

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 51695/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytové jednotky č.134/2, nacházející se v Písečné, č.p.134, místní část Studený Zejf, včetně příslušenství a podílu o velikosti 8460/76517 na společných částech domu a pozemku p.č.st.191, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 736 m², zapsáno na LV č.485 pro k.ú.Písečná u Jeseníka

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46, 783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7265/2025

Zadavatel: Dražební společnost MORAVA s.r.o., IČ: 26275953
Dlouhá 4433, 76001 Zlín

Číslo jednací: KSBR 58INS 77/2019

OBVYKLÁ CENA

495 000 Kč

Počet stran: 45

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.6.2025

Vyhotoveno: V Tršicích 04.07.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č.134/2, nacházející se v Písečné, č.p.134, místní část Studený Zejf, včetně příslušenství a podílu o velikosti 8460/76517 na společných částech domu a pozemku p.č.st.191, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 736 m², zapsáno na LV č.485 pro k.ú.Písečná u Jeseníka

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává za účelem prodeje nemovité věci

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26.6.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.485 pro k.ú.Písečná u Jeseníka
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR
- ZP č.072661/2024 od společnosti XP invest, s.r.o. ze dne 21.10.2024

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižena o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Jeseník, obec Písečná, k.ú. Písečná u Jeseníka

Adresa nemovité věci: Písečná 134, 790 82 Písečná

Vlastnické a evidenční údaje

Alessandro Alagia, Leoše Janáčka 180, 686 01 Uherské Hradiště, LV: 485, podíl 1 / 1
odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny.

Místopis

V Písečné je železniční stanice, pošta, základní škola s 1.- 5. Ročníkem, mateřské škola (od roku 1949), zdravotní středisko, 3 obchody, 3 pohostinství, 2 sportovní střelnice. V blízkosti obce jsou historicky významné Jeskyně na Špičáku (2 km), letiště v Nové Vsi (5 km). Přes Písečnou vede cyklotrasa, která je součástí mezinárodní cyklotrasy vedoucí z Polska přes celou Moravu a dále do Rakouska. V obci je rozšířená občanská vybavenost.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1458/2

Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je bytová jednotka dispozice 2+1, nacházející se v 1.nadzemním podlaží zděného objektu s celkem jedním podzemním a třemi nadzemními podlažími. Střecha je sklonitá, krytina plechová, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou plechové, fasáda je vápenná, ve špatném stavu. Výtah domě není, schody jsou betonové bez povrchu. Okna jsou dřevěná, podlahy jsou z dlažby, většinou však chybějící. Kuchyň v bytě není, koupelna a WC nefunkční, stejně jako všechny rozvody. Vytápění není, teplá voda není. Stav bytu je velmi špatný, neumožňující užívání. Stav objektu je také špatný, celkové rekonstrukci. Dle zjištění jsou přípojky inž.sítí odpojeny. Jde o netypový objekt, který byl původně součástí průmyslového areálu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Veškeré závady, uvedené na příslušném LV, budou případným prodejem odstraněny, nejsou proto zohledňovány.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nemovitost je volná

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.134/2
Adresa předmětu ocenění:	Písečná 134 790 82 Písečná
LV:	485
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Jeseník
Obec:	Písečná
Katastrální území:	Písečná u Jeseníka
Počet obyvatel:	1 053
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 695,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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 a autobusová zastávka	II	0,95

O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98
--	----	------

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 669,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a 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 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: Negativní - konkurz	I	-0,01
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,909$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,737}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,670}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,730}$$

1. Bytová jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	26,25 *	1,00 =	26,25 m ²
pokoj:	26,25 *	1,00 =	26,25 m ²
kuchyň:	8,03 *	1,00 =	8,03 m ²
koupelna:	5,67 *	1,00 =	5,67 m ²
WC:	0,9 *	1,00 =	0,90 m ²
chodba:	8,14 *	1,00 =	8,14 m ²
sklep:	9,36 *	0,80 =	7,49 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			82,73 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, bez povrchu	S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná, poškozená	S	100
14. Povrchy podlah	podstandardní	P	100
15. Vytápění		P	100

