

# Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3828/74/2026

**O obvyklé ceně nemovitosti** - pozemku parc.č. 260 jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemku parc.č. 261, pozemku parc.č. 262 jehož součástí je stavba rodinného domu: Horní Benešov č.p. 257, pozemku parc.č. 264 jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, a pozemku parc.č. 265, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Horní Benešov, obec Horní Benešov, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 185.



**Objednatel posudku:**

**Mgr. Blanka Březinová**  
nám. Míru 66/5  
792 01 Bruntál

**Účel posudku:**

Exekuční příkaz č.j.: 200 EX 229/25-38.  
Obvyklá cena nemovitosti.

**Znalecký posudek podle stavu ke dni 12.8.2026 vypracoval:**

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu 16 stran textu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 19.08.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 260 jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemku parc.č. 261, pozemku parc.č. 262 jehož součástí je stavba rodinného domu: Horní Benešov č.p. 257, pozemku parc.č. 264 jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, a pozemku parc.č. 265, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Horní Benešov, obec Horní Benešov, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 185.

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 oblíbenosti. 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 tísně.

### Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 523/2025 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**.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 13.7.2026, vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 185;
- kopie katastrální mapy;
- informace a údaje získané od majitelů sousedních nemovitostí;
- informace a údaje získané na MěÚ v Horním Benešově;
- skutečnosti zjištěné na místě.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 257  
Adresa předmětu ocenění: B. Němcové 257  
793 12 Horní Benešov  
LV: 185

Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Bruntál  
Obec: Horní Benešov  
Katastrální území: Horní Benešov  
Počet obyvatel: 2 205  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 036,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                              | č.  | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)                                                                                     | III | 0,95           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{844,00 \text{ Kč/m}^2}$

### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemek parc.č. 260 jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemek parc.č. 261, pozemek parc.č. 262 jehož součástí je stavba rodinného domu: Horní Benešov č.p. 257, pozemek parc.č. 264 jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, a pozemek parc.č. 265, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Horní Benešov, obec Horní Benešov, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 185.

**Oceňovaná nemovitost** – se nachází v zastavěné části města Horní Benešov, okr. Bruntál, při ul. B.Němcové. Oceňovaný rodinný dům spolu s oceňovanými pozemky tvoří jednotný funkční celek. Nemovitost je přístupná přímo z veřejné komunikace.

**Rodinný dům č.p. 257** – jedná se o zděný, samostatně stojící objekt, s částečným podsklepením, jedním nadzemním podlažím a využitým podkrovím, pod šikmou sedlovou střechou. Dle získaných informací byl objekt postaven a dán k užívání v roce 1945. Vstup do objektu nebyl znalci umožněn. Objekt má z pohledu z vnějšku novější střešní krytinu a klempířské prvky, plastová okna. Částečné stavební úpravy byly pravděpodobně provedeny také v interiérech stavby. Hlavní konstrukce objektu jsou bez zjevných závad. Objekt má zastavěnou plochu cca 163m<sup>2</sup>, dispozičně je zřejmě řešen jednou bytovou jednotkou. V 1.PP objektu jsou zřejmě sklepy a kotelna. Celková započitatelná užitná plocha objektu činí lcca 220m<sup>2</sup>.

Základy objektu jsou betonové, svislé konstrukce zděné, střecha šikmá sedlová, krytina z šablon Beternit, klempířské prvky z pz. plechu, vnější omítky z břizolitu, okna plastová. V objektu je pravděpodobně soc. zařízení s běžným vybavením, kuchyně s kuch. linkou. Vytápění je zřejmě ústřední s kotlem na tuhá paliva. Objekt je napojen na veřejné ing. sítě – elektro, voda, kanalizace.

Příslušenství objektu tvoří:

- přípojky ing. sítí, zpevněné plochy, oplocení pozemků;
- objekt garáže bez čp/če na p.č. 264 – zděný jednopodlažní objekt s pultovou střechou. Objekt je shodného stáří jako objekt RD. Technický stav je průměrný;

- vedlejší stavba (jiná stavba) bez čp/če na p.č. 260 – zděný jednopodlažní objekt s šikmou sedlovou střechou. Zastavěná plocha objektu je cca 35m<sup>2</sup>. Objekt je shodného stáří jako RD. Objekt je v původním technickém stavu.

