedlovou střechou s využitým podkrovím. Objekt má zastavěnou plochu cca 134m², dispozičně je řešen jednou byt. jednotkou 4+1. Vstup do části objektu umožnila spolumajitelka oceňované nemovitosti (vstup do podkroví a dvou pokojů v 1.NP nebyl umožněn). Dle sdělení je objekt cca z roku 1940. Nověji jsou patrné výměny oken za plastová, novější koupelna a WC (obklady, dlažby, sanita), instalována byla zánovní kuch. linka, provedeny byly částečné výměny podlahových krytin. Celkově je dům v průměrném technickém stavu. Objekt je napojen na veřejné ing. sítě – elektro, voda. Splašková kanalizace je svedena do žumpy. Užiténá plocha objektu je cca 180m². Základy jsou betonové, svislé kce zděné, stropy s rovnými podhledy, střecha šikmá, krytina eternitová, klempířské prvky z pz. plechu, vnější a vnitřní omítky hladké, podlahy plovoucí, ker. dlažby nebo PVC, koupelna a WC jsou běžně vybaveny (obklady, dlažby, sanita), vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva, v kuchyni je kuch. linka.

Příslušenství objektu RD č.p. 39 tvoří:

- hospodářská budova na p.č. St. 39 – jednopodlažní zděný objekt s šikmou sedlovou střechou, objekt je obdobného stáří jako objekt RD. Hospodářská budova má zastavěnou plochu cca 55m². Objekt je v průměrném technickém stavu s menší údržbou;

- přípojky ing. sítí, žumpa, oplocení pozemku.

Pozemek parc.č. St. 65 je rovinný, nezastavěná část pozemku je užívána jako zahrada s trvalými porosty.

3.2. Obsah

1. Rodinný dům č.p. 39 - podíl 1/3
2. Pozemek parc.č. St. 65 - podíl 1/3

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. a č. 337/2022 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 je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,007}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,007}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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: Vlivy zvyšující cenu - Výrazně vyšší skutečně realizované ceny srovnatelných nemovitostí.	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,242$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,251$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,251$$

1. Rodinný dům č.p. 39 - podíl 1/3

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	83 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 874,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	138,00 m ²
Podkroví:	=	121,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
---------------	------------------	-------------------

1.NP:	138,00 m ²	2,90 m
Podkroví:	121,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(138)*(0,1+2,90)	=	414,00 m ³
Podkroví+zastřešení:	(121)*(1+3,8/2)	=	350,90 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>764,90 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	138,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	259,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,88	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 83 let:

$$s = 1 - 0,005 * 83 = \mathbf{0,585}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,566}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,007}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,242}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,874,- \text{ Kč/m}^3 * 0,566 = 1\,060,68 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 764,90 \text{ m}^3 * 1\,060,68 \text{ Kč/m}^3 * 1,007 * 1,242 = 1\,014\,705,72 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	1 014 705,72 Kč
Rodinný dům č.p. 39 - podíl 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 014 705,72 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Rodinný dům č.p. 39 - podíl 1/3 - zjištěná cena	=	338 235,24 Kč

2. Pozemek parc.č. St. 65 - podíl 1/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,007$

Index polohy pozemku $I_P = 1,242$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,007 * 1,000 * 1,242 = 1,251$$

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	209,-	1,251		261,46	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 65	546	261,46	142 757,16
Stavební pozemek - celkem				546	142 757,16
Pozemek parc.č. St. 65 - podíl 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	142 757,16 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 3

Pozemek parc.č. St. 65 - podíl 1/3 - zjištěná cena celkem

= **47 585,72 Kč**

Rekapitulace

1. Rodinný dům č.p. 39 - podíl 1/3

338 235,- Kč

2. Pozemek parc.č. St. 65 - podíl 1/3

47 586,- Kč

Výsledná cena - celkem:

385 821,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

385 820,- Kč

slovy: Třistaosmdesátpěttisícsmsetdvacet Kč

4.2) Porovnávací hodnota nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 04/2022 (V-1524/2022-801), Valšov č.p. 14 - rodinný dům, obytná plocha 113 m², plocha pozemku 1079 m², Valšov, okres Bruntál. Jedná se o samostatný, částečně podsklepený dům se sedlovou střechou. Dům je v původním stavu - vhodný k rekonstrukci podle vlastních představ, která byla zahájena (bourací práce). Vytápění kamny na tuhá paliva, ohřev teplé vody zajištěn elektrickým bojlerem, voda obecní, odpad sveden do jímky. Nemovitost stojí v klidné a žádané lokalitě obce.