16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	nefunkční	S	100
19. Vnitřní kanalizace	nefunkční	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana, nefunkční	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00	6,78	100,00	6,78
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80	21,25	100,00	21,25
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20	9,27	100,00	9,27
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30	5,99	100,00	5,99
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40	2,71	100,00	2,71
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70	0,79	100,00	0,79
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	7,80	100,00	7,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10	3,50	100,00	3,50
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10	2,37	100,00	2,37
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00	3,39	100,00	3,39
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,62	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40	6,10	100,00	6,10
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43	1,62	10,00	0,16
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16	2,44	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20	5,88	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,45	100,00	0,45
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30	3,73	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20	3,62	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10	2,37	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80	2,03	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80	4,29	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					88,49	Rozestavěnost: 70,56		
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8849			

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,78	100,00	6,78	9,60			75,00	7,2000
2. Svislé konstrukce	S	21,25	100,00	21,25	30,12			75,00	22,5900
3. Stropy	S	9,27	100,00	9,27	13,14			75,00	9,8550
4. Krov, střecha	S	5,99	100,00	5,99	8,49			65,00	5,5185
5. Krytiny střech	S	2,71	100,00	2,71	3,84			60,00	2,3040
6. Klempířské konstrukce	S	0,79	100,00	0,79	1,12			75,00	0,8400
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,80	100,00	7,80	11,05			75,00	8,2875
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,50	100,00	3,50	4,96			85,00	4,2160
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,37	100,00	2,37	3,36			85,00	2,8560
10. Schody	S	3,39	100,00	3,39	4,80			70,00	3,3600
13. Okna	S	6,10	100,00	6,10	8,65			90,00	7,7850
14. Povrchy podlah	P	0,16	100,00	0,16	0,23			90,00	0,2070
17. Bleskosvod	S	0,45	100,00	0,45	0,64			70,00	0,4480
Opotřebení:									75,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8849
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	22 411,36
Plná cena: 82,73 m ² * 22 411,36 Kč/m ²	=	1 854 091,81 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,7056
Nedokončená stavba	=	1 308 284,26 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 75,5 % /100)	*	0,245
Nákladová cena C_{JN}	=	320 529,64 Kč
Koeficient pp	*	0,670
Cena C_J	=	214 754,86 Kč
Bytová jednotka - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=	214 754,86 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,909$

Index polohy pozemku $I_P = 0,737$

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 nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,909 * 0,980 * 0,737 = 0,657$$

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	669,-	0,657		439,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.191	736	439,53	323 494,08
Stavební pozemek - celkem			736		323 494,08
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	323 494,08 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek	=	323 494,08 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	323 494,08 Kč
Bytová jednotka - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství	=	214 754,86 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku:	323 494,08 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	8 460 / 76 517	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	323 494,08 Kč * 8 460 / 76 517	+ 35 766,69
Bytová jednotka - cena zjištěná	=	250 521,55 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc	
Započitatelná plocha:	82,73 m ²
Zastavěná plocha:	82,73 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Bytová jednotka

Lokalita:

Jeseník, Raisova 707/4

Popis:

V-12/2025-811

Započitatelná plocha:

24,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej

1,00

K2 Lokalita - lepší

0,85

K3 Typ stavby - bez vlivu

1,00

K4 Stav - lepší

0,85

K5 Garáž - bez vlivu

1,00

K6 Velikost - menší byt

0,90

K7 Vybavení - lepší

0,95

K8 Jiné - břemeno bytu

1,50

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - lepší; Typ stavby - bez vlivu; Stav - lepší; Garáž - bez vlivu; Velikost - menší byt; Vybavení - lepší; Jiné - břemeno bytu;

Cena [Kč]

k 3.1.2025

150 000

Započitatelná plocha

[m²]

24,00

Jedn. cena

Kč/m²

6 250

Celkový koef.