Oceňované pozemky jsou mírně svažité, mají nepravidelný tvar, lemující místní komunikaci. Nezastavěná část pozemků je užívána jako zahrada s trvalými porosty.

## 3.2. Obsah

1. Rodinný dům č.p. 257
2. Jiná stavba bez čp/če na p.č. 260
3. Garáž bez čp/če na p.č. 264
4. Pozemky

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                                              | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                                                  | II  | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                     | IV  | 1,00           |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

## Index polohy

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

| Název znaku                                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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, 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: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.                                                                  | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,070$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,070$$

### 1. Rodinný dům č.p. 257

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |                                                    |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda                |
| Poloha objektu:                   | Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                     | 81 let                                             |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 3 651,- Kč/m <sup>3</sup>                          |

#### Užitná plocha

| Název           | □žitná plocha         |       |                            |
|-----------------|-----------------------|-------|----------------------------|
| 1.PP            |                       |       |                            |
| Výčet místností | plocha                | koef. | užitná plocha              |
| sklepy, kotelna | 40,00 m <sup>2</sup>  | 0,50  | 20,00 m <sup>2</sup>       |
|                 |                       |       | <b>20,00 m<sup>2</sup></b> |
| 1.NP            |                       |       |                            |
| Výčet místností | plocha                | koef. | užitná plocha              |
| 1.NP            | 130,00 m <sup>2</sup> | 1,00  | 130,00 m <sup>2</sup>      |

|          |                 |                      |       |                             |
|----------|-----------------|----------------------|-------|-----------------------------|
|          |                 |                      |       | <b>130,00 m<sup>2</sup></b> |
| Podkroví | Výčet místností | plocha               | koef. | užitná plocha               |
|          | Podkroví        | 70,00 m <sup>2</sup> | 1,00  | 70,00 m <sup>2</sup>        |
|          |                 |                      |       | <b>70,00 m<sup>2</sup></b>  |
|          |                 |                      |       | <b>220,00 m<sup>2</sup></b> |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

|           |   |                       |
|-----------|---|-----------------------|
| 1.PP:     | = | 50,00 m <sup>2</sup>  |
| 1.NP:     | = | 163,00 m <sup>2</sup> |
| Podkroví: | = | 150,00 m <sup>2</sup> |

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1.PP:         | 50,00 m <sup>2</sup>  | 1,90 m            |
| 1.NP:         | 163,00 m <sup>2</sup> | 2,90 m            |
| Podkroví:     | 150,00 m <sup>2</sup> | 2,50 m            |

### Obestavěný prostor

|                              |                  |   |                               |
|------------------------------|------------------|---|-------------------------------|
| 1.PP:                        | (50)*(1,90)      | = | 95,00 m <sup>3</sup>          |
| 1.NP:                        | (163)*(0,1+2,90) | = | 489,00 m <sup>3</sup>         |
| Podkroví+zastřešení:         | (150)*(1+3,7/2)  | = | 427,50 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor - celkem: |                  | = | <b>1 011,50 m<sup>3</sup></b> |

### Podlažnost:

|                                              |       |                       |
|----------------------------------------------|-------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 = | 163,00 m <sup>2</sup> |
| Zastavěná plocha všech podlaží:              | ZP =  | 363,00 m <sup>2</sup> |
| Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,23                  |       |                       |

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

| Název znaku                                                                                                            | č.  | V <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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 větší než 2                                                                                     | III | 0,02           |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování 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 <sup>2</sup> | III | 0,05           |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem                                                | III | 0,01           |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu                                                                       | III | 0,00           |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad                                                    | IV  | 0,65           |

provedení rozsáhlejších stavebních úprav

Koeficient pro stáří 81 let:

$$s = 1 - 0,005 * 81 = \mathbf{0,595}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,421}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,070}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZC_{\square} = ZC * I_V = 3\,651,- \text{ Kč/m}^3 * 0,421 = 1\,537,07 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZC_{\square} * I_T * I_P = 1\,011,50 \text{ m}^3 * 1\,537,07 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,070 = 1\,663\,578,55 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **1 663 578,55 Kč**

## 2. Jiná stavba bez čp/če na p.č. 260

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název                      | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|----------------------------|------------------------------------|--------|
| 1.NP                       | 35,00                              | 1,90 m |
| <b>35,00 m<sup>2</sup></b> |                                    |        |