Užitná plocha: 150m², plocha pozemku: 1079m².

Realizovaný prodej 04/2022: 1.450.000,- Kč. (9.667,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě jako oceňovaná nemovitost; uvedený dům je ve srovnatelném technickém stavu, menší velikost a užitná plocha – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; větší plocha pozemků - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95. Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 8.265,- Kč/m² užitné plochy.

2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 10/2022 (V-3316/2022-801) - samostatně stojící, zděný rodinný dům o vnitřní současné dispozici 3+KK v obci Dlouhá Stráň, okr. Bruntál. Ve vyvýšeném přízemí v pravém křídle se nachází velká kuchyně, pokoj. V levém křídle další pokoj a z chodby přístupná koupelna, wc, vstup na půdu atd. V půdním prostoru je možno vybudovat další 2-3 pokoje. Dům se nachází na klidném a krásném místě v nepřímém sousedství, polosamota. K nemovitosti patří vlastní pozemek o výměře 1459m². Dům je napojený na elektřinu, voda z vlastní studny. Nemovitost má lokální zdroje topení v každém pokoji a nemá vybudovanou kanalizaci / jímku. K domu patří rovněž stodola.

Užitná plocha: 180m², plocha pozemku: 1459m².

Realizovaný prodej 10/2022: 1.830.000,- Kč. (10.167,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě jako oceňovaná nemovitost; uvedený dům je ve srovnatelném technickém stavu, srovnatelná velikost a užitná plocha; větší plocha pozemků - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 9.150,- Kč/m² užitné plochy.

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 03/2021 (V-870/2021-831) - rodinný o dispozici 3+1 s prostornou zahradou o rozloze 2600 m² v klidné části obce Čaková, okr. Bruntál. Dům je částečně zděný a částečně dřevěný - srub na kterém je omítka. Dům má plastová okna, elektřinu v mědi, novou kuchyňskou linku s myčkou, koupelnu po rekonstrukci a jinak běžně udržovaný. K vytápění domu slouží automatický kotel na uhlí nebo se dá v něm topit i dřevem. Druhým zdrojem vytápění je plynový kotel, ohřev vody zajišťuje buď automatický kotel a nebo plynový kotel. Dům má vlastní studnu, garáž.

Užitná plocha: 170m², plocha pozemku: 2600m².

Realizovaný prodej 03/2021: 2.540.000,- Kč. (14.941,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě jako oceňovaná nemovitost; uvedený dům je ve výrazně lepším technickém stavu – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80, srovnatelná velikost a užitná plocha; větší plocha pozemků - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,85. Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 10.160,- Kč/m² užitné plochy.

Vyhodnocení srovnávací metody:

Srovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 8.265,- až 10.160,- Kč/m² podlahové plochy
Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovuji váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 9.192,- Kč/m² podlahové plochy
180m² (započitatelné užitné plochy oceňovaného rodinného domu) x 9.192,- Kč/m² = 1.654.560,- Kč

- úprava ceny ve vlastnickém podílu 1/3: 1.654.560,- Kč x 1/3 = **551.520,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

Zjištěná cena 1/3 nemovitosti (cena podle cen. předpisu)	385.820,- Kč
Porovnávací hodnota 1/3 nemovitosti	551.520,- Kč

Odhad obvyklé ceny je proveden 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 na několik roků, 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.

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 navrhuji

současnou obvyklou cenu podílu 1/3 nemovitosti

pozemku parc.č. St. 65 jehož součástí je stavba: Staré Město, č.p. 39, rodinný dům, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Staré Město u Bruntálu, obec Staré Město, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 98, podle tohoto znaleckého posudku k datu ocenění 17.4.2023 po zaokrouhlení na:

552.000,- Kč.

6. ZÁVĚR

I) Nemovitá věc, které se výkon týká:

Podíl o velikosti 1/3 na nemovitosti - pozemku parc.č. St. 65 jehož součástí je stavba: Staré Město, č.p. 39, rodinný dům, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Staré Město u Bruntálu, obec Staré Město, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 98.

II) Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- hospodářská budova na p.č. St. 39 – jednopodlažní zděný objekt s šikmou sedlovou střechou, objekt je obdobného stáří jako objekt RD. Hospodářská budova má zastavěnou plochu cca 55m². Objekt je v průměrném technickém stavu s menší údržbou;
- přípojky ing. sítí, žumpa, oplocení pozemku.

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

552.000,- Kč.

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

Na LV č. 98 je v části C zapsáno věcné břemeno užívání ve prospěch p. Margity Gerychové. Dle sdělení exekutorského úřadu tato oprávněná již zemřela. Věcné břemeno zaniklo (dosud nebyl proveden výmaz věcného břemene v KN).

V Hlučíně, 17.4.2023

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

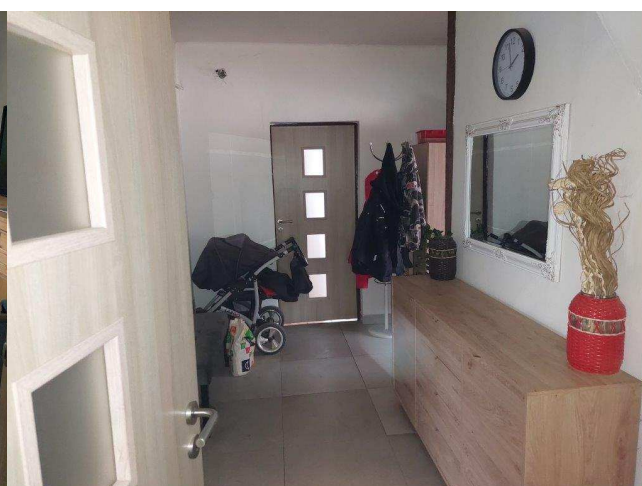
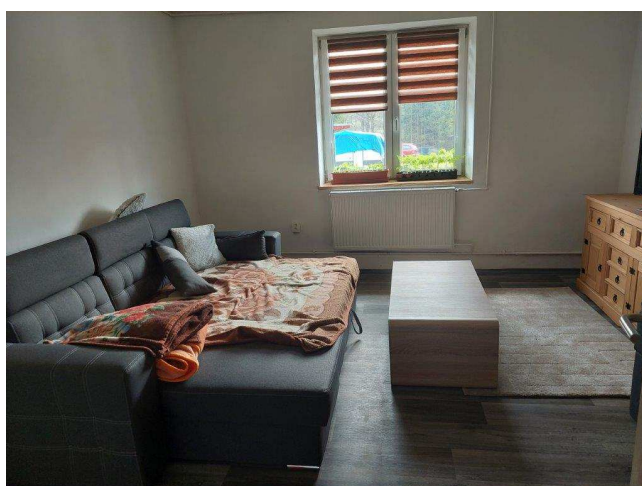
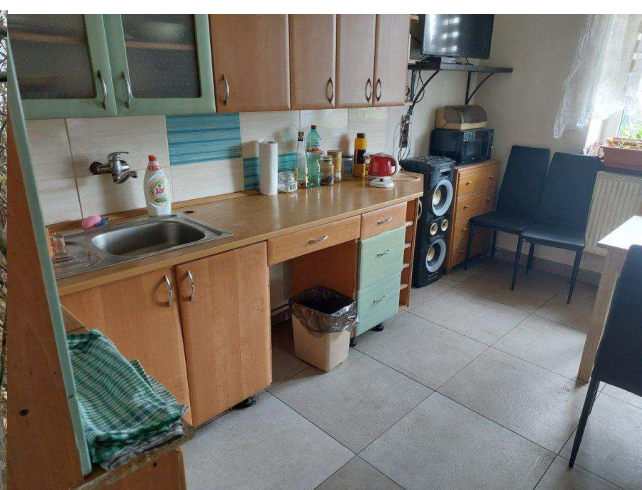
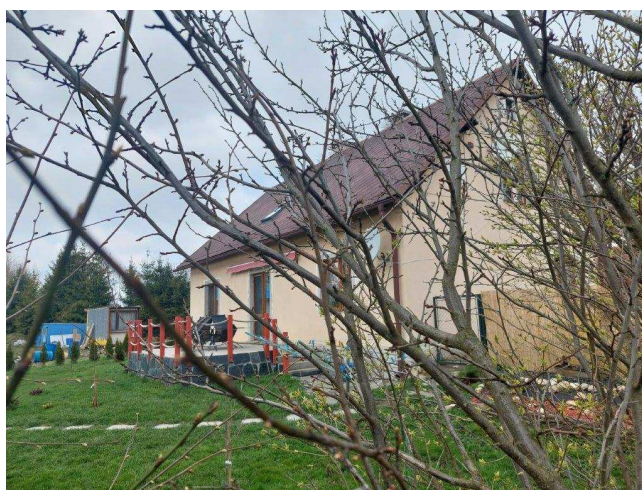
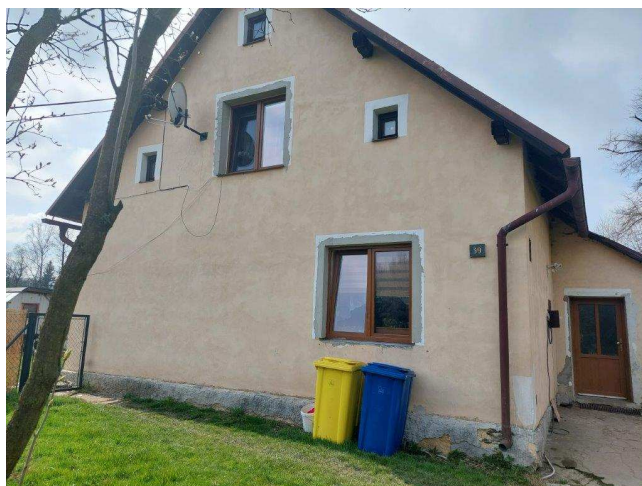
ZNALECKÁ DOLOŽKA