K_C

0,93

Upravená j. cena

[Kč/m²]

5 813

Zdroj: cenovamapa.cz

Název: Bytová jednotka	
Lokalita: Mikulovice, Hlavní 346	
Popis: V-2864/2023-811	
Započitatelná plocha: 83,00 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - lepší	0,95
K3 Typ stavby - není bytový dům	1,10
K4 Stav - lepší	0,72
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - bez vlivu	1,00
K7 Vybavení - lepší	0,80
K8 Jiné - časový vliv	1,10



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - lepší; Typ stavby - není bytový dům; Stav - lepší; Garáž - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Vybavení - lepší; Jiné - časový vliv;

Cena [Kč] k 20.12.2023	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 000 000	83,00	12 048	0,66	7 952

Název: Bytová jednotka**Lokalita:** Supíkovice 190**Popis:** V-1519/2024-811**Započitatelná plocha:** 72,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00
K3 Typ stavby - rodinný dům	1,30
K4 Stav - bez vlivu	1,00
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - bez vlivu	1,00
K7 Vybavení - bez vlivu	1,00
K8 Jiné - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - rodinný dům; Stav - bez vlivu; Garáž - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Vybavení - bez vlivu; Jiné - bez vlivu;

Cena [Kč] k 2.7.2024	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
230 000	72,00	3 194	1,30	4 152

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí

Minimální jednotková porovnávací cena	4 152 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 972 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 952 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	51,26 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	26,05 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	5 972 Kč/m²
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	82,73 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	494 064 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka 250 521,50 Kč

Cena zjištěná - celkem: 250 521,50 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 250 520,- Kč

slovy: Dvě stě padesát tisíc pět set dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	250 520 Kč
slovy: Dvě stě padesát tisíc pět set dvacet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka 494 063,60 Kč

Porovnávací hodnota	494 064 Kč
----------------------------	-------------------

Obvyklá cena	495 000 Kč
slovy: Čtyři sta devadesát pět tisíc Kč	

Silné stránky

Nezjištěny

Slabé stránky

Negativně působí velmi špatný stav domu i bytu, nemožnost užívání. Minusem je také umístění ve stavebně nesrostlé lokalitě v bývalém průmyslovém areálu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s realizovanými prodeji obdobných objektů v relevantním okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č.134/2, nacházející se v Písečné, č.p.134, místní část Studený Zejf, včetně příslušenství a podílu o velikosti 8460/76517 na společných částech domu a pozemku p.č.st.191, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 736 m², zapsáno na LV č.485 pro k.ú.Písečná u Jeseníka

Obvyklá cena

495 000 Kč

slovy: Čtyři sta devadesát pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.485	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.482	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 26.6.2025	1
Fotodokumentace od zadavatele	4
Prohlášení vlastníka	2
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.485

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 09:15:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 58 INS 77/2019 pro Lukáš Holý, JUDr.

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 540684 Písečná

Kat.území: 720691 Písečná u Jeseníka

List vlastnictví: 485

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské Hradiště	680223/2283	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
134/2	byt		byt.z.	8460/76517
Vymezeno v:				
Budova	Písečná, č.p. 134, bydlení, LV 482			
	na parcele St. 191, LV 482			
Parcela	St. 191	zastavěná plocha a nádvoří		736m2

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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky v základní částce 1.049.461,42 Kč a jejího příslušenství.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 134/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Brno - město 097-EX 983/2018 -22 ze dne 07.09.2018. Právní
moc ke dni 10.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2019 16:25:22.
Zápis proveden dne 07.02.2019.

V-142/2019-811

Pořadí k 11.05.2018 00:00

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňových pohledávek v celkové výši 1.540,- Kč a jejich příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Lazická 545/22,
Lazce, 77900 Olomouc

Povinnost k

Jednotka: 134/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro
Olomoucký kraj, ÚzP v Jeseníku č.j.: 1637991/18/3103-00552-805814 ze dne
03.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2018 13:26:41. Zápis proveden
dne 29.08.2018; uloženo na prac. Jeseník

V-1938/2018-811

Pořadí k 06.08.2018 13:26

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 09:15:02

Obec: 540684 Písečná

List vlastnictví: 485

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

k zajištění daňových pohledávek v celkové výši 1.540,- Kč a jejich příslušenství

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Jeseníku č.j.: 1637991/18/3103-00552-805814 ze dne 03.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2018 13:26:41. Zápis proveden dne 29.08.2018; uloženo na prac. Jeseník

V-1938/2018-811

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

k zajištění daňových pohledávek v celkové výši 1.540,- Kč a jejich příslušenství

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Jeseníku č.j.: 1637991/18/3103-00552-805814 ze dne 03.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2018 13:26:41. Zápis proveden dne 29.08.2018; uloženo na prac. Jeseník

V-1938/2018-811

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení předběžného opatření

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské

Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

Jednotka: 134/2

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Městského soudu v Praze 50 Cm-37/2015 -107 ze dne 12.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2015 16:41:23. Zápis proveden dne 14.08.2015.