### Obestavěný prostor

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

| Typ                                 | Název                                 | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| NP                                  | 1.NP+zastřešení (35)*(0,1+1,90+4/2) = | 140,00                               |
| <b>Obestavěný prostor - celkem:</b> |                                       | <b>140,00 m<sup>3</sup></b>          |

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu $K_4$

| Konstrukce, vybavení |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | □pravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy           | S | 7,10           | 100      | 1,00  | 7,10                |
| 2. Obvodové stěny    | S | 31,80          | 100      | 1,00  | 31,80               |

|                                      |   |       |     |      |               |
|--------------------------------------|---|-------|-----|------|---------------|
| 3. Stropy                            | S | 19,80 | 100 | 1,00 | 19,80         |
| 4. Krov                              | S | 7,30  | 100 | 1,00 | 7,30          |
| 5. Krytina                           | S | 8,10  | 100 | 1,00 | 8,10          |
| 6. Klempířské práce                  | S | 1,70  | 100 | 1,00 | 1,70          |
| 7. Úprava povrchů                    | S | 6,10  | 100 | 1,00 | 6,10          |
| 8. Schodiště                         | X | 0,00  | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 9. Dveře                             | S | 3,00  | 100 | 1,00 | 3,00          |
| 10. Okna                             | S | 1,10  | 100 | 1,00 | 1,10          |
| 11. Podlahy                          | S | 8,20  | 100 | 1,00 | 8,20          |
| 12. Elektroinstalace                 | S | 5,80  | 100 | 1,00 | 5,80          |
| Součet upravených objemových podílů  |   |       |     |      | 100,00        |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |       |     |      | <b>1,0000</b> |

### Ocenění

|                                                                      |                      |   |               |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|---|---------------|
| Základní cena (dle příl. č. 14):                                     | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 1 250,-       |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |                      | * | 1,0000        |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): |                      | * | 1,0000        |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  |                      | * | <u>3,1440</u> |

|                                                                     |   |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                    | = | <b>3 930,-</b>      |
| <b>Plná cena:</b> 140,00 m <sup>3</sup> * 3 930,- Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>550 200,- Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 80 / 80 = 100,0 %  
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %  
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

|                                                          |   |                     |
|----------------------------------------------------------|---|---------------------|
|                                                          | * | 0,150               |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>              | = | <b>82 530,- Kč</b>  |
| <b>Koeficient pp</b>                                     | * | 1,070               |
| <b>Cena stavby CS</b>                                    | = | <b>88 307,10 Kč</b> |
| <b>Jiná stavba bez čp/če na p.č. 260 - cena zjištěná</b> | = | <b>88 307,10 Kč</b> |

### 3. Garáž bez čp/če na p.č. 264

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |                                                         |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Garáž § 37 porovnávací metoda                           |
| Poloha objektu:                   | Moravskoslezský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                     | 81 let                                                  |
| Základní cena ZC (příloha č. 26): | 3 848,- Kč/m <sup>3</sup>                               |

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

|       |   |                      |
|-------|---|----------------------|
| 1.NP: | = | 26,00 m <sup>2</sup> |
|-------|---|----------------------|

| Název podlaží | Zastavěná plocha     | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 1.NP:         | 26,00 m <sup>2</sup> | 2,10 m            |

### Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} 1.NP: & (26) * (0,1+2,10+0,3) & = & 65,00 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & & = & \underline{65,00 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

| Název znaku                                                                                                              | č.  | $V_i$ |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví | II  | typ B |
| 1. Druh stavby: řadová                                                                                                   | I   | -0,01 |
| 2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm                                                                  | II  | 0,00  |
| 3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem                                          | III | 0,00  |
| 4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu                                                          | III | 0,00  |
| 5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu                                                                          | III | 0,00  |
| 6. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)            | IV  | 0,65  |

Koeficient pro stáří 81 let:

$$s = 1 - 0,005 * 81 = \mathbf{0,595}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

5

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,600 = \mathbf{0,386}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,070}$

#### Ocenění

Základní cena upravená  $ZC_{\square} = ZC * I_V = 3\,848,- \text{ Kč/m}^3 * 0,386 = 1\,485,33 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZC_{\square} * I_T * I_P = 65,00 \text{ m}^3 * 1\,485,33 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,070 = 103\,304,70 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** **= 103 304,70 Kč**

