

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064129/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 6421/24
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Poštovní č.p. 576, Studénka, okres Nový Jičín
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	19.08.2025
Zpracováno ke dni:	19.08.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 576/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 701/8544 na společných částech budovy č.p. 576 a pozemku parc. č. 1478 (výměra 628 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku je stavba občanského vybavení č.p. 575 a 576, LV 926) v obci Studénka, okres Nový Jičín, katastrální území Butovice na listu vlastnictví č. 3326.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel poskytl Prohlášení vlastníka.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, situační mapa, ortofoto mapa, povodňová mapa, územní plán, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, Prohlášení vlastníka ze dne 29.01.1998.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 576/6
Adresa předmětu ocenění:	Poštovní č.p. 576, Studénka, okres Nový Jičín
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Studénka
Ulice:	Poštovní
Katastrální území:	Butovice
Počet obyvatel:	9 309
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 386,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 9 309 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 9 309 obyvatel	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 724,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 19.08.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Znalecký posudek je proto vypracován pouze na základě externí obhlídky a na základě dostupných podkladů pro vypracování znaleckého posudku. Na prohlídce nikdo nebyl přítomen.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Seipel Jan, Poštovní 576, Butovice, 74213 Studénka

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 576/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 701/8544 na společných částech budovy č.p. 576 a pozemku parc. č. 1478 (výměra 628 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku je stavba občanského vybavení čp. 575 a 576, LV 926) v obci Studénka, okres Nový Jičín, katastrální území Butovice na listu vlastnictví č. 3326.

4. Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nikdo nebyl přítomen, dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Zda je v objektu půda nebo vybudované podkroví nebylo zjištěno, jelikož objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

Objekt je dle RÚIAN - kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací, základy nezjištěno, stropy nezjištěno, střecha je valbová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky ano. Vnější omítky jsou s probarvenou omítkou a zateplení pláště - nezjištěno. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, chodby, schodiště, výtah ne.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 1960.

Proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vstupní prostor a fasáda (nezjištěno, kdy bylo provedeno).

Vady bytového domu:

rozvody: nelze stanovit

vybavení: nelze stanovit

podlahy: nelze stanovit

okna: bez zjevných vad

střecha: nelze stanovit

zdivo: bez zjevných vad

Stav bytového domu lze charakterizovat na základě externí prohlídky předmětu ocenění jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 3. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Bytová jednotka č. 576/6		
Kuchyně	Kuchyně	11,40 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	14,10 m ²
Pokoj	Pokoj	16,60 m ²
Pokoj	Pokoj	14,90 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	8,80 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,70 m ²
Koupelna, WC	WC	1,20 m ²
Ostatní prostory	Spíž	0,40 m ²
Příslušenství	Balkón	1,50 m ²
Podlahová plocha		70,10 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		71,60 m ²

Dle Prohlášení vlastníka by příslušenstvím oceňované bytové jednotky měl být balkon (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem). Zda je součástí příslušenství bytové jednotky sklep/sklepní kóje nebylo zjištěno.

Jádru v bytě - nezjištěno a vnitřní povrchy stěn - nezjištěno. Okna jsou plastová a příslušenství oken nezjištěno. Kuchyňské vybavení tvoří dle Prohlášení vlastníka: kuchyňská linka a sporák plynový (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem). V koupelně se nachází dle Prohlášení vlastníka: umyvadlo a vana (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem). Dle Prohlášení vlastníka se v bytové jednotce nachází samostatné WC (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem). Interiérové dveře nezjištěno, zárubně nezjištěno a vchodové dveře nezjištěno. Osvětlovací technika nezjištěno.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností: nezjištěno.

Další vybavení bytové jednotky nezjištěno.

Elektrická energie je dodávána z rozvodné sítě. Zdrojem vody je dle RÚIAN připojení k vodovodu. Svod splašků je řešen dle RÚIAN připojením na kanalizační síť. Zemní plyn - dle RÚIAN plyn z veřejné sítě. Vytápění zajišťuje dle RÚIAN lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě), topná tělesa dle Prohlášení vlastníka ano (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem), ohřev vody nezjištěno.

Vady bytové jednotky:

rozvody: nelze stanovit
vybavení: nelze stanovit
podlahy: nelze stanovit
okna: nelze stanovit
střecha: nelze stanovit
zdivo: bez zjevných vad

Stav bytové jednotky je posuzován na základě externí prohlídky a dostupných informací předmětu ocenění (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem). Dle Prohlášení vlastníka bylo popsáno vybavení a příslušenství bytové jednotky, ale v jakém stavu se nachází nelze posoudit, jelikož objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn. Stav objektu je proto stanoven při předpokladu běžné údržby jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1488	ostatní plocha	město Studénka
1346/7	ostatní plocha	město Studénka

Bytový objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Kontakt se sousedy nezjištěno a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Věcná práva zatěžující oceňované nemovité věci, poznámky a další obdobné údaje, nabývací tituly a jiné podklady zápisu, uvedené v katastru nemovitostí viz. Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, který je přiložen v příloze.

Dle územního plánu Studénka jsou oceňované nemovité věci regulovány jako plochy BH – bydlení – v bytových domech.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	3	
	Počet podzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	1960	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rok
		vstupní prostor a fasáda	nezjištěno
	Základy	nezjištěno	
	Konstrukce	dle RÚIAN - kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací	
	Stropy	nezjištěno	
	Střecha	valbová	
	Krytina střechy	plechová s nátěrem	
	Klempířské prvky	ano	
	Vnější omítky	s probarvenou omítkou	
	Vnitřní omítky	nezjištěno	
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, chodby, schodiště, výtah ne	
	Popis stavu bytového domu	Stav bytového domu lze charakterizovat na základě externí prohlídky předmětu ocenění jako dobrý.	
	Vady bytového domu	rozvody: nelze stanovit vybavení: nelze stanovit podlahy: nelze stanovit okna: bez zjevných vad střecha: nelze stanovit zdivo: bez zjevných vad	

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1
	Podlaží bytové jednotky	3
	Bytové jádro	nezjištěno
	Typ oken v jednotce	plastová
	Koupelna	V koupelně se nachází dle Prohlášení vlastníka: umyvadlo a vana (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem).
	Toaleta	Dle Prohlášení vlastníka se v bytové jednotce nachází samostatné WC (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem).
	Vstupní dveře	nezjištěno
	Typ zárubní	nezjištěno
	Vnitřní dveře	nezjištěno