Z-3609/2015-811

Listina Usnesení soudu 2 Cmo-221/2015 -130 Vrchního soudu v Praze o potvrzení usnesení soudu prvního stupně ze dne 25.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2015 17:28:16. Zápis proveden dne 23.12.2015.

Z-5230/2015-811

Listina Vyrozumění soudu o nabytí právní moci usnesení Vrchního soudu v Praze -2Cmo
221/2015 -130. Právní moc ke dni 09.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
25.02.2016 15:18:20. Zápis proveden dne 03.03.2016.

Z-727/2016-811

Listina Vyrozumění soudu o nabytí právní moci usnesení Městského soudu v Praze -50Cm
37/2015 -107. Právní moc ke dni 09.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
25.02.2016 15:18:20. Zápis proveden dne 03.03.2016.

Z-727/2016-811

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské

Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-354/2018 -11 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 03.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2018 16:08:54. Zápis proveden dne 12.04.2018; uloženo na prac. Brno-město

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 09:15:02

Obec: 540684 Písečná

List vlastnictví: 485

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-4001/2018-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské

Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

Jednotka: 134/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 97-EX 354/2018 -19 ze dne 06.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2018 16:25:15. Zápis proveden dne 16.04.2018; uloženo na prac. Jeseník

Z-857/2018-811

- o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 134/2

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Brno-město 97-EX 983/2018 -4 ze dne 24.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2018 16:15:47. Zápis proveden dne 29.05.2018.

Z-1262/2018-811

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské

Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-291/2018 -18 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 31.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2018 16:11:31. Zápis proveden dne 05.06.2018; uloženo na prac. Brno-město

Z-6390/2018-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské

Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

Jednotka: 134/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 97-EX 291/2018 -22 ze dne 05.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2018 16:17:15. Zápis proveden dne 12.06.2018; uloženo na prac. Jeseník

Z-1378/2018-811

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2. května 2384, 760 01 Zlín

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské

Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 09:15:02

Obec: 540684 Písečná

List vlastnictví: 485

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Zlín 207-EX 1501/2019 -11 ze dne 08.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2019 21:40:13. Zápis proveden dne 14.08.2019; uloženo na prac. Jeseník
Z-2033/2019-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské
Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283
Jednotka: 134/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 207-EX
1501/2019 -14 ze dne 12.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2019
21:40:13. Zápis proveden dne 19.08.2019; uloženo na prac. Jeseník
Z-2034/2019-811

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš

Exekutorský úřad Praha - západ, se sídlem Liborova 405/14, 169 00 Praha 6

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské
Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 191 EX-1850/2019 -24 ze dne 22.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2019 20:13:06. Zápis proveden dne 25.11.2019; uloženo na prac. Uherské Hradiště

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské
Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Krivánek, MBA 181 EX-4660/2018 -29 ze dne 11.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2018 12:45:44. Zápis proveden dne 14.06.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-4134/2018-403

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorského úřadu Chomutov 135-EX 39902/2019 -446 ze dne 21.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2019 21:04:14. Zápis proveden dne 27.11.2019; uloženo na prac. Jeseník Z-3091/2019-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské
Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283
Jednotka: 134/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Karlovy Vary
181-EX 4660/2018 -45 ze dne 12.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.06.2018 12:51:21. Zápis proveden dne 18.06.2018; uloženo na prac. Jeseník

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 09:15:02

Obec: 540684 Písečná

List vlastnictví: 485

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-1435/2018-811

pověřený soudní exekutor: Mgr. Simona Kiselová, Na Bělidle 801/4, 73301 Karviná-Fryštát
Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské
Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 171 EX-00039/2020 -008
Exekutorský úřad Karviná - soudní exekutor Mgr. Simona Kiselová ze dne
14.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2020 18:00:23. Zápis proveden
dne 17.02.2020; uloženo na prac. Karviná