### 4. Pozemky

#### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 1\,301,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,301,00) / 1\,301,00 = \mathbf{0,954}$$

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,070}$

#### 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 - | IV | 0,00  |

ostatní orientace

|                                                                          |     |      |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| 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 |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,070 = 1,070$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                         |                               | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index                       | Koef.                              | pr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                               |                                    |                             |                                    |                                  |
| § 4 odst. 1                                                                       |                               | 844,-                              | 1,070                       |                                    | 903,08                           |
| Typ                                                                               | Název                         | Parcelní<br>číslo                  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]                     |
| § 4 odst. 1                                                                       | zastavěná plocha a<br>nádvoří | 260                                | 35                          | 903,08                             |                                  |
|                                                                                   | Redukční koeficient R = 0,954 |                                    |                             | 861,54                             | 30 153,90                        |
| § 4 odst. 1                                                                       | zahrada                       | 261                                | 720                         | 903,08                             |                                  |
|                                                                                   | Redukční koeficient R = 0,954 |                                    |                             | 861,54                             | 620 308,80                       |
| § 4 odst. 1                                                                       | zastavěná plocha a<br>nádvoří | 262                                | 228                         | 903,08                             |                                  |
|                                                                                   | Redukční koeficient R = 0,954 |                                    |                             | 861,54                             | 196 431,12                       |
| § 4 odst. 1                                                                       | zastavěná plocha a<br>nádvoří | 264                                | 26                          | 903,08                             |                                  |
|                                                                                   | Redukční koeficient R = 0,954 |                                    |                             | 861,54                             | 22 400,04                        |
| § 4 odst. 1                                                                       | zastavěná plocha a<br>nádvoří | 265                                | 292                         | 903,08                             |                                  |
|                                                                                   | Redukční koeficient R = 0,954 |                                    |                             | 861,54                             | 251 569,68                       |
| Stavební pozemky - celkem                                                         |                               |                                    | 1 301                       |                                    | <b>1 120 863,54</b>              |
| <b>Pozemky - cena zjištěná celkem</b>                                             |                               |                                    |                             | =                                  | <b>1 120 863,54 Kč</b>           |

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace výsledných zjištěných cen

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| 1. Rodinný dům č.p. 257              | 1 663 579,- Kč |
| 2. Jiná stavba bez čp/če na p.č. 260 | 88 307,- Kč    |
| 3. Garáž bez čp/če na p.č. 264       | 103 305,- Kč   |
| 4. Pozemky                           | 1 120 864,- Kč |

**Cena zjištěná - celkem:** **2 976 055,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **2 976 060,- Kč**

slovy: Dva miliony devět set sedmdesát šest tisíc šedesát Kč

## 4.3. Porovnávací hodnota nemovitosti

### 1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 07/2025 (V-2070/2025-801) – Sokolovská 83, Svobodné Heřmanice, okr Bruntál – rodinný dům 4+1, před rekonstrukcí. Dům je částečně podsklepen. Ve sklepě je zánovní kotel s dávkovačem na uhlí. Dále k domu patří garáž s dílnou. V prostoru zahrady se nachází stodola.

Započitatelná užitná plocha: 200m<sup>2</sup>, plocha pozemků 5583m<sup>2</sup>.

Realizovaný prodej 07/2025: 2.690.000,- Kč. (= cca 13.450,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený dům je srovnatelné velikosti; horší technický stav - úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10; větší plocha pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90, starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05. Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 13.981,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.

## 2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 04/2025 (V-3078/2025-806) – Sosnová 145, okr. Opava - rodinný dům 5+1 v klidné okrajové části obce Sosnová. Tato cihlová stavba s užitnou plochou 210m<sup>2</sup> se rozkládá na pozemku o velikosti 5021 m<sup>2</sup>. Dům disponuje dvěma nadzemními podlažními a jedním podzemním podlažím, kdy obytná plocha domu činí 168 m<sup>2</sup>. K dispozici je také prostorná dílna, chlévy a venkovní terasa s krbem. Nemovitost je podsklepená, s dalším sklepem vytesaným ve skále. Vlastní studna zajišťuje dostatek vody. Dům je samostatně stojící, v dobrém stavu, a nabízí klidné bydlení na okraji obce.

Započitatelná užitná plocha: 210m<sup>2</sup>, plocha pozemků 5021m<sup>2</sup>.