Osvětlovací technika	nezjištěno		
Popis místností a rozměry v m ²	Bytová jednotka č. 576/6		
	Kuchyně	Kuchyně	11,40 m ²
	Pokoj	Obývací pokoj	14,10 m ²
	Pokoj	Pokoj	16,60 m ²
	Pokoj	Pokoj	14,90 m ²
	Ostatní prostory	Předsíň	8,80 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	2,70 m ²
	Koupelna, WC	WC	1,20 m ²
	Ostatní prostory	Spíž	0,40 m ²
	Příslušenství	Balkón	1,50 m ²
	Podlahová plocha		70,10 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		71,60 m ²
	Dle Prohlášení vlastníka by příslušenstvím oceňované bytové jednotky měl být balkon (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem).		
Zda je součástí příslušenství bytové jednotky sklep/sklepní kóje nebylo zjištěno.			
Elektrina	Elektrická energie je dodávána z rozvodné sítě.		
Vodovod	Zdrojem vody je dle RÚIAN připojení k vodovodu.		
Svod splaškových vod	Svod splašků je řešen dle RÚIAN připojením na kanalizační síť.		
Plynovod	Zemní plyn - dle RÚIAN plyn z veřejné sítě.		
Řešení vytápění v bytě	Vytápění zajišťuje dle RÚIAN lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě).		
Topná tělesa	Topná tělesa dle Prohlášení vlastníka ano (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem).		
Řešení ohřevu vody v bytě	Ohřev vody nezjištěno.		
Podlahy v bytě	nezjištěno		
Popis stavu bytové jednotky	Stav bytové jednotky je posuzován na základě externí prohlídky a dostupných informací předmětu ocenění (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem). Dle Prohlášení vlastníka bylo popsáno vybavení a příslušenství bytové jednotky, ale v jakém stavu se nachází nelze posoudit, jelikož objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn. Stav objektu je proto stanoven při předpokladu běžné údržby jako dobrý.		
Rekonstrukce	nezjištěno		
Vady bytové jednotky	rozvody: nelze stanovit vybavení: nelze stanovit podlahy: nelze stanovit okna: nelze stanovit		

		střecha: nelze stanovit zdivo: bez zjevných vad
--	--	--

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	kontakt se sousedy nezjištěno; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Věcná práva zatěžující oceňované nemovité věci, poznámky a další obdobné údaje, nabývací tituly a jiné podklady zápisu, uvedené v katastru nemovitostí viz. Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, který je přiložen v příloze. Dle územního plánu Studénka jsou oceňované nemovité věci regulovány jako plochy BH – bydlení – v bytových domech.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 19.08.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: 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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna 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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,050$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,100$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,155$$

1. Bytová jednotka č. 576/6

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	42 235,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyně:	11,40 * 1,00 =	11,40 m ²
obývací pokoj:	14,10 * 1,00 =	14,10 m ²
pokoj:	16,60 * 1,00 =	16,60 m ²
pokoj:	14,90 * 1,00 =	14,90 m ²
předsíň:	8,80 * 1,00 =	8,80 m ²
koupelna:	2,70 * 1,00 =	2,70 m ²
WC:	1,20 * 1,00 =	1,20 m ²
spíž:	0,40 * 1,00 =	0,40 m ²
balkon:	1,50 * 0,17 =	0,26 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		70,36 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP - bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - Stav bytové jednotky je posuzován na základě externí prohlídky a dostupných informací předmětu ocenění (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem). Dle Prohlášení vlastníka bylo popsáno vybavení a příslušenství bytové jednotky, ale v jakém stavu se nachází nelze posoudit, jelikož objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn. Stav objektu je proto stanoven při předpokladu běžné údržby jako dobrý.	II	1,00

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = \mathbf{0,675}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,736}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,100}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 42\,235,- \text{ Kč/m}^2 * 0,736 = 31\,084,96 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 70,36 \text{ m}^2 * 31\,084,96 \text{ Kč/m}^2 * 1,050 * 1,100 = 2\,526\,144,14 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 526 144,14 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. 1478

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = 1,100$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,100 = 1,155$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 724,-	1,155		1 991,22

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1478	628	1 991,22	1 250 486,16
Stavební pozemek - celkem			628		1 250 486,16

Pozemek parc. č. 1478 - cena zjištěná celkem = **1 250 486,16 Kč**

Ceny nemovitěho majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 1478 = **1 250 486,16 Kč**

Celková cena nemovitěho majetku pro stanovení podílu: = **1 250 486,16 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 526 144,14 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 1 250 486,16 Kč

Spoluvlastnický podíl: 701 / 8 544

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 250 486,16 Kč * 701 / 8 544 = 102 597,24 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + **102 597,24 Kč**

Bytová jednotka č. 576/6 - cena zjištěná = **2 628 741,38 Kč**

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 576/6	2 628 741,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 526 144,14 Kč
1.2. Pozemek parc. č. 1478	102 597,22 Kč
	= 2 628 741,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **2 628 741,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **2 628 740,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 576/6

Bytová jednotka č. 576/6, Poštovní č.p. 576, Studénka, okres Nový Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Poštovní č.p. 576, Studénka, okres Nový Jičín	70 m ²	cihlová	dobrý	plastová okna, 3.NP - bez výtahu, spoluvlastnický podíl na pozemku – ano	balkon
1	Poštovní č.p. 588, Studénka, okres Nový Jičín	74 m ²	cihlová	velmi dobrý	plastová okna, 1.NP - bez výtahu, spoluvlastnický podíl na pozemku – ano	sklep
2	Poštovní č.p. 595, Studénka, okres Nový Jičín	73 m ²	cihlová	velmi dobrý	plastová okna, 3.NP - bez výtahu, spoluvlastnický podíl na pozemku – ano	balkon, 3x sklep
3	Poštovní č.p. 733, Studénka, okres Nový Jičín	73 m ²	panelová	velmi dobrý	plastová okna, 3.NP - bez výtahu, spoluvlastnický podíl na pozemku – ano	balkon

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	43 918,92 Kč	1	43 918,92 Kč	1	0.98	1	1.15	1.02	1	1.14954	38 205,65 Kč
2	47 945,21 Kč	1	47 945,21 Kč	1	0.99	1	1.15	1	1.03	1.172655	40 886,03 Kč
3	43 835,62 Kč	1	43 835,62 Kč	1	0.99	0.9	1.15	1	1	1.02465	42 781,07 Kč
Celkem průměr											40 624,24 Kč
Minimum											38 205,65 Kč
Maximum											42 781,07 Kč
Směrodatná odchylka - s											2 298,92 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											38 325,33 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											42 923,16 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu ($K_1 * \dots * K_x$).

Komentář k nemovitosti č. 1:

Rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí. Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav oceňované bytové jednotky je stanoven při předpokladu běžné údržby jako dobrý a srovnávaný vzorek je ve stavu velmi dobrý, 1.NP bez výtahu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

Rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí. Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav oceňované bytové jednotky je stanoven při předpokladu běžné údržby jako dobrý a srovnávaný vzorek je ve stavu velmi dobrý, 3x sklep. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

Rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí. Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav oceňované bytové jednotky je stanoven při předpokladu běžné údržby jako dobrý a srovnávaný vzorek je ve stavu velmi dobrý. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

40 624,24 Kč/m²

* 70 m²

= 2 843 697 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 844 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

2.628.740,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2.844.000,- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 576/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 701/8544 na společných částech budovy č.p. 576 a pozemku parc. č. 1478 (výměra 628 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku je stavba občanského vybavení č.p. 575 a 576, LV 926) v obci Studénka, okres Nový Jičín, katastrální území Butovice na listu vlastnictví č. 3326.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2.844.000,- Kč

Slovy: dvamilionyosmsetčtyřicetčtyřitisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.09.2025

.....
Ing. Iveta Dofková

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 064129/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Ortofoto mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Výřez z územního plánu,
Výřez z Prohlášení vlastníka,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2025 14:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: ad pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599921 Studénka

Kat.území: 758442 Butovice

List vlastnictví: 3326

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Seipel Jan, Poštovní 576, Butovice, 74213 Studénka

940624/5684

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./
Č.jednotky

Způsob využití

Způsob ochrany

Typ
jednotky

Podíl na
společných částech
domu a pozemku

576/6

byt

byt.z.