Z-567/2020-803

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské
Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283
Jednotka: 134/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Karviná 171-EX
00039/2020 -029 ze dne 14.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2020
18:00:34. Zápis proveden dne 18.02.2020; uloženo na prac. Jeseník

Z-404/2020-811

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Karviná 171-EX 00039/2020 -032. Právní moc ke dni 17.03.2020. Právní účinky zápisu s okamžiku 24.03.2020 18:00:36. Zápis proveden dne 30.03.2020; uloženo na prac. Jeseník

Z-763/2020-811

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

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské
Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX 583/22-12 k 39 EXE-60/2022 13 ze dne 16.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2022 09:51:32. Zápis proveden dne 18.02.2022; uloženo na prac. Praha

Z-6934/2022-101

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

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské
Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice
124-EX 583/2022 -12 ze dne 16.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
17.02.2022 09:51:32. Zápis proveden dne 18.02.2022; uloženo na prac. Jeseník

Z-353/2022-811

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

strana 5

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.482

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 09:15:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 58 INS 77/2019 pro Lukáš Holý, JUDr.

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 540684 Písečná

Kat.území: 720691 Písečná u Jeseníka

List vlastnictví: 482

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské Hradiště	680223/2283	8460/76517
Faifr Tadeáš, Na Obci 448, 50302 Předměřice nad Labem	960930/3286	8025/76517
Faifr Zbyněk, Rasošská 252, Josefov, 55102 Jaroměř	571111/1857	40398/76517
Pánek Martin, Lipovská 211/71, 79001 Jeseník	690608/4867	19634/76517

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 191		736	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná značka geodetického bodu
Na pozemku stojí stavba: Písečná, č.p. 134, bydlení					
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Písečná, č.p. 134		bydlení		St. 191	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
134/1	byt	503	byt.z.	2818/76517	
Spoluvlastníci 690608/4867; Pánek Martin					
134/2	byt	485	byt.z.	8460/76517	
Spoluvlastníci 680223/2283; Alagia Alessandro					
134/3	byt	535	byt.z.	6366/76517	
Spoluvlastníci 960930/3286; Faifr Tadeáš					
134/4	byt	508	byt.z.	5934/76517	
Spoluvlastníci 571111/1857; Faifr Zbyněk					
134/5	byt	508	byt.z.	1366/76517	
Spoluvlastníci 571111/1857; Faifr Zbyněk					
134/6	byt	508	byt.z.	9225/76517	
Spoluvlastníci 571111/1857; Faifr Zbyněk					
134/7	byt	508	byt.z.	8960/76517	
Spoluvlastníci 571111/1857; Faifr Zbyněk					
134/8	byt	508	byt.z.	14913/76517	
Spoluvlastníci 571111/1857; Faifr Zbyněk					
134/9	byt	535	byt.z.	1659/76517	
Spoluvlastníci 960930/3286; Faifr Tadeáš					
134/10	jiný nebytový prostor	503	byt.z.	5141/76517	
Spoluvlastníci 690608/4867; Pánek Martin					
134/11	jiný nebytový prostor	503	byt.z.	1415/76517	
Spoluvlastníci 690608/4867; Pánek Martin					

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 09:15:02

Okres: CZ0711 Jeseník Obec: 540684 Písečná
Kat.území: 720691 Písečná u Jeseníka List vlastnictví: 482
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
134/12	jiný nebytový prostor	503	byt.z.	2076/76517	
Spoluvlastníci 690608/4867; Pánek Martin					
134/13	jiný nebytový prostor	503	byt.z.	1695/76517	
Spoluvlastníci 690608/4867; Pánek Martin					
134/14	jiný nebytový prostor	503	byt.z.	1177/76517	
Spoluvlastníci 690608/4867; Pánek Martin					
134/15	jiný nebytový prostor	503	byt.z.	1066/76517	
Spoluvlastníci 690608/4867; Pánek Martin					
134/16	jiný nebytový prostor	503	byt.z.	2028/76517	
Spoluvlastníci 690608/4867; Pánek Martin					
134/17	jiný nebytový prostor	503	byt.z.	585/76517	
Spoluvlastníci 690608/4867; Pánek Martin					
134/18	jiný nebytový prostor	503	byt.z.	1633/76517	
Spoluvlastníci 690608/4867; Pánek Martin					

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Písečná, č.p. 134

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 20.05.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.05.2003.