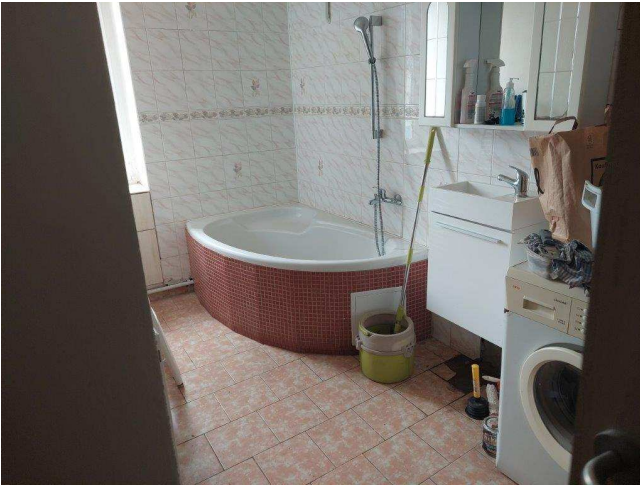
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.4.2006, č.j. Spr. 1790/06 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Seznam příloh

1. Fotodokumentace - 2 strany;
2. Výpis z katastru nemovitostí - 3 strany;
3. Kopie katastrální mapy - 1 strana;
4. Místopis - 1 strana.

Fotodokumentace pořízená dne 17.4.2023





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2023 10:03:00
 Vyhodnoteno bezúplatně dle § 109 odst. 1 písm. a) zákona č. 293/2001 Sb., o katastru nemovitostí v České republice, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění.
 Blesivná Blanka, Mgr.

Okres: CZ0801 Bruntál
 Kat.území: 613312 Staré Město u Bruntálu List vlastnictví: 98
 Obec: 551767 Staré Město
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
 A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl
 Vlastnické právo
 Brěškovec Miroslav, č.p. 39, 79201 Staré Město 640122/0243 1/3
 Brěškovec Václav, č.p. 225, 79201 Staré Město 600922/1394 1/3
 Hermanová Irena, č.p. 39, 79201 Staré Město 625727/1108 1/3

B Nemovitosti
 Pozemky
 Parcela Výměra[m²] Druh pozemku Způsob využití Způsob ochrany
 P St. 65 546 zastavěná plocha a nádvoří
 Součástí je stavba: Staré Město, č.p. 39, rod.dům
 Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 65

P = právní vztahy jsou detědy změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu
 C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání
 Oprávnění pro
 Gerychová Margita, č.p. 39, 79201 Staré Město, RC/ICO:
 335217/703
 Povinnost k
 Parcela: St. 65

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, ze dne 24. 01. 2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 21. 02. 2011.