701/8544

Vymezeno v:

Budova

Butovice, č.p. 575, 576, obč.vyb., LV 926

na parcele

1478, LV 926

Parcela

1478

zastavěná plocha a nádvoří

628m2

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 existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých pohledávek s příslušenstvím vyplývajících ze smlouvy č. 1010391-1-01/A do celkové výše 2.000.000,- Kč, které budou vznikat do 5.5.2050

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 576/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1010391901/1A ze dne 06.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2015 15:57:35. Zápis proveden dne 28.05.2015; uloženo na prac. Nový Jičín

Pořadí k 06.05.2015 15:57

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1010391901/1A ze dne 06.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2015 15:57:35. Zápis proveden dne 28.05.2015; uloženo na prac. Nový Jičín

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

1. pohledávky na splacení jistiny úvěru vyplývající ze smlouvy č. GML197936563/2021 ve výši 900.000 Kč

2. budoucích pohledávek uvedených v čl. 1. odst. 1.1 písm. b) až e) zástavní smlouvy vznikajících do 26.02.2043 do výše 900.000 Kč

Oprávnění pro

mBank S.A., id.č.1254524, Prosta 18, 00-950 Warszawa,

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2025 14:55:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599921 Studénka

Kat.území: 758442 Butovice

List vlastnictví: 3326

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Polská republika, vykonává: mBank S.A., organizační složka, Pernerova 691/42, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 27943445

Povinnost k

Jednotka: 576/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. GML197936563/2021/Z1 ze dne 15.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2021 11:59:21. Zápis proveden dne 08.04.2021; uloženo na prac. Nový Jičín V-2729/2021-804

Pořadí k 17.03.2021 11:59

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. GML197936563/2021/Z1 ze dne 15.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2021 11:59:21. Zápis proveden dne 08.04.2021; uloženo na prac. Nový Jičín V-2729/2021-804

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

mBank S.A., id.č.1254524, Prosta 18, 00-950 Warszawa, Polská republika, vykonává: mBank S.A., organizační složka, Pernerova 691/42, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 27943445

Povinnost k

Jednotka: 576/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. GML197936563/2021/Z1 ze dne 15.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2021 11:59:21. Zápis proveden dne 08.04.2021; uloženo na prac. Nový Jičín V-2729/2021-804

Pořadí k 17.03.2021 11:59

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Seipel Jan, Poštovní 576, Butovice, 74213 Studénka, RČ/IČO: 940624/5684

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 124 EX 6421/24-13 ze dne 19.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2024 08:22:25. Zápis proveden dne 23.12.2024; uloženo na prac. Nový Jičín Z-6421/2024-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2025 14:55:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599921 Studénka

Kat.území: 758442 Butovice

List vlastnictví: 3326

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M.

Povinnost k

Jednotka: 576/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 124 EX 6421/24-20 ze dne 20.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2024 08:22:24. Zápis proveden dne 30.12.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-6422/2024-804

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení čj. 124 EX 6421/24-20. Právní moc ke dni 16.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2025 11:21:24. Zápis proveden dne 28.02.2025; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-787/2025-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefánikova 1977/9, 741 01 Nový Jičín

Povinnost k

Seipel Jan, Poštovní 576, Butovice, 74213 Studénka,

RČ/IČO: 940624/5684

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 163 EX 162/25-7 ze dne 04.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2025 06:30:03. Zápis proveden dne 12.03.2025; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-948/2025-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudního exekutora Mgr. Ing. Moniky Michlové

Povinnost k

Jednotka: 576/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 163 EX 162/25-21 ze dne 10.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2025 06:30:10. Zápis proveden dne 14.03.2025; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-947/2025-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jurař Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Seipel Jan, Poštovní 576, Butovice, 74213 Studénka,

RČ/IČO: 940624/5684

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 3857/25-6 ze dne 07.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.05.2025 18:28:40. Zápis proveden dne 14.05.2025; uloženo na prac. Praha

Z-23004/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudního exekutora JUDr. Juraře Podkonického, Ph.D.

Povinnost k

Jednotka: 576/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 067 EX 3857/25-15 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2025 14:55:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599921 Studénka

Kat.území: 758442 Butovice

List vlastnictví: 3326

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

16.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2025 18:48:04. Zápis proveden dne 21.05.2025; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-1944/2025-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Seipel Jan, Poštovní 576, Butovice, 74213 Studénka,
RČ/IČO: 940624/5684

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 5383/25-10 ze dne 20.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2025 18:36:26. Zápis proveden dne 24.06.2025; uloženo na prac. Praha

Z-32069/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Juraje Podkonického, Ph.D.

Povinnost k

Jednotka: 576/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 067 EX 5383/25-18 ze dne 23.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2025 18:35:40. Zápis proveden dne 27.06.2025; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-2571/2025-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Seipel Jan, Poštovní 576, Butovice, 74213 Studénka,
RČ/IČO: 940624/5684

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 124 EX 3641/25-17 ze dne 17.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2025 08:51:29. Zápis proveden dne 21.07.2025; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-3011/2025-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M.

Povinnost k

Jednotka: 576/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 124 EX 3641/25-20 ze dne 18.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2025 08:51:28. Zápis proveden dne 24.07.2025; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-3010/2025-804

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2025 14:55:02

Obec: 599921 Studénka

List vlastnictví: 3326

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 10.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2015 15:39:45.
Zápis proveden dne 23.06.2015.

V-5802/2015-804

Pro: Seipel Jan, Poštovní 576, Butovice, 74213 Studénka

RC/ICO: 940624/5684

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.08.2025 15:04:21

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Nemovitosti jsou v zveřejněném obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 5

Stavební objekt - detail

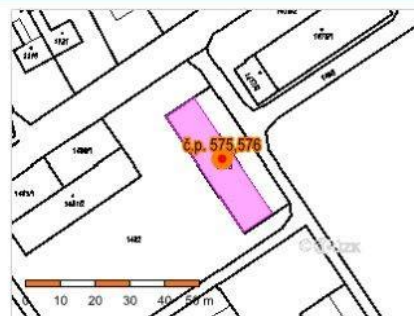
Kód: 8260427

Aktuální údaje Informace k datu

Obec: [Studénka](#)
 Část obce: [Butovice](#)
 Parcela a katastrální území: [1478, k.ú. Butovice](#)

Údaje o vlastnictví

Číslo popisná nebo evidenční: 575, 576
 Typ: budova s číslem popisným
 Způsob využití: stavba občanského vybavení