V-789/2003-811

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

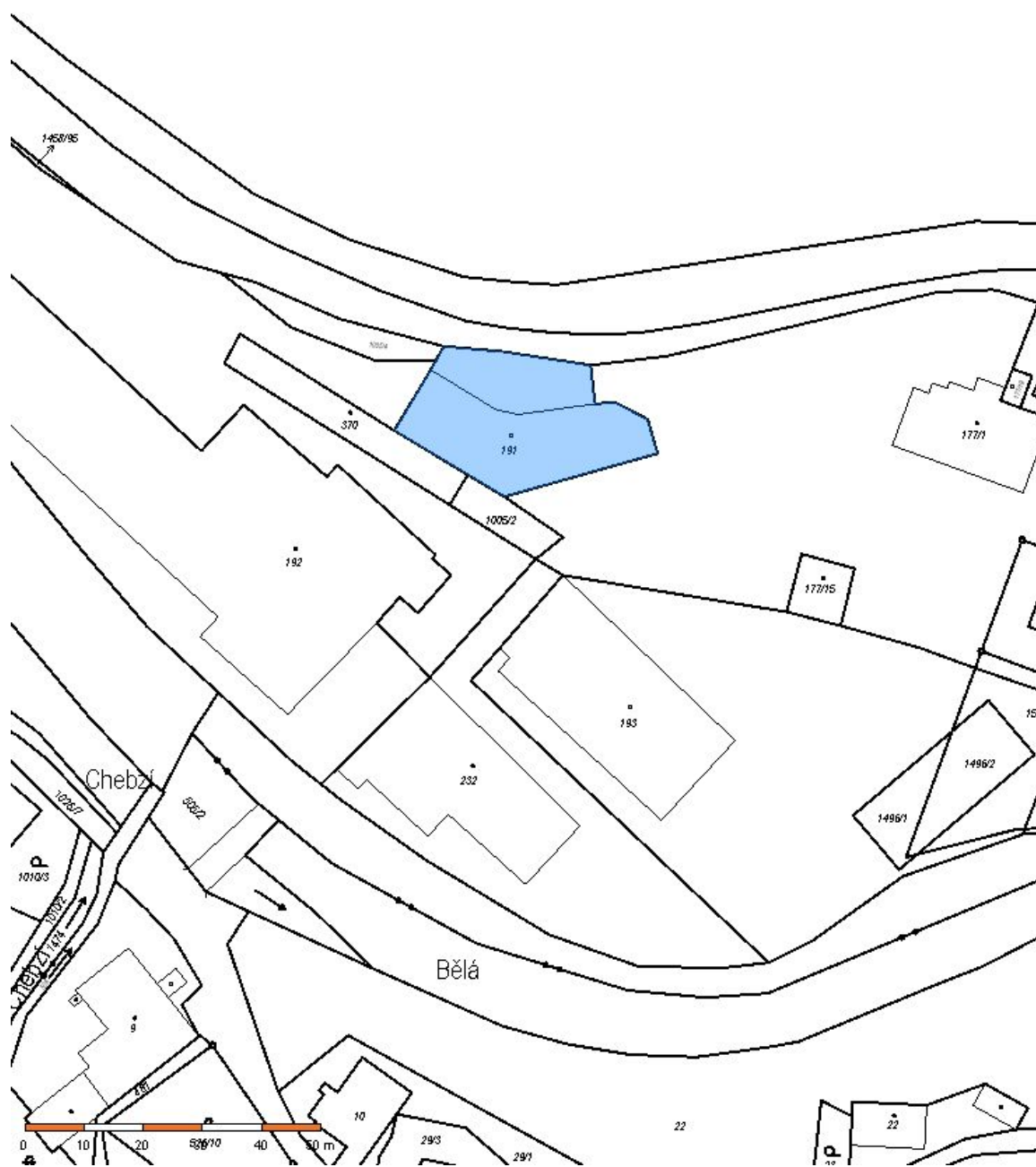
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