Foradí k 03.10.2018 16:02
 V-349/2011-801

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši: 38 880,- Kč s příslušenstvím (id. podíl 1/3)

Oprávnění pro
 Česká republika, RC/ICO: 00000001-001, vykonává:
 Okresní správa sociálního zabezpečení Bruntál,
 Rymářská 779/6, 79201 Bruntál,
 Povinnost k
 Brěškovec Miroslav, č.p. 39, 79201 Staré Město, RC/ICO:
 640122/0243
 Parcela: St. 65

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 48001-220/8030/03.10.2018-01422/NP-1 ze dne 03.10.2018 Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2018 16:02:15. Zápis proveden dne 25.10.2018.

Foradí k 03.10.2018 16:02
 V-3057/2018-801

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
 Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Horavskoalešský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, Kód: 801.
 Strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2023 10:03:00
 Vyhodnoteno bezúplatně dle § 109 odst. 1 písm. a) zákona č. 293/2001 Sb., o katastru nemovitostí v České republice, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění.
 Blesivná Blanka, Mgr.

Okres: CZ0801 Bruntál
 Kat.území: 613312 Staré Město u Bruntálu List vlastnictví: 98
 Obec: 551767 Staré Město
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
 Typ vztahu

k zajištění pohledávky ve výši: 47 628 Kč včetně příslušenství (id. podíl 1/3)
 Oprávnění pro
 Česká republika, RC/ICO: 00000001-001, vykonává:
 Okresní správa sociálního zabezpečení Bruntál,
 Rymářská 779/6, 79201 Bruntál,
 Povinnost k
 Brěškovec Miroslav, č.p. 39, 79201 Staré Město, RC/ICO:
 640122/0243
 Parcela: St. 65

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 48001-220/8070/22.01.2020-00160/NP-1 ze dne 22.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2020 10:01:28. Zápis proveden dne 13.02.2020.

Foradí k 23.01.2020 10:01
 V-195/2020-801

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši: 24 117 Kč včetně příslušenství (id. podíl 1/3 - Oprávnění pro
 Česká republika, RC/ICO: 00000001-001, vykonává:
 Okresní správa sociálního zabezpečení Bruntál,
 Rymářská 779/6, 79201 Bruntál,
 Povinnost k
 Brěškovec Miroslav, č.p. 39, 79201 Staré Město, RC/ICO:
 640122/0243
 Parcela: St. 65

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 48001-220/8030/15.04.2019-00731/NP-1 ze dne 15.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2019 10:59:56. Zápis proveden dne 07.05.2019.

Foradí k 15.04.2019 10:59
 V-1185/2019-801

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši: 116 717 Kč včetně příslušenství (id. podíl 1/3 - Oprávnění pro
 Česká republika, RC/ICO: 00000001-001, vykonává:
 Okresní správa sociálního zabezpečení Bruntál,
 Rymářská 779/6, 79201 Bruntál,
 Povinnost k
 Brěškovec Miroslav, č.p. 39, 79201 Staré Město, RC/ICO:
 640122/0243
 Parcela: St. 65

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 48001-220/8070/22.01.2020-00160/NP-1 ze dne 22.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2020 10:01:28. Zápis proveden dne 13.02.2020.

Foradí k 23.01.2020 10:01
 V-195/2020-801

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši: 116 717 Kč včetně příslušenství (id. podíl 1/3 - Oprávnění pro
 Česká republika, RC/ICO: 00000001-001, vykonává:
 Okresní správa sociálního zabezpečení Bruntál,
 Rymářská 779/6, 79201 Bruntál,
 Povinnost k
 Brěškovec Miroslav, č.p. 39, 79201 Staré Město, RC/ICO:
 640122/0243
 Parcela: St. 65

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 48001-220/8070/29.11.2022-01235/NP-1 ze dne 29.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2022 11:00:10. Zápis proveden dne 20.12.2022.

Foradí k 29.11.2022 11:00
 V-3951/2022-801

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši: 116 717 Kč včetně příslušenství (id. podíl 1/3 - Oprávnění pro
 Česká republika, RC/ICO: 00000001-001, vykonává:
 Okresní správa sociálního zabezpečení Bruntál,
 Rymářská 779/6, 79201 Bruntál,
 Povinnost k
 Brěškovec Miroslav, č.p. 39, 79201 Staré Město, RC/ICO:
 640122/0243
 Parcela: St. 65

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 48001-220/8070/29.11.2022-01235/NP-1 ze dne 29.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2022 11:00:10. Zápis proveden dne 20.12.2022.