Realizovaný prodej 04/2025: 4.200.000,- Kč. (= cca 20.000,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený dům je srovnatelné velikosti; lepší technický stav – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,85; větší plocha pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90, starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05. Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 16.065,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.

### 3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 08/2025 (V-1821/2025-831) – Radim č.p. 96, okr. Bruntál - samostatně stojící rodinný dům v klidné části obce Radim, katastrální území Radim u Brantic. Dům v původním stavu k rekonstrukci. Tento cihlový dům má dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží, přičemž je z 2/3 podsklepený. Díky své užitné ploše nabízí čtyři prostorné místnosti. Dům je napojen na elektřinu (hliníkové rozvody, v koupelně měď) a vodu z kopané studny, odpad je sveden do žumpy. Topení je zajištěno kotlem na tuhá paliva (uhlí a dřevo). Původní stav oken a střešní krytiny (taška) nabízí možnost rekonstrukce dle vlastních představ. U domu kůlna, garáž.

Započitatelná užitná plocha: 250m<sup>2</sup>, plocha pozemků 2614m<sup>2</sup>.

Realizovaný prodej 08/2025: 3.830.000,- Kč. (= cca 15.280,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený dům je srovnatelné velikosti; horší technický stav - úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10; větší plocha pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90, starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05. Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 15.884,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.

### **Vyhodnocení srovnávací metody:**

Srovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 13.981,- až 16.065,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 15.310,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy

**220m<sup>2</sup> (započitatelné užitné plochy oceňovaného rodinného domu) x 15.310,- Kč/m<sup>2</sup> = 3.368.200,- Kč**

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **Rekapitulace**

|                                                                   |                       |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Zjištěná cena nemovitosti (dle platného cenového předpisu)</b> | <b>2.976.060,- Kč</b> |
| <b>Porovnávací hodnota nemovitosti</b>                            | <b>3.368.200,- Kč</b> |

Stanovení 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 nemovitosti**

pozemku parc.č. 260 jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemku parc.č. 261, pozemku parc.č. 262 jehož součástí je stavba rodinného domu: Horní Benešov č.p. 257, pozemku parc.č. 264 jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, a pozemku parc.č. 265, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Horní Benešov, obec Horní Benešov, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 185, po zaokrouhlení na:

**3.368.000,- Kč.**

## **6. ZÁVĚR**

### **I) Nemovitá věc, které se výkon týká:**

pozemku parc.č. 260 jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemku parc.č. 261, pozemku parc.č. 262 jehož součástí je stavba rodinného domu: Horní Benešov č.p. 257, pozemku parc.č. 264 jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, a pozemku parc.č. 265, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Horní Benešov, obec Horní Benešov, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 185.

### **II) Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- přípojky ing. sítí, zpevněné plochy, oplocení pozemků;
- objekt garáže bez čp/če na p.č. 264 – zděný jednopodlažní objekt s pultovou střechou;
- vedlejší stavba (jiná stavba) bez čp/če na p.č. 260 – zděný jednopodlažní objekt s šikmou sedlovou střechou.

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

**3.368.000,- Kč.**

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

Na LV č. 185 je v části C zapsáno věcné břemeno ve prospěch ČEZ Distribuce. Dle doložené smlouvy o věcném břemeni a geometrického plánu, se jedná o podzemní vedení v hranici oceňovaného pozemku parc.č. 261. Toto věcné břemeno je bez vlivu na stanovenou obvyklou cenu.

V Hlučíně, 19.8.2026

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

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

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 3828/74/2026.

**Fotodokumentace ze dne 12.8.2026**





| VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ                                                                                                                                                                                            |                                |              |                |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|----------------|-----------------------|
| prokazující stav evidovaný k datu 13.07.2026 10:55:02                                                                                                                                                                   |                                |              |                |                       |
| Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 200EX 229/25 pro Soudní exekutor Březinová Blanka, Mgr.                                                                                      |                                |              |                |                       |
| Okres: CZ0801 Bruntál                                                                                                                                                                                                   |                                |              |                |                       |
| Kat.území: 642355 Horní Benešov                                                                                                                                                                                         |                                |              |                |                       |
| Obec: 597350 Horní Benešov                                                                                                                                                                                              |                                |              |                |                       |
| List vlastnictví: 185                                                                                                                                                                                                   |                                |              |                |                       |
| V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě                                                                                                                                                                   |                                |              |                |                       |
| A Vlastník, jiný oprávněný                                                                                                                                                                                              | Výměra [m2]                    | Druh pozemku | Spůsob využití | Spůsob ochrany        |
| Vlastnické právo                                                                                                                                                                                                        |                                |              |                |                       |
| Šmíček Michael, B. Němcové 257, 79312 Horní Benešov                                                                                                                                                                     |                                |              |                | 900127/5877           |
| Pozemky                                                                                                                                                                                                                 |                                |              |                |                       |
| Parcela                                                                                                                                                                                                                 | Parcela                        |              |                |                       |
| P 260                                                                                                                                                                                                                   | 35 zastavěná plocha a nádvoří  |              |                |                       |
| Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.                                                                                                                                                                                 |                                |              |                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 260                                                                                                                                                                                       |                                |              |                |                       |
| P 261                                                                                                                                                                                                                   | 720 zahrada                    |              |                | zemědělský půdní fond |
| P 262                                                                                                                                                                                                                   | 228 zastavěná plocha a nádvoří |              |                |                       |
| Součástí je stavba: Horní Benešov, č.p. 257, rod.dům                                                                                                                                                                    |                                |              |                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 262                                                                                                                                                                                       |                                |              |                |                       |
| P 264                                                                                                                                                                                                                   | 26 zastavěná plocha a nádvoří  |              |                |                       |
| Součástí je stavba: bez čp/če, garáž                                                                                                                                                                                    |                                |              |                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 264                                                                                                                                                                                       |                                |              |                |                       |
| P 265                                                                                                                                                                                                                   | 292 zastavěná plocha a nádvoří |              |                |                       |
| 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                                                                                                                                               |                                |              |                |                       |
| Typ vztahu                                                                                                                                                                                                              |                                |              |                |                       |
| o Zástavní právo smluvní                                                                                                                                                                                                |                                |              |                |                       |
| k zajištění:                                                                                                                                                                                                            |                                |              |                |                       |
| a) dluhu ze smlouvy o úvěru č. HY17355610 a do výše: 960 000,- Kč                                                                                                                                                       |                                |              |                |                       |
| b) budoucích dluhů, a to do výše: 960 000,- Kč; vzniklých do 23.5.2051                                                                                                                                                  |                                |              |                |                       |
| Oprávnění pro                                                                                                                                                                                                           |                                |              |                |                       |
| Provisto Invest a.s., Olštýnská 607/1, Troja, 18100                                                                                                                                                                     |                                |              |                |                       |
| Prah 8, RC/ICO: 09437355                                                                                                                                                                                                |                                |              |                |                       |
| Povinnost k                                                                                                                                                                                                             |                                |              |                |                       |
| Parcela: 260, Parcela: 261, Parcela: 262, Parcela: 264, Parcela: 265                                                                                                                                                    |                                |              |                |                       |
| Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zázaru zatížení č.HY17355610 ze dne 30.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2017 08:59:59. Zápis proveden dne 21.07.2017; uloženo na prac. Bruntál |                                |              |                |                       |
| V-2352/2017-801                                                                                                                                                                                                         |                                |              |                |                       |
| Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 24.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2026 14:19:20. Zápis proveden dne 21.04.2026.                                                                          |                                |              |                |                       |
| Pořadí k 30.06.2017 08:59                                                                                                                                                                                               |                                |              |                |                       |
| V-928/2026-801                                                                                                                                                                                                          |                                |              |                |                       |
| Související zápisy                                                                                                                                                                                                      |                                |              |                |                       |
| Podzástavní právo                                                                                                                                                                                                       |                                |              |                |                       |

Nemovitosti jsou v držení obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, Kód: 801.  
strana 1

| VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| prokazující stav evidovaný k datu 13.07.2026 10:55:02                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| Okres: CZ0801 Bruntál                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| Kat.území: 642355 Horní Benešov                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| Obec: 597350 Horní Benešov                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
| List vlastnictví: 185                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| Typ vztahu                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
| k zajištění pohledávky na splacení jistiny úvěru vyplývající ze smlouvy o úvěru reg.č. SU/0001/MCINV/07/09437355 ve výši 12.256.066 Kč a budoucích pohledávek vyplývajících ze stejné smlouvy, to vše vznikající do 29.06.2032 až do celkové výše 13.500.000 Kč |  |  |  |  |
| Oprávnění pro                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
| Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |
| Praha 4, RC/ICO: 49240901                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| Listina Smlouva o zástavení pohledávky zajištěné zástavním právem reg. č. SU/0001/MCINV/07/09437355/03 ze dne 25.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2026 11:42:23. Zápis proveden dne 22.04.2026; uloženo na prac. Bruntál                          |  |  |  |  |
| Pořadí k 26.03.2026 11:42                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| V-943/2026-801                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
| Související zápisy                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |
| Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |
| Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zázaru zatížení č.HY17355610 ze dne 30.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2017 08:59:59. Zápis proveden dne 21.07.2017; uloženo na prac. Bruntál                                         |  |  |  |  |
| V-2352/2017-801                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| Související zápisy                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |
| Závazek nemožnit zápis nového zást. práva namísto starého                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zázaru zatížení č.HY17355610 ze dne 30.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2017 08:59:59. Zápis proveden dne 21.07.2017; uloženo na prac. Bruntál                                         |  |  |  |  |
| V-2352/2017-801                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| o Zákar zatížení                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |  |
| ve prospěch třetí osoby spočívající v právu doživotního užívání bez souhlasu Banky po dobu trvání zástavního práva                                                                                                                                              |  |  |  |  |
| Oprávnění pro                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
| Provisto Invest a.s., Olštýnská 607/1, Troja, 18100                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |
| Praha 8, RC/ICO: 09437355                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| Povinnost k                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |
| Parcela: 260, Parcela: 261, Parcela: 262, Parcela: 264, Parcela: 265                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
| Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zázaru zatížení č.HY17355610 ze dne 30.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2017 08:59:59. Zápis proveden dne 21.07.2017; uloženo na prac. Bruntál                                         |  |  |  |  |
| V-2352/2017-801                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 24.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2026 14:19:20. Zápis proveden dne 21.04.2026.                                                                                                                  |  |  |  |  |
| Pořadí k 30.06.2017 08:59                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| V-928/2026-801                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
| o Věcné břemeno (podle listiny)                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| služebnost spočívající v právu zřídít a provozovat zařízení distribuční soustavy způsob dotčení:                                                                                                                                                                |  |  |  |  |
| - podzemní kabelové vedení nízkého napětí                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| (vymezeno dle GP č. 1076-501/2024)                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |
| Oprávnění pro                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
| ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |  |
| Pomocný, 40502 Děčín, RC/ICO: 24729035                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |
| Nemovitosti jsou v držení obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
| Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, Kód: 801.<br>strana 2                                                                                                                                                                |  |  |  |  |

| VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| prokazující stav evidovaný k datu 13.07.2026 10:55:02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |
| Okres: CZ0801 Bruntál                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Obec: 597350 Horní Benešov |
| Kat.území: 642355 Horní Benešov                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | List vlastnictví: 185      |
| V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |
| Typ vztahu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |
| Povinnost k                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Parcela: 261               |
| <p><i>Listina</i> Rozhodnutí o vyvlastnění MěÚ Bruntál, odbor výstavby a Úřp Výst. -13930/2025 /bas omezení vlastnického práva k pozemku zřízením práva odpovídajícímu věcnému břemenu, ze dne 10.12.2025, právní moc ke dni 14.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2026 10:56:40. Zápis proveden dne 10.03.2026.</p> <p>V-458/2026-801</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |
| Pořadí k 16.02.2026 10:56                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |
| D. Poznámky a další obdobné údaje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |
| Typ vztahu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |
| <p><b>o Zahájení exekuce</b><br/> pověřená soudní exekutora: Mgr. Blanka Březinová, nám. Míru 66/5, 792 01 Bruntál</p> <p><i>Povinnost k</i><br/> Šimíček Michael, B. Němcové 257, 79312 Horní Benešov,<br/> RČ/ICO: 900127/5877</p> <p><i>Listina</i> Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Bruntál, Březinová Blanka, Mgr. - soudní exekutora 200 EX-230/2025 -8 ze dne 06.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2025 17:31:14. Zápis proveden dne 23.05.2025; uloženo na prac. Bruntál</p> <p><i>Související zápisy</i><br/> <b>Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti</b><br/> <i>Povinnost k</i><br/> Šimíček Michael, B. Němcové 257, 79312 Horní Benešov, RČ/ICO: 900127/5877<br/> Parcela: 260, Parcela: 261, Parcela: 262, Parcela: 264, Parcela: 265</p> <p><i>Listina</i> Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Bruntál, Březinová Blanka, Mgr. - soudní exekutora 200 EX-230/2025 -14 ze dne 21.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2025 17:31:15. Zápis proveden dne 27.05.2025; uloženo na prac. Bruntál</p> <p>Z-1324/2025-801</p> |                            |
| <p><b>o Zahájení exekuce</b><br/> pověřená soudní exekutora: Mgr. Blanka Březinová, nám. Míru 66/5, 792 01 Bruntál</p> <p><i>Povinnost k</i><br/> Šimíček Michael, B. Němcové 257, 79312 Horní Benešov,<br/> RČ/ICO: 900127/5877</p> <p><i>Listina</i> Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Bruntál, Březinová Blanka, Mgr. - soudní exekutora 200 EX-229/2025 -8 ze dne 04.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2025 17:31:11. Zápis proveden dne 23.05.2025; uloženo na prac. Bruntál</p> <p>Z-1326/2025-801</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |

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

| VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| prokazující stav evidovaný k datu 13.07.2026 10:55:02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                      |
| Okres: CZ0801 Bruntál                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Obec: 597350 Horní Benešov                                           |
| Kat.území: 642355 Horní Benešov                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | List vlastnictví: 185                                                |
| V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                      |
| Typ vztahu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                      |
| Povinnost k                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Parcela: 260, Parcela: 261, Parcela: 262, Parcela: 264, Parcela: 265 |
| <p><i>Listina</i> Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Bruntál, Březinová Blanka, Mgr. - soudní exekutora 200 EX-229/2025 -16 ze dne 21.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2025 17:31:13. Zápis proveden dne 27.05.2025; uloženo na prac. Bruntál</p> <p>Z-1325/2025-801</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                      |
| <p><b>o Zahájení exekuce</b><br/> pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přešov</p> <p><i>Povinnost k</i><br/> Šimíček Michael, B. Němcové 257, 79312 Horní Benešov,<br/> RČ/ICO: 900127/5877</p> <p><i>Listina</i> Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Přešov, Jícha Lukáš, JUDr. - soudní exekutor 203 EX-21815/2025 -7 ze dne 02.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2025 10:55:19. Zápis proveden dne 03.10.2025; uloženo na prac. Bruntál</p> <p>Z-3425/2025-801</p>                                |                                                                      |
| <p><i>Související zápisy</i><br/> <b>Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti</b><br/> <i>Povinnost k</i><br/> Šimíček Michael, B. Němcové 257, 79312 Horní Benešov, RČ/ICO: 900127/5877<br/> Parcela: 260, Parcela: 261, Parcela: 262, Parcela: 264, Parcela: 265</p> <p><i>Listina</i> Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přešov, Jícha Lukáš, JUDr. - soudní exekutor 203 EX-21815/2025 -11 ze dne 02.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2025 10:55:19. Zápis proveden dne 07.11.2025; uloženo na prac. Bruntál</p> <p>Z-3426/2025-801</p> |                                                                      |
| <p><b>o Exekuce na část majetku</b><br/> pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přešov</p> <p><i>Povinnost k</i><br/> Parcela: 260, Parcela: 261, Parcela: 262, Parcela: 264, Parcela: 265</p> <p><i>Listina</i> Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Přešov, Jícha Lukáš, JUDr. - soudní exekutor 203 EX-02971/2026 -12 ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 14:05:35. Zápis proveden dne 13.03.2026.</p> <p>Z-632/2026-801</p>                                                            |                                                                      |
| <p><i>Související zápisy</i><br/> <b>Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti</b><br/> <i>Listina</i> Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přešov, Jícha Lukáš, JUDr. - soudní exekutor 203 EX-02971/2026 -15 ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 14:05:35. Zápis proveden dne 17.03.2026; uloženo na prac. Bruntál</p> <p>Z-633/2026-801</p>                                                                                                                                                                                     |                                                                      |
| <p><b>o Podání návrh na zřízení exekutorského zástavního práva</b><br/> dne: 17.2.2026</p> <p>Oprávnění pro<br/> MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/lb, Michle,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                      |

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





# Geometrický plán k věcnému břemeni – ČEZ Distribuce

List č.2