strana 2

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. st.191 v k.ú. č. 720691



Pozemek p.č. st.191 v k.ú. č. 720691

Fotodokumentace ze dne 26.6.2025











Prohlášení vlastníka

Prohlášení vlastníka

2. Bytová jednotka č. 134/2, umístěná v I.NP, po pravé straně schodiště při příchodu do I.NP, se skládá ze 2 místností, kuchyně a příslušenství, o následující ploše:

a) pokoj	26,25 m ²
b) pokoj	26,25 m ²
c) kuchyně	8,03 m ²
d) koupelna	5,67 m ²
e) WC	0,90 m ²
f) předsiň	8,14 m ²
g) sklep	9,36 m ²

Celková výměra 84,60 m²

Vybavení jednotky

a) kuchyňská linka	1 ks
b) vana	1 ks
c) WC	1 ks
d) umyvadlo	1 ks
e) baterie sprchová	1 ks
f) baterie dřezová	1 ks
g) elektrický bojler	1 ks
h) tepelný zdroj	6 ks
i) sporák	1 ks

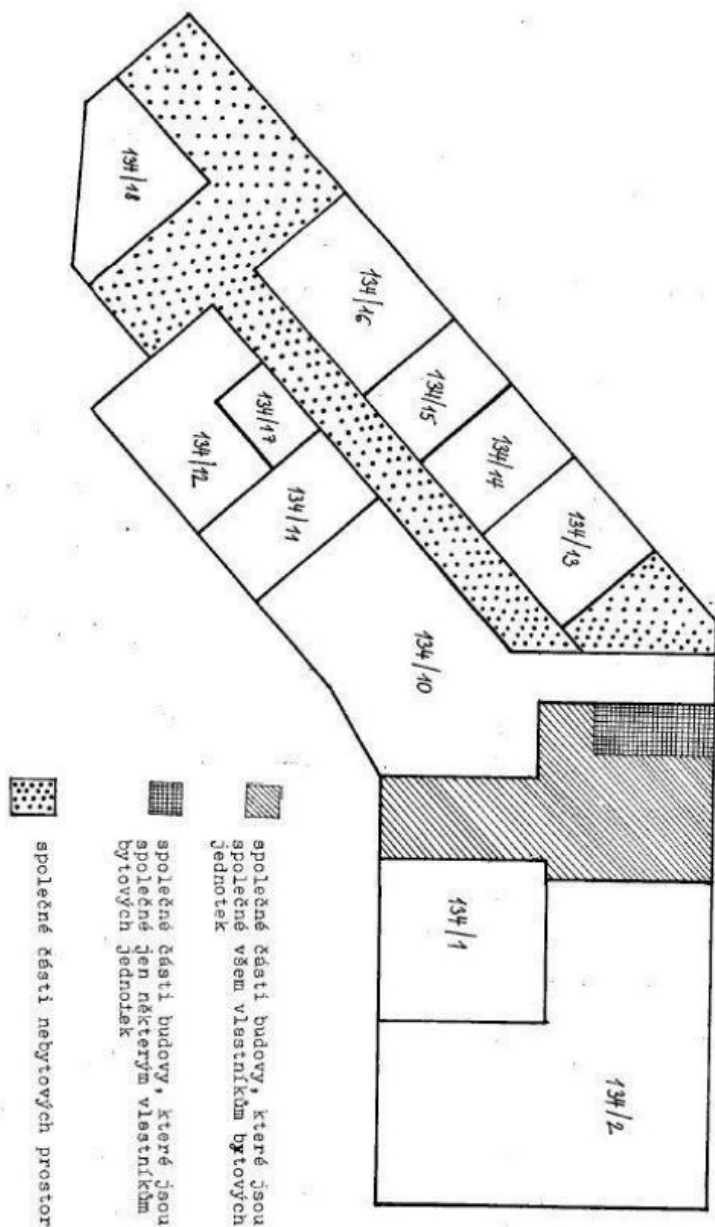
Součástí bytové jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří

- podlahová krytina a stropní vystrojení prostor v místnostech bytu
- nenosné příčky
- vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, příslušejících k bytu
- vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, jističe) od spínacích hodin

K vlastnictví bytové jednotky č. 134/2 dále patří ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 8460/76517 na společných částech budovy, sestávající z domu č.p. 134, vystavěného na pozemku p.č. st. 191 a domu bez č.p. (jiná stavba) vystavěného na pozemku p.č. st. 177/9.