Foradí k 29.11.2022 11:00
 V-3951/2022-801

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši: 116 717 Kč včetně příslušenství (id. podíl 1/3 - Oprávnění pro
 Česká republika, RC/ICO: 00000001-001, vykonává:
 Okresní správa sociálního zabezpečení Bruntál,
 Rymářská 779/6, 79201 Bruntál,
 Povinnost k
 Brěškovec Miroslav, č.p. 39, 79201 Staré Město, RC/ICO:
 640122/0243
 Parcela: St. 65

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 48001-220/8070/29.11.2022-01235/NP-1 ze dne 29.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2022 11:00:10. Zápis proveden dne 20.12.2022.

Foradí k 29.11.2022 11:00
 V-3951/2022-801

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Horavskoalešský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, Kód: 801.
 Strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2023 10:03:00

Oktres: CZ0801 Bruntál Obec: 551767 Staré Město
Kat.území: 613312 Staré Město v Bruntálu List vlastnictví: 98
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k 29.11.2022 11:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce
pověřená soudní exekutora: Mgr. Blanka Březinová, Dr.E.Beneš 1497/21, 792 01 Bruntál
Fovimnost k
Břeškovec Miroslav, č.p. 39, 79201 Staré Město, RC/ICO:
640122/0243

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce okresní soud v Bruntále 17 Nc-2641/2007 -6
(200 EX 1097/2007) ze dne 20.09.2007. Právní moc ke dni 12.02.2008. Právní
účinky zápisu k okamžiku 05.02.2019 17:03:51. Zápis proveden dne 07.02.2019;
uloženo na prac. Bruntál

Z-290/2019-801

Související zápisy

Exekucní příkaz k prodeji nemovitosti

- id.podíl 1/3 -

Fovimnost k

Břeškovec Miroslav, č.p. 39, 79201 Staré Město,

RC/ICO: 640122/0243

Parcela: St. 65

Listina Exekucní příkaz k prodeji nemovitých věcí E0 Bruntál, Březinová Blanka, Mgr. -
soudní exekutora 200 EX-1097/2007 -30 ze dne 01.02.2019. Právní účinky
zápisu k okamžiku 01.02.2019 17:03:36. Zápis proveden dne 11.02.2019; uloženo
na prac. Bruntál

Z-269/2019-801

o Nařízení exekuce

pověřená soudní exekutora: Mgr. Blanka Březinová, Dr.E.Beneš1497/21, 792 01 Bruntál

Fovimnost k

Břeškovec Miroslav, č.p. 39, 79201 Staré Město, RC/ICO:

640122/0243

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce okresní soud v Bruntále 17 Nc-2675/2007 -7
(200 EX 1087/2007) ze dne 21.09.2007. Právní moc ke dni 12.02.2008. Právní
účinky zápisu k okamžiku 05.02.2019 17:03:56. Zápis proveden dne 07.02.2019;
uloženo na prac. Bruntál

Z-288/2019-801

Související zápisy

Exekucní příkaz k prodeji nemovitosti

- id.podíl 1/3 -

Fovimnost k

Břeškovec Miroslav, č.p. 39, 79201 Staré Město,

RC/ICO: 640122/0243

Parcela: St. 65

Listina Exekucní příkaz k prodeji nemovitých věcí E0 Bruntál, Březinová Blanka, Mgr.
- soudní exekutora 200EX-1087/2007 -43 ze dne 05.02.2019. Právní účinky
zápisu k okamžiku 05.02.2019 17:04:03. Zápis proveden dne 07.02.2019; uloženo
na prac. Bruntál

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Horavskoalešský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, Kód: 801.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2023 10:03:00

Oktres: CZ0801 Bruntál Obec: 551767 Staré Město
Kat.území: 613312 Staré Město v Bruntálu List vlastnictví: 98
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-291/2019-801

o Nařízení exekuce
pověřená soudní exekutora: Mgr. Blanka Březinová, Dr.E.Beneš1497/21, 792 01 Bruntál
Fovimnost k
Břeškovec Miroslav, č.p. 39, 79201 Staré Město, RC/ICO:
640122/0243

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce okresní soud v Bruntále 11 Nc-363/2005 -9
(200 EX 2080/2005) ze dne 18.11.2005. Právní moc ke dni 28.12.2006. Právní
účinky zápisu k okamžiku 07.02.2019 17:02:49. Zápis proveden dne 12.02.2019;
uloženo na prac. Bruntál

Z-304/2019-801

Související zápisy

Exekucní příkaz k prodeji nemovitosti

- id.podíl 1/3 -

Fovimnost k

Břeškovec Miroslav, č.p. 39, 79201 Staré Město,

RC/ICO: 640122/0243

Parcela: St. 65

Listina Exekucní příkaz k prodeji nemovitých věcí E0 Bruntál, Mgr. Blanka Březinová,
soudní exekutora 200 EX-2080/2005 -103 ze dne 07.02.2019. Právní účinky
zápisu k okamžiku 07.02.2019 17:02:56. Zápis proveden dne 13.02.2019; uloženo
na prac. Bruntál

Z-305/2019-801

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Minská 54, 616 00 Brno

Fovimnost k

Břeškovec Miroslav, č.p. 39, 79201 Staré Město, RC/ICO:

640122/0243

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce okresní soud v Bruntále 17 NC-237/2007 -5
(097 EX 2174/2007) ze dne 12.02.2007. Právní účinky zápisu k okamžiku
08.07.2021 16:19:28. Zápis proveden dne 12.07.2021; uloženo na prac. Bruntál
Z-1180/2021-801

Související zápisy

Exekucní příkaz k prodeji nemovitosti

- id.podíl 1/3 -

Fovimnost k

Břeškovec Miroslav, č.p. 39, 79201 Staré Město,

RC/ICO: 640122/0243

Parcela: St. 65

Listina Exekucní příkaz k prodeji nemovitých věcí E0 Brno-město, Urban Karel, JUDr. -
soudní exekutor 097 EX-3174/2007 -141 ze dne 08.07.2021. Právní účinky zápisu
k okamžiku 08.07.2021 16:19:28. Zápis proveden dne 12.07.2021; uloženo na
prac. Bruntál

Z-1180/2021-801

o Vydání rozhodnutí o zřízení zást. práva zdravot. pojišťovnou

- id.podíl 1/3 -

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Horavskoalešský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, Kód: 801.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2023 10:03:00

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 551767 Staré Město

Kat.území: 613312 Staré Město u Bruntálu

List vlastnictví: 98

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách [St. = stavební parcela]

Typ vztahu

Operávní pro

VŠEOBECNÁ ZDRANOVNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Ozlička
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RC/ICO: 41197518

Fovinnost k

Břeškovec Miroslav, č.p. 39, 79201 Staré Město, RC/ICO:
640122/0243

Parcela: St. 65

Listina
Ornámění zprav. pojišťovny o vydání rozhodnutí o zřízení zást. práva Všeobecné zdražovny pojišťovny České republiky č.j. VZP-23-0063675-2883 ze dne 05.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2023 07:09:05. Zápis proveden dne 10.01.2023.

Z-63/2023-801

Plomby a upozornění

Vztah k

Číslo řízení

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-149/2023-801

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Bruntále 22 D-547/2018 -62 ze dne 30.08.2018.
Právní moc ke dni 30.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2018 16:25:26. Zápis proveden dne 05.09.2018.

V-2668/2018-801

Pro: Hermanová Irena, č.p. 39, 79201 Staré Město

Břeškovec Miroslav, č.p. 39, 79201 Staré Město

Břeškovec Václav, č.p. 225, 79201 Staré Město

RC/ICO: 625727/1108

640122/0243

600922/1394

F Vztah bonifitovaných půdně ekologických jednotek (BEPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

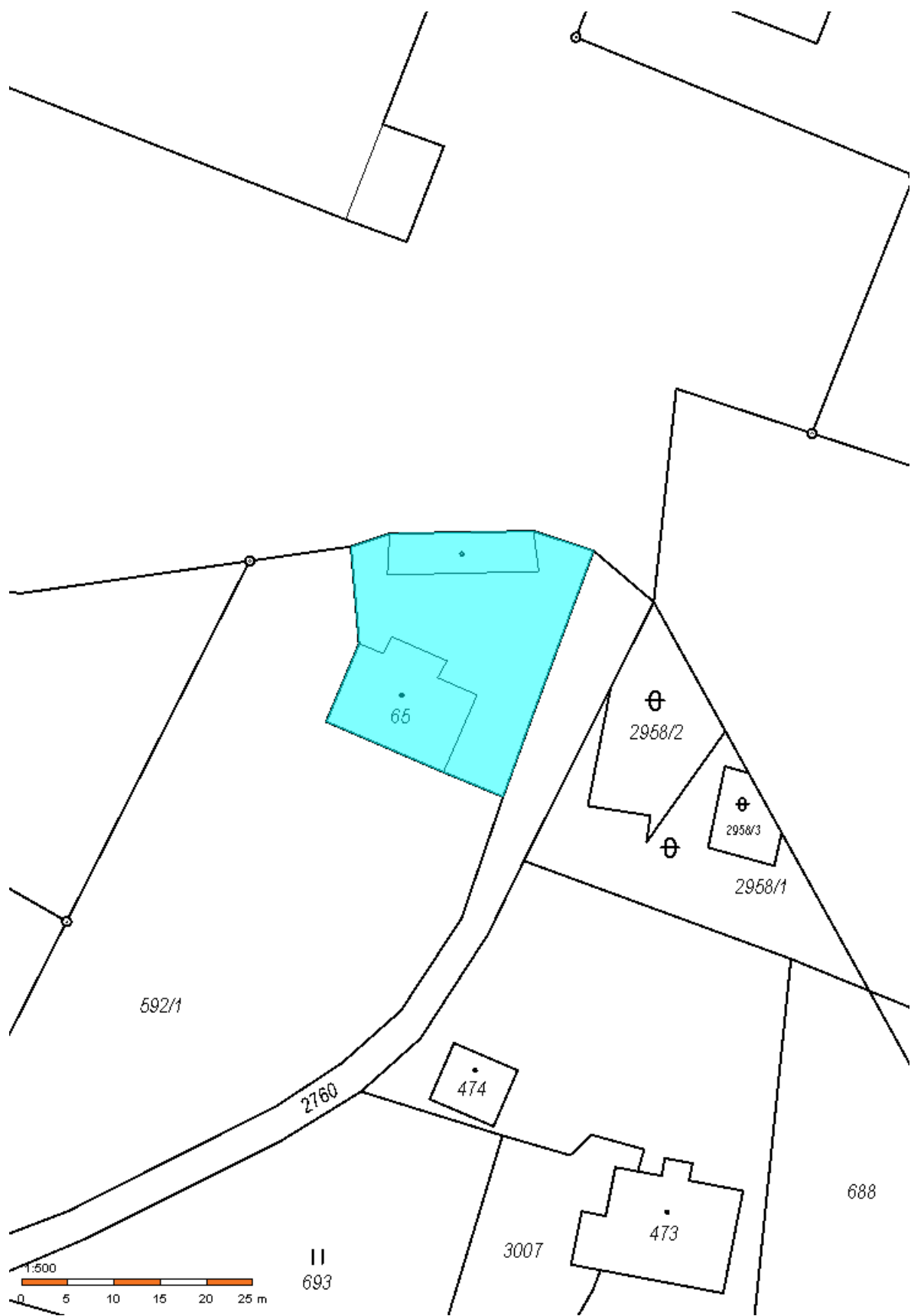
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.02.2023 01:10:08

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



[Hledání](#)
[Trasa](#)
[Moje mapy](#)
[PK](#)

Staré Město 39

PANORAMA 3D POHLED

Staré Město 39

Adresa

Staré Město 39, 792 01 Staré Město, okres Bruntál, Moravskoslezský kraj, Česko

[Trasa](#)
[Uložit](#)
[Sdílet](#)
[Tipy na výlet](#)

[Přidat místo](#)
[Přidat svou firmu](#)

Počasí 9°

© Seznam.cz, a.s., 2023 a další

[Hledání](#)
[Trasa](#)
[Moje mapy](#)
[PK](#)

Staré Město 39

PANORAMA 3D POHLED

Staré Město 39

Adresa

Staré Město 39, 792 01 Staré Město, okres Bruntál, Moravskoslezský kraj, Česko

[Trasa](#)
[Uložit](#)
[Sdílet](#)
[Tipy na výlet](#)

[Přidat místo](#)
[Přidat svou firmu](#)

Počasí 9°

Další odkazy:

© Seznam.cz, a.s., 2023 a další