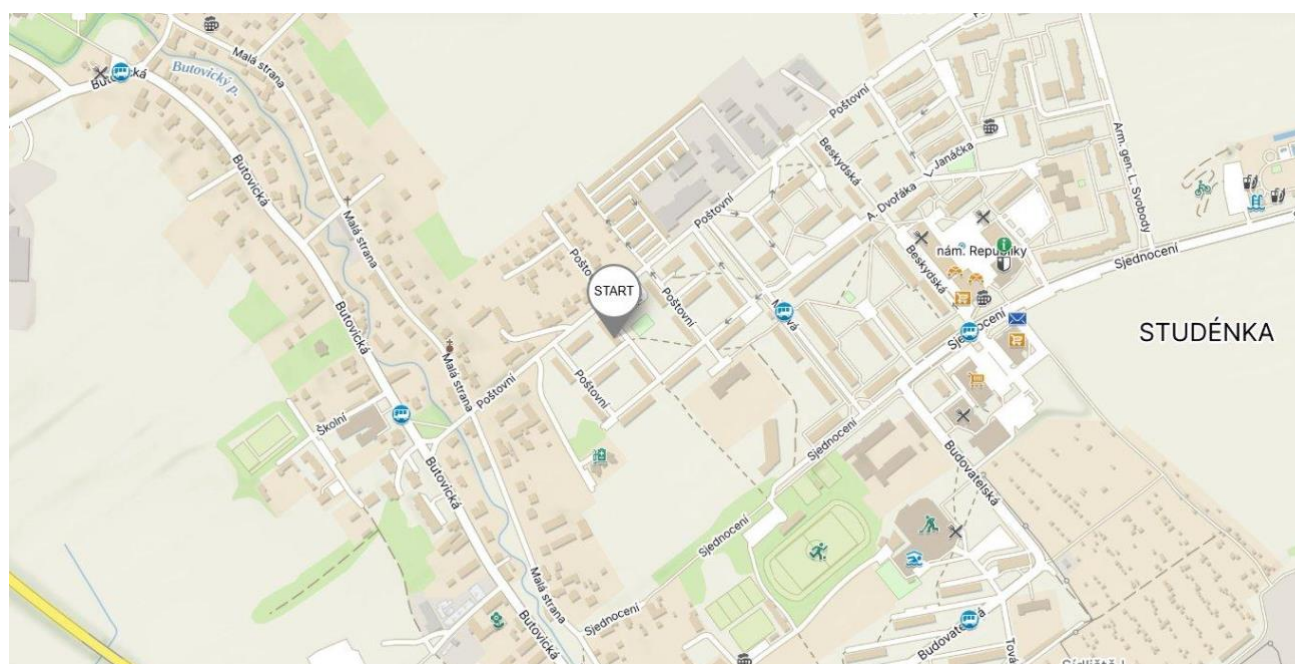
Technicko-ekonomické atributy ?

Datum dokončení:	31.12.1960	Druh svslé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	12	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m²]:	395	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m²]:		Způsob vytápění:	Lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)
Počet podlaží:	3	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	2		

A detailed street map of a residential area in Prague, showing building footprints, streets, and property boundaries. A specific building is highlighted in blue. The map includes street names like 'Postovní' and various house numbers.



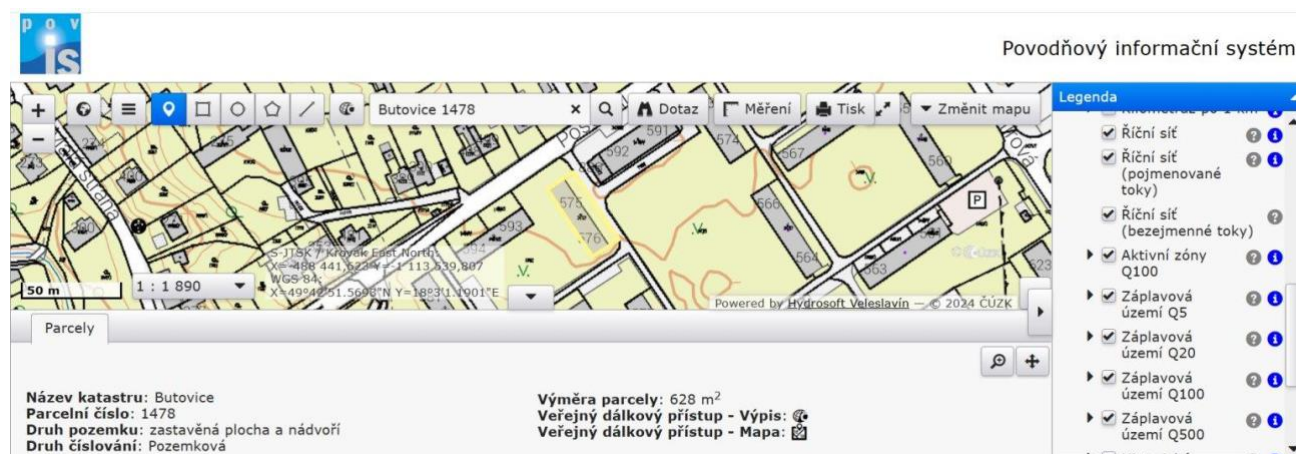
Situační mapa



Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



Výřez z územního plánu



Výřez z Prohlášení vlastníka

11. Jednotka č. 576/5 je byt 3+1, umístěný v 3. nadpodlaží.

Jednotka se skládá:

- kuchyň	11.4 m ²
- obývací pokoj	15.2 m ²
- 1.pokoj	15.2 m ²
- 2.pokoj	17.4 m ²
- předsiň	8.8 m ²
- koupelna	2.7 m ²
- WC	1.2 m ²
- spíž	0.4 m ²

Celková plocha 72.3 m²
- balkón 1.5 m²
(nezapočítáván do plochy bytu)

Vybavení jednotky:

- kuchyňská linka	1 ks
- sporák plynový	1 ks
- topná tělesa	6 ks
- vestavěné skříně	2 ks
- vana	1 ks
- umyvadlo	1 ks
- míchací baterie	3 ks
- WC se splachovadlem ..	1 ks
- poštovní schránka ..	1 ks
- zvonek	1 ks
- plyn.průtok.ohříváč ..	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace, (rozvody vody, plynu, tepla, teplé vody a elektroinstalace, mimo stoup.vedení).

K vlastnictví jednotky dále patří: - podlahová krytina, nenosné příčky, dveře nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a oken v bytě.

K vlastnictví jednotky č. 576/5 patří spoluvlastnický podíl o velikosti - 723/8544 na společných částech budovy.

12. Jednotka č. 576/6 je byt 3+1, umístěný v 3. nadpodlaží.

Jednotka se skládá:

- kuchyň	11.4 m ²
- obývací pokoj	14.1 m ²
- 1.pokoj	16.6 m ²
- 2.pokoj	14.9 m ²
- předsiň	8.8 m ²
- koupelna	2.7 m ²
- WC	1.2 m ²
- spíž	0.4 m ²

Celková plocha 70.1 m²
- balkón 1.5 m²
(nezapočítáván do plochy bytu)

Vybavení jednotky:

- kuchyňská linka	1 ks
- sporák plynový	1 ks
- topná tělesa	6 ks
- vestavěné skříně	2 ks
- vana	1 ks
- umyvadlo	1 ks
- míchací baterie	3 ks
- WC se splachovadlem ..	1 ks
- poštovní schránka ..	1 ks
- zvonek	1 ks
- plyn.průtok.ohříváč ..	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace, (rozvody vody, plynu, tepla, teplé vody a elektroinstalace, mimo stoup.vedení).

K vlastnictví jednotky dále patří: - podlahová krytina, nenosné příčky, dveře nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a oken v bytě.

K vlastnictví jednotky č. 576/6 patří spoluvlastnický podíl o velikosti - 701/8544 na společných částech budovy.

Práva k pozemkům, u bytů prodaných podle zákona č.52/66 Sb., ve výši spoluvlastnického podílu budou odprodána samostatnou kupní smlouvou:

- u byt.jednotky č. 575/1 bude spoluvlastnický podíl k pozemkům ve výši 701/8544
 - u byt.jednotky č. 575/3 bude spoluvlastnický podíl k pozemkům ve výši 701/8544
 - u byt.jednotky č. 575/4 bude spoluvlastnický podíl k pozemkům ve výši 723/8544
 - u byt.jednotky č. 575/5 bude spoluvlastnický podíl k pozemkům ve výši 701/8544
-
- u byt.jednotky č. 576/2 bude spoluvlastnický podíl k pozemkům ve výši 701/8544
 - u byt.jednotky č. 576/4 bude spoluvlastnický podíl k pozemkům ve výši 701/8544
 - u byt.jednotky č. 576/5 bude spoluvlastnický podíl k pozemkům ve výši 723/8544
 - u byt.jednotky č. 576/6 bude spoluvlastnický podíl k pozemkům ve výši 701/8544

Práva k pozemkům, u bytů prodávaných dle zákona č.72/94 Sb., ve výši spoluvlastnického podílu budou odprodána spolu s prodejem byt.jednotky:

- u byt.jednotky č. 575/2 bude spoluvlastnický podíl k pozemkům ve výši 723/8544
 - u byt.jednotky č. 575/6 bude spoluvlastnický podíl k pozemkům ve výši 723/8544
-
- u byt.jednotky č. 576/1 bude spoluvlastnický podíl k pozemkům ve výši 723/8544
 - u byt.jednotky č. 576/3 bude spoluvlastnický podíl k pozemkům ve výši 723/8544

3. Přílohami tohoto prohlášení jsou schémata určující polohu jednotlivých jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách a společných částech domu.

Ve Studénce dne 29.1.1998....



[Signature]
Lubomír Šobich
starosta města Studénka

[Signature]
Josef Kučera

[Signature]
Rozálie Kučerová

[Signature]
Pavel Richter

[Signature]
Drahomíra Richterová

[Signature]
Pavel Klus

[Signature]
Lenka Klusová

[Signature]
Drahomíra Mertová

[Signature]
Sylvie Huvarová

[Signature]
Antonín Celiňák

[Signature]
Helena Celiňáková

[Signature]
Vlastimil Němec

[Signature]
Miloslava Němcová

[Signature]
Ing. Jiří Horníček

Toto prohlášení vlastníka bylo sepsáno v Advokátní kanceláři JUDr. Jindřišky Hillové ve Studénce, Poštovní 515.

Prohlašuji, že účastníci, jejichž totožnost jsem ověřila z občanských průkazů, toto prohlášení přede mnou podepsali.

Zapsána v Seznamu advokátů ČR pod poř.č. 3830.

Ve Studénce dne 29.1.1998....

Katastrální úřad v N. Jičíně
Vkládá právo povolen
rozhodnutím č.j. 116/98-553/98
Vkládá práva zapsán v katastru
nemovitosti dne 20.3.1998
Právní účinky vkladu vznikly
dnem 20.3.1998



Datum 18-05-1998

Podpis:

JUDr. Pavlína Čížová
vedoucí právnické

[Signature]
JUDr. Jindřiška Hillová
advokát

JUDr. HILLOVÁ Jindřiška
advokát
742 13 STUDÉNKA

14

Za správnost vyhotovení: Miková Martina.

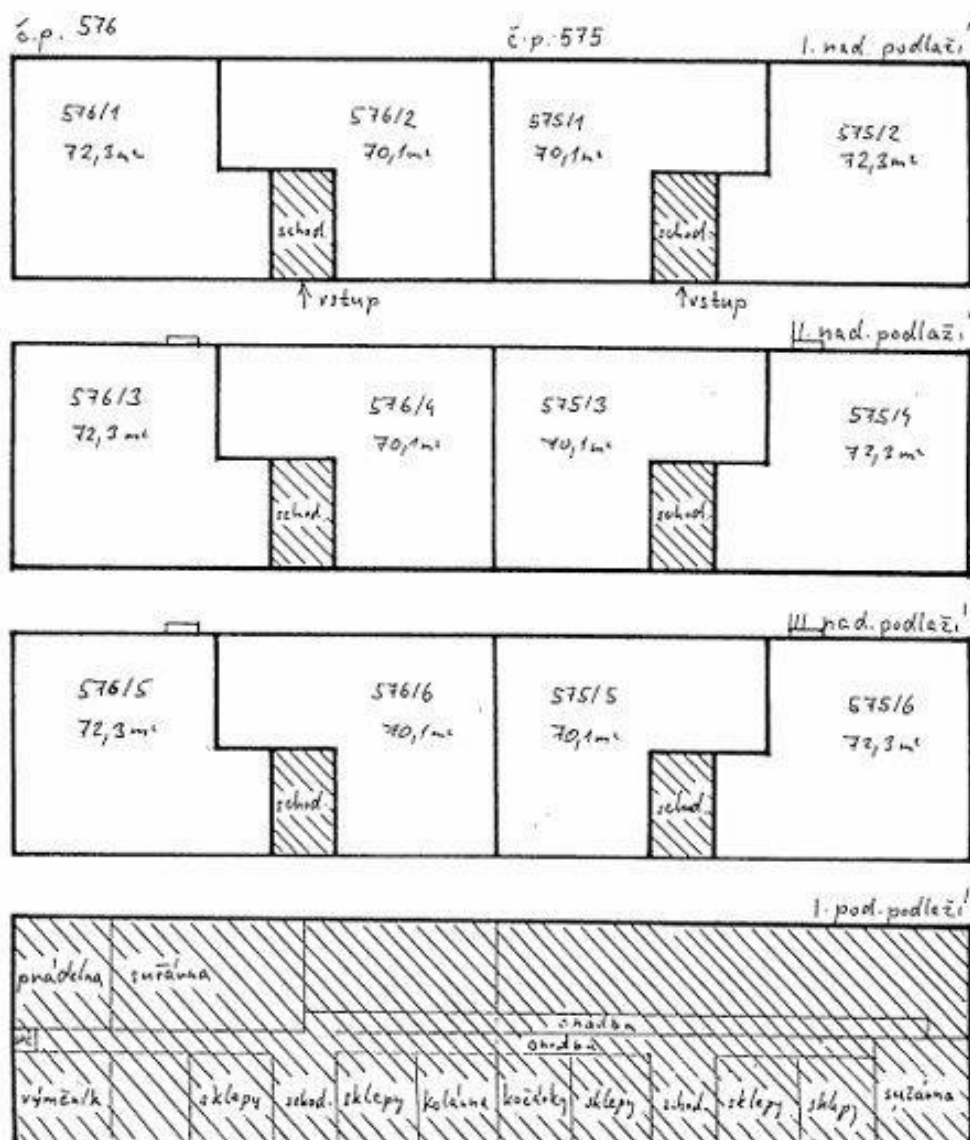
Příloha č.1 - k prohlášení vlastníka budovy

Schéma umístění bytových jednotek a nebytových prostor

Dům čp. 575 a čp. 576 na stav.pl. parc.č. 1478 a 1479
Obec: Studénka, k.ú.: Butovice

□ - bytové jednotky

▨ - společné prostory

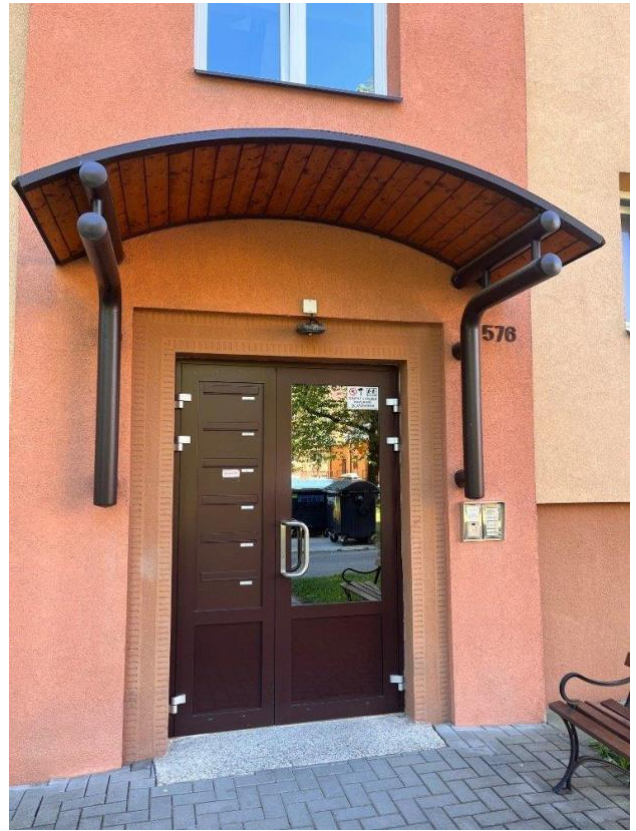


Ing. Martina
Miková

Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

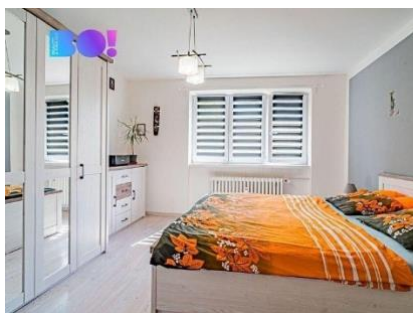
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

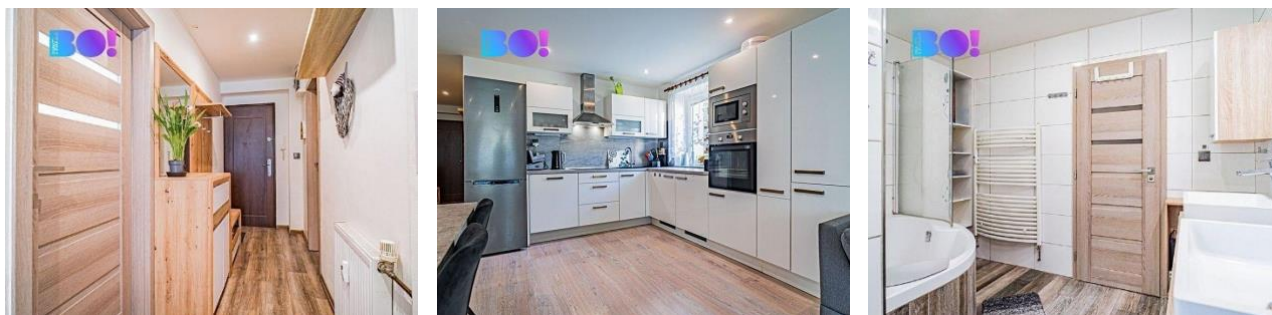
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Poštovní č.p. 588, Studénka, okres Nový Jičín	Cena dle KS	3 250 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.11.2024	Číslo řízení	V-8779/2024-804
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	3
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	86 m ²
Podlahová plocha	74 m ²	Dispozice	3+kk
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Svažitost pozemku	Rovinatý		

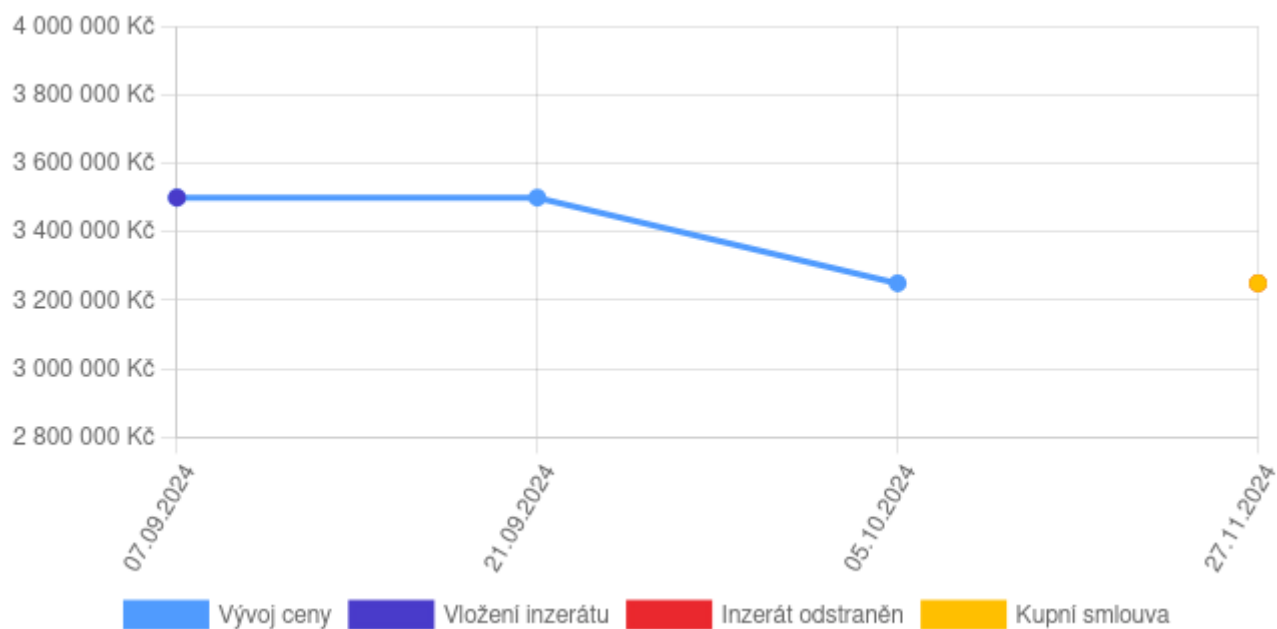
Hledáte pěkné pohodlné místo k bydlení, do kterého se stačí jen nastěhovat? Máme pro vás velmi pěkně zrekonstruovaný, prostorný byt v osobním vlastnictví s dispozicí 3+kk. Podlahová plocha bytu je 74 m² a náleží k němu opravdu velký sklep s výměrou 12 m². Protože se byt nachází v třípatrovém cihlovém domě, je umístění v přízemí výhodou. Rekonstrukce bytu proběhla v roce 2019, nová elektrina, omítky, kuchyně, koupelna, sádkartonové stropy, v části bytu došlo poté i k výměně podlahové krytiny. K pocitu bezpečí přispívají ještě bezpečnostní dveře a možnost využití kamery. Nejen díky použitým materiálům, ale také praktickou změnou dispozice a otevřením prostoru, byt vypadá stále moderně, útulně a velmi zachovale. Dům prošel rovněž kompletní revitalizací. Plastová okna, zateplení, odizolované sklepy, nová střecha, vše potvrzeno energetickou třídou C. Topení je dálkové ústřední, ale ohřev vody je zajištěn bojlerem s nízkým tarifem elektřiny. Díky tomu všemu jsou příjemné i měsíční náklady, které vycházejí i včetně elektřiny na 4 700,- Kč měsíčně. A umístění? Dům se nachází v klidné lokalitě v zástavbě nízkými cihlovými domy se spoustou zeleně okolo. Veškerá občanská vybavenost je na dosah. Přímo naproti domu se nachází mateřská školka a základní umělecká škola, vše ostatní - obchody, restaurace, pošta, sportovní hala, bazén, dětské hřiště jsou v blízkosti. V teplých dnech můžete využít i nové přírodní koupaliště, či objevovat přírodní krásy místa na procházkách či na kole. Studénka leží v chráněné krajinné oblasti Poodří a je obklopena rybníky, loukami a luhy. Oblastí protéká řeka Odra s přirozenými meandry a tvoří krásné přírodní okolí. Krajina, místy připomínající anglický park, je protkaná cyklistickými i turistickými trasami. Díky rovinatému terénu jsou zde vyjíždky na kole opravdu kouzelné. Studénka se rovněž nachází v lokalitě s výbornou dostupností do okolních měst. Za dvacet minut jste v Ostravě, Frýdku-Místku i Novém Jičíně.

2. Fotodokumentace

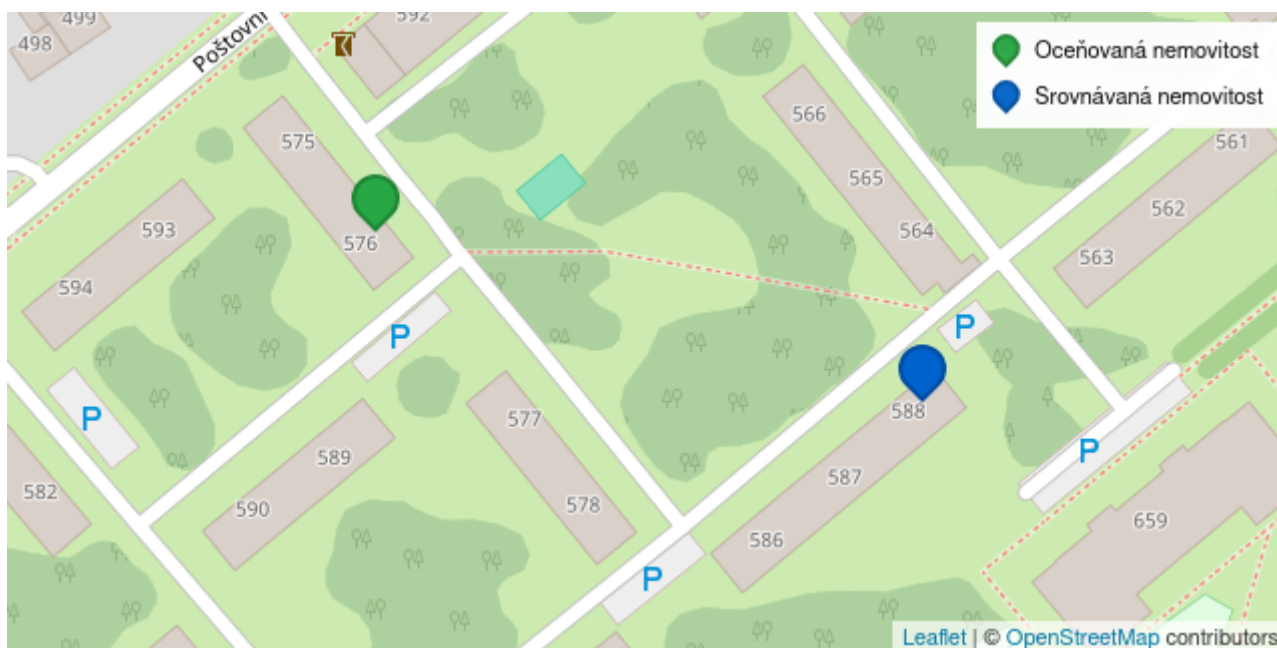




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

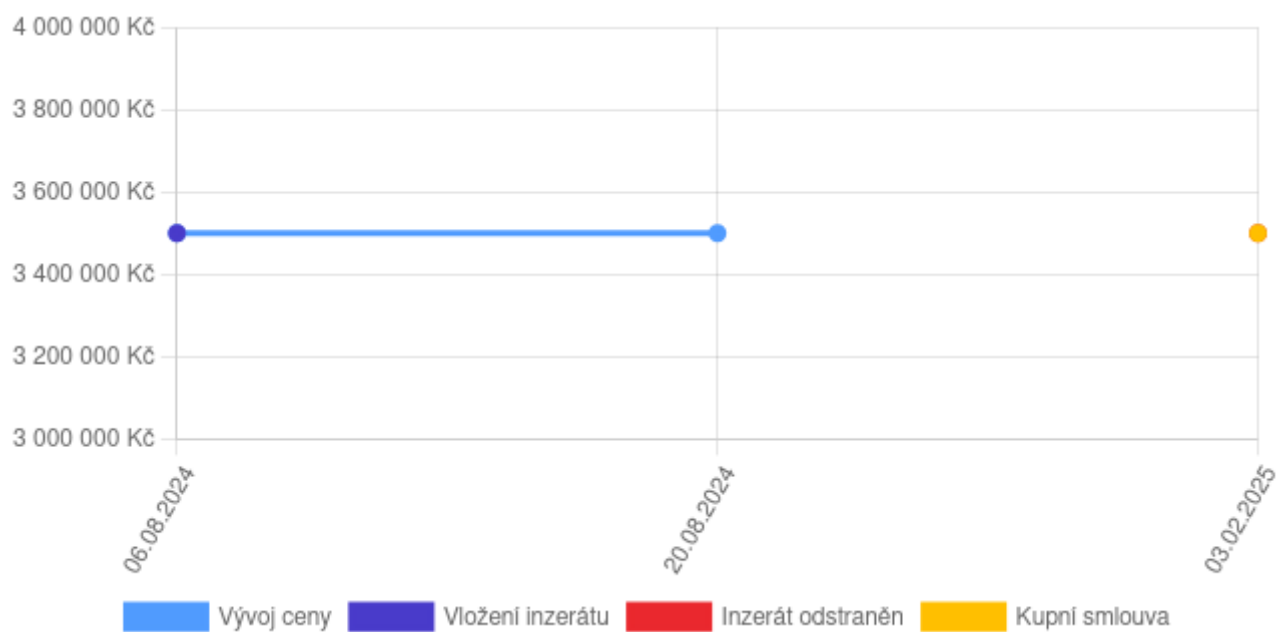
Lokalita	Poštovní č.p. 595, Studénka, okres Nový Jičín	Cena dle KS	3 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.02.2025	Číslo řízení	V-780/2025-804
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Částečně
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Stav	Velmi dobrý
Podlahová plocha	73 m ²	Dispozice	3+1

Nabízím ke koupi byt 3+1 ve Studénce na ulici Poštovní, v klidné cihlové zástavbě. Cihlový dům je po celkové revitalizaci. Byt je po celkové rekonstrukci. Byt má vlastní plynový kotel, krbová kamna. K bytu náleží velký balkón a 3 sklepy.

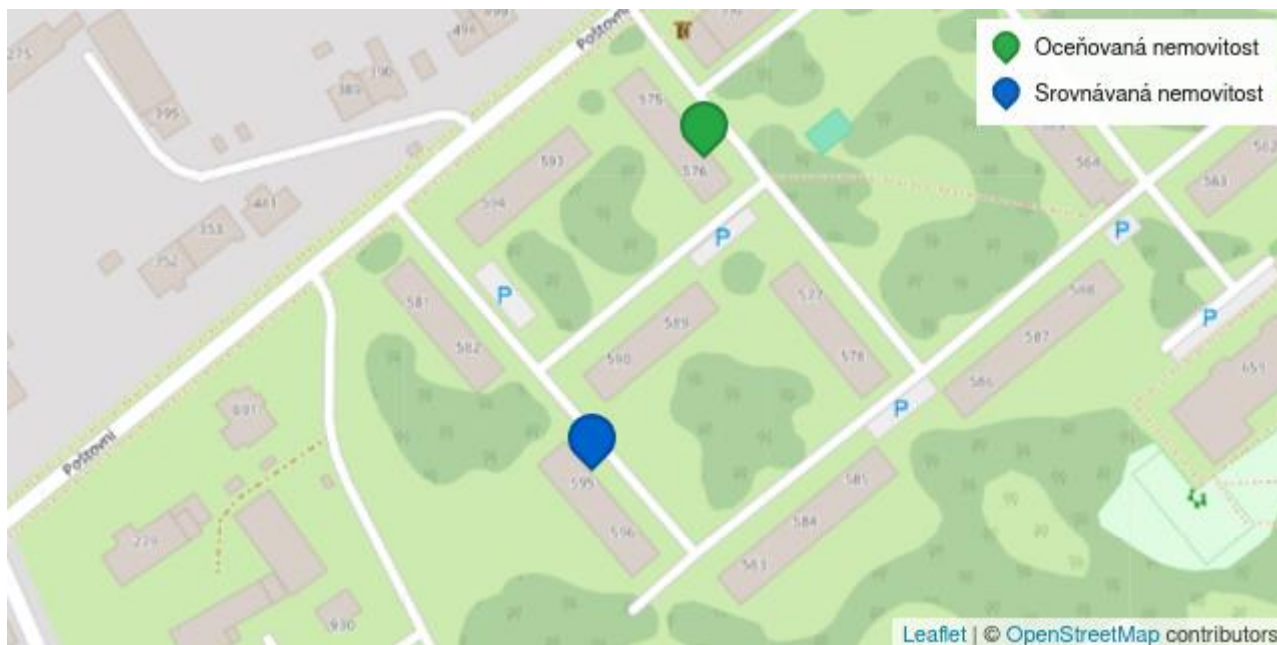
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



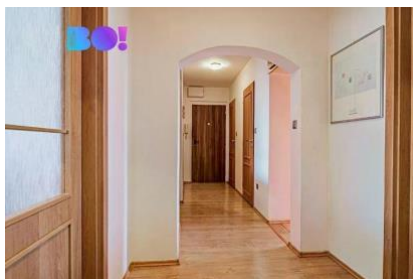
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

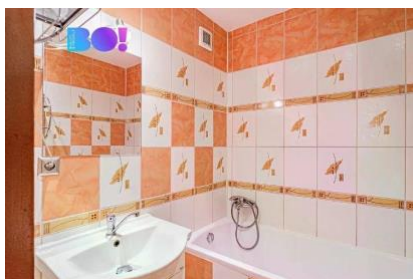
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Poštovní č.p. 733, Studénka, okres Nový Jičín	Cena dle KS	3 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.12.2024	Číslo řízení	V-9633/2024-804
Vlastnictví	Osobní	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	4
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	77 m ²	Podlahová plocha	73 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	3	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

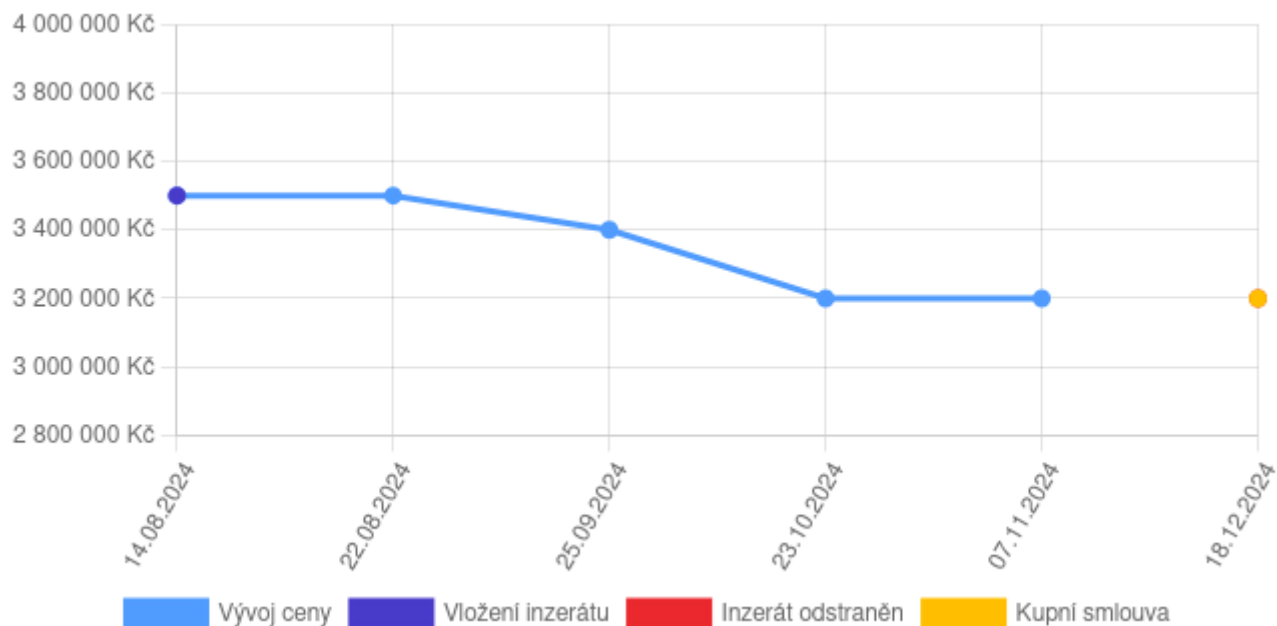
BO! reality vám nabízí jedinečnou příležitost ke koupi prostorného bytu s dispozicí 3+1 o rozloze 77 m² s balkonem ve vyhledávané lokalitě Studénky. Byt je ideální pro rodiny, páry i jednotlivce hledající komfortní a moderní bydlení. Dům: Byt se nachází ve 3. nadzemním podlaží panelového domu, který nedávno prošel kompletní revitalizací. Dům má novou zateplenou fasádu, která zlepšuje tepelnou izolaci a snižuje náklady na vytápění. Všechna okna byla vyměněna za plastová, což dále přispívá k energetické úspornosti a zlepšuje akustickou izolaci. Společné prostory v domě byly renovovány, což zahrnuje novou podlahovou krytinu a moderní osvětlení, dodávající domu čistý a moderní vzhled. Bytová jednotka: Všechny pokoje jsou samostatné, což zaručuje soukromí a pohodlí pro všechny obyvatele. Obývací pokoj má přímý vstup na balkon, odkud je nádherný výhled na okolní přírodu. Tento prostor je ideální pro odpočinek a relaxaci po náročném dni. Byt má také malý pokoj, který lze využít k vybudování šatny nebo jako domácí kancelář. Dispozice bytu: Obývací pokoj se vstupem na balkon. Samostatná kuchyň s jídelním koutem. Ložnice. Dětský pokoj. Malý pokoj vhodný pro šatnu nebo pracovnu. Koupelna s obklady, vanou a umyvadlem. Samostatné WC. Společné prostory a okolí: K bytu patří také přístup ke společným prostorám pro uskladnění kol a kočárků. Dům je obklopen zelení, což vytváří příjemné prostředí pro procházky a rekreační aktivity. V blízkosti se nachází několik parků, škol, školek, zimní stadion a koupaliště, což ocení zejména rodiny s dětmi. Parkování je možné přímo před domem. Lokalita: Studénka je klidná a vyhledávaná lokalita, která nabízí dokonalou kombinaci přírody a veškeré občanské vybavenosti. Ve městě najdete školy, školky, obchody, restaurace a další služby, které usnadňují každodenní život. Studénka je známá svou tradiční výrobou železničních vagonů, což přidává městu jedinečný charakter. Lokalita je ideální pro relaxaci a volnočasové aktivity a nabízí výbornou dopravní dostupnost.

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