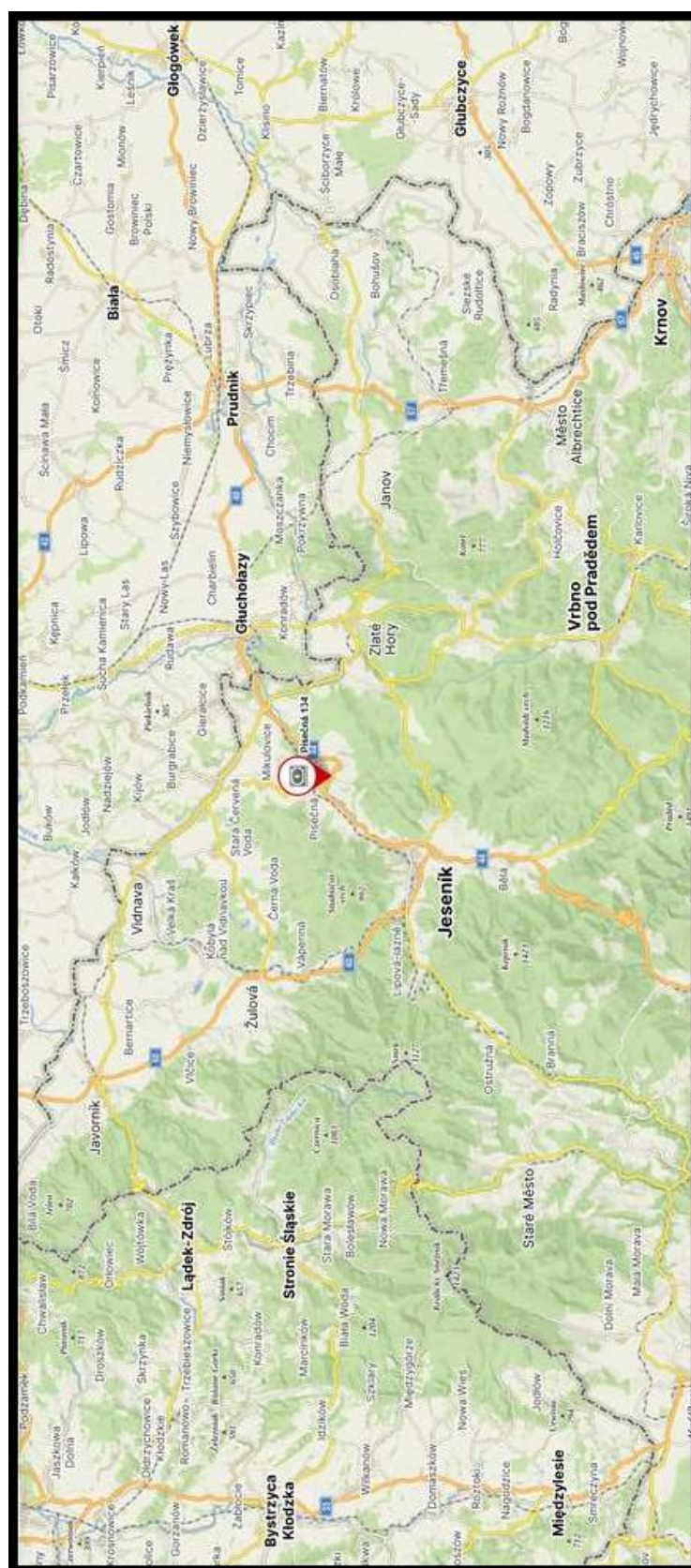
I. NP



Mapa oblasti







Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 51695/2025.

V Tršicích 04.07.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice