

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 16/2025



Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 537/6 vymezené v bytovém domě sestávající z č.p. 536-539 na pozemku parc. č. 1623 - zastavěná plocha a nádvoří v Budovatelské ulici v části obce Butovice včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 464/11136 na bytovém domě sestávající z č.p. 536-539 a spoluvlastnického podílu o velikosti id. 464/11136 na pozemku parc. č. 1623 - zastavěná plocha a nádvoří vše v k.ú. Butovice a obci Studénka zapsané u katastrálního úřadu pro Moravsko slezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.

Zhotovitel: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419, .
Čimická 780/61
181 00 Praha

Číslo jednací: 027/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	2 500 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 26 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 2.6.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 8.6.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 537/6 vymezené v bytovém domě sestávající z č.p. 536-539 na pozemku parc.č. 1623 - zastavěná plocha a nádvoří v Budovatelské ulici v části obce Butovice včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 464/11136 na bytovém domě sestávající z č.p. 536-539 a spoluvlastnického podílu o velikosti id. 464/11136 na pozemku parc.č. 1623 - zastavěná plocha a nádvoří vše v k.ú. Butovice a obci Studénka zapsané u katastrálního úřadu pro Moravsko slezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín pro potřeby dražby.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. č. 434/2026 Sb, č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

NÁLEZ

Místopis

Studénka je město v okrese Nový Jičín v Moravskoslezském kraji, rozkládající se po obou stranách historické moravsko-slezské zemské hranice. Známost si vysloužila jako sídlo podniku Vagónka Studénka a jako rodiště kardinála Tomáška. Žije zde cca 9300 obyvatel. Škola se jmenuje podle Františka kardinála Tomáška, předtím Tomáše Garrigue Masaryka.

Bytový dům č.p. 536,537,538,539 je umístěn v širším centru města Studénka cca 35 0m jižně od centra města - náměstí Republik v části obce Butovice. V lokalitě je dostupná veškerá občanská vybavenost obce, dům je bezproblémově dostupný po zpevněné asfaltové komunikaci - ul. Budovatelská. Nejbližší zastávkou hromadné dopravy je zastávka Studénka, Butovice, Budovatelská, vzdálena 1 minutu pěší chůze. Vlakové nádraží je pěší vzdálenosti cca 2 km.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Studénka, k.ú. Butovice
Adresa nemovité věci: Budovatelská 537, 742 13 Studénka

Vlastnické a evidenční údaje

David Skalický, Budovatelská 537, 742 13 Studénka, LV: 3743, podíl 1 / 1

Podklady

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- <https://www.povodnovyportal.cz/mapa/prohlizec>
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená zpracovatelem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 2.6.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a sousedů povinného, jména osob nebyla sdělena. Vlastník oceňovaných nemovitostí byl obeslán mailovou poštou, osloven telefonicky, na žádný kontakt nereagoval. Místního šetření se v uvedený den a hodinu on ani jeho zástupce nezúčastnili.
- Fotodokumentace - provedena při místním šetření dne 2.6.2025 - pouze exteriér bytového domu a interiér společných komunikačních prostor.
- Kolaudační souhlas k revitalizaci bytového domu vydaný MÚ Studénka pod č.j. MS 1845/2021/SŘÚOaR/To 5 dne 3.3.2021.
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní server www.sreality.cz
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 2.6.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře, vlastník ani zástupce vlastníka se k místnímu šetření nedostavila.

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 | |
| 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: | širší centrum - bytové domy zděné | | |
| Přístup k pozemku | ☒ zpevněná komunikace | ☐ nezpevněná komunikace | |

Přístup přes pozemky

1618/1

Město Studénka, nám. Republiky 762, Butovice, 74213 Studénka

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
Komentář:	
O nájemních vztazích nebyly poskytnuty žádné informace	

Dokumentace a skutečnost

Ke dni místního šetření nebyla předložena žádná dokumentace. Místní šetření proběhlo na místě samém dne 2.6.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře. **Vlastník byl obeslán s oznámením o konání místního šetření v předstihu mailovou poštou a kontaktován telefonicky, na což žádnou formou vůbec nereagoval. Místního šetření se v uvedený den a hodinu vlastník ani jeho zástupce nezúčastnili. Nebyla tudíž umožněna vnitřní prohlídka oceňovaného bytu.** Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí, prohlídka společných prostor domu a byly vyslechnuti sousedé v domě, které znalci poskytli informace o oceňované bytové jednotce a fotodokumentace. Z těchto důvodů byl proveden odhad zařízení a vybavení bytu na základě odborného odhadu, dle zjištění znalce, dle informací sousedů a můžou se od skutečnosti i výrazněji odlišovat. tyto informace nebylo možno ověřit.

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům č.p. 536,537,538,539 s oceňovanou bytovou jednotkou č. 537/6 je zděným bytovým domem se sedlovou střechou, podsklepený, v užívání cca od roku 1960. Jedná se o samostatně stojící bytový dům bytový sestávající ze čtyř vchodů, na ul. Budovatelská. Bytový dům prošel částečnou rekonstrukcí - v roce 2021 došlo k revitalizaci, tj. zateplení obvodového pláště kontaktním zateplovacím systémem, přístavba a rozšíření lodžií. Bytový dům je vzhledem k jeho stáří, provedeným rekonstrukcím a intenzitě užívání v dobrém technickém stavu. Bytové jednotky jsou soustředěny v celkem 3.NP, v suterénu se nacházejí sklepní kóje. Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 3.NP, je dostupná schodištěm, výtah není instalován.

Místní šetření nebylo zpracovateli umožněno, dle sdělení sousedů je byt dispozičně řešený jako 2+1, s koupelnou včetně WC, vše umístěno ve zděném jádře. Vybavení koupelny se předpokládá standardní, WC, splachovací. V bytě jsou plastová okna s izolačním dvojsklem. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka včetně spotřebičů, jednotka je napojena na rozvod elektřiny, obecní kanalizaci, obecní vodovod a plynovod, vytápění bytové jednotky je dálkové do otopných těles. Dle sdělení sousedů ze stejného vchodu je bytová jednotka v průměrném technickém stavu. Zpracovateli bylo umožněno zaměření plochy obdobné bytové jednotky ve stejném vchodě, předpokládá se srovnatelná výměra s oceňovaným bytem.

ODBORNÝ POSUDEK

Výpočet hodnoty pozemků

Parcela č. 1623 - zastavěná plocha a nádvoří

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Butovice se může pohybovat v rozmezí 2 200 - 3 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již prakticky omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků ve výši 2 500,- Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1623	718	2 500,00	464 / 11 136	74 792
Celková výměra pozemků		718	Hodnota pozemků celkem		74 792

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 537/6

Věcná hodnota dle THU

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	12,59 m ²	1,00	12,59 m ²
obývací pokoj	Obytné prostory	13,82 m ²	1,00	13,82 m ²
pokoj	Obytné prostory	13,72 m ²	1,00	13,72 m ²
chodba	Obytné prostory	2,61 m ²	1,00	2,61 m ²
koupelna	Obytné prostory	5,32 m ²	1,00	5,32 m ²
lodžie	Obytné prostory	4,73 m ²	0,75	3,55 m ²
Celková podlahová plocha		52,79 m ²		51,61 m ²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	zděné, zateplené
3. Stropy	rovný podhled
4. Krov, střecha	sedlová

5. Krytiny střech	pravděpodobně plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	minerální omítka
9. Vnitřní obklady keramické	předpokládají se běžné obklady
10. Schody	železobetonové, montované
11. Dveře	nezjištěno, předpokládají se hladké plné nebo prosklené
12. Vrata	neuvažují se
13. Okna	plast, dvojsklo
14. Povrchy podlah	nezjištěno, předpokládají se běžné
15. Vytápění	dálkové
16. Elektroinstalace	nezjištěno předpokládá se běžná elektroinstalace
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	kompletní rozvod studené a teplé
19. Vnitřní kanalizace	veřejná kanalizace
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn
21. Ohřev teplé vody	dálkově
22. Vybavení kuchyní	nezjištěno, předpokládá se běžná
23. Vnitřní hygienické vyb.	nezjištěno, předpokládá se běžná
24. Výtahy	výtah není instalován
25. Ostatní	běžné
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	35 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	51,61 m ²
Reprodukční cena	1 806 350 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	97 543	98 807	5,47
2. Svislé konstrukce	18,20	328 756	332 910	18,43
3. Stropy	8,40	151 733	153 720	8,51
4. Krov, střecha	4,90	88 511	89 595	4,96
5. Krytiny střech	2,30	41 546	42 088	2,33
6. Klempířské konstrukce	0,70	12 644	12 644	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	102 962	104 407	5,78
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	52 384	53 107	2,94
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	23 483	23 844	1,32
10. Schody	2,90	52 384	53 107	2,94
11. Dveře	3,30	59 610	60 332	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	95 737	97 001	5,37
14. Povrchy podlah	3,00	54 191	54 913	3,04
15. Vytápění	4,80	86 705	87 789	4,86
16. Elektroinstalace	5,10	92 124	93 388	5,17
17. Bleskosvod	0,40	7 225	7 406	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	57 803	58 526	3,24
19. Vnitřní kanalizace	3,10	55 997	56 719	3,14

20. Vnitřní plynovod	0,40	7 225	7 406	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	39 740	40 282	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,90	34 321	34 863	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	70 448	71 351	3,95
24. Výtahy	1,30	23 483	0	0,00
25. Ostatní	5,70	102 962	104 407	5,78
26. Instalační pref. jádra	3,70	66 835	67 738	3,75

Upravená reprodukční cena		1 806 350 Kč
Podlahová plocha		51,61 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)		35 000 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	51,61
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	35 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 806 350
Stáří	roků	65
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	903 175

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č. 537/6 včetně příslušenství

Oceňovaná jednotka	
Lokalita:	Budovatelská
Popis:	jednotka 2+1
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	zděná, zateplená
Podlaží:	3.NP
Užitná plocha:	51,61 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	Bytová jednotka 2+1 s příslušenstvím
Lokalita:	zastavěná část obce Studénka
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji byt o dispozici 2+1 a výměře 53m ² , který se nachází ve 2.NP. sedmipatrového revitalizovaného domu na ulici Arm. gen. L. Svobody ve Studénce. Byt je v původním, ale velmi udržovaném stavu, ideální k okamžitému bydlení nebo rekonstrukci dle vašich představ. Prostorná kuchyň, která nabízí dostatek místa pro jídelní kout, obývací pokoj, ložnice, v chodbě se nachází vestavěné skříně poskytující dostatek úložného prostoru, samostatná koupelna a toaleta. K bytu náleží sklep. Byt se nachází v klidné části města s minimálním provozem, přesto v docházkové vzdálenosti od centra. Výhodou je přírodní koupaliště přímo naproti domu. V blízkosti najdete veškerou občanskou vybavenost a dopravní dostupnost. Předložena podepsaná rezervační smlouva

Podlaží: 2
Dispozice: 2+1
Typ stavby: panelová
Užitná plocha: 53,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Rezervační smlouva podepsaná	0,95
K2 Lokalita - Srovnatelná	1,00
K3 Typ stavby - Oceňovaný je mírně lepší	1,05
K4 Stáří - Srovnatelné	1,00
K5 Příslušenství - Oceňovaný je mírně lepší	1,05
K6 Velikost - Lze uvažovat srovnatelnou	1,00
K7 Vybavení - Uvažuje se srovnatelné	1,00
K8 Názor zpracovatele	1,00



Zdroj: interní databáze

Cena [Kč] k 8.6.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 560 000	53,00	48 302	1,05	50 717

Název: Prodej bytu 3+1 72 m²

Lokalita: zastavěná část obce Butovice

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme byt 3+1 s na ulici Arm. gen. L. Svobody ve Studénce. Byt najdete ve zvýšeném přízemí kompletně revitalizovaného bytového domu s výtahem. Byt je v osobním vlastnictví. Byt je v původním stavu - toto je velkou výhodou, protože nový majitel nebude limitován žádnou předchozí úpravou. Stávající dispozici bytu lze radikálně změnit, protože žádná ze zdí není nosná a lze zde vytvořit prostor zcela dle Vašich představ. Koupelna, kuchyně - nic nemusí zůstat na stávajícím místě. Byt má velkou ložnici a jeho výměra je 72 m². K bytu náleží i sklepní kóje a možnost užívání společných prostor (kolárna, sušárna). NEJVĚTŠÍ VÝHODOU JE SKUTEČNOST, ŽE NA BYTOVÉM DOMĚ JSOU INSTALOVÁNY FOTOVOLTAICKÉ PANELE A PANELE NA OHŘEV TEPLÉ VODY. Každý z majitelů tak může čerpat výhody tohoto řešení a měsíčně ušetřit nemalé prostředky na chod domácnosti (část vyrobené energie se spotřebovává přímo v domě, část je distribuována přímo do jednotlivých bytů). Rád se s Vámi o detailnější údaje podělím na osobní schůzce. Bytový dům je zařazen v energetické třídě B. S financováním nákupu tohoto bytu Vám rádi zdarma pomůžeme - naše hypoteční centrum spolupracuje s většinou bank na trhu. Stejně tak poradíme i při rekonstrukci nebo přestavbě.

Podlaží: 1NP
Dispozice: 3+1
Užitná plocha: 72,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
K2 Lokalita - Srovnatelná	1,00
K3 Typ stavby - Oceňovaný je mírně lepší	1,05
K4 Stáří - Lze uvažovat srovnatelné	1,00



K5 Příslušenství - Srovnatelné	1,00	Zdroj: www.sreality.cz
K6 Velikost - Vyšší jednotková cena	1,05	
K7 Vybavení - Lze uvažovat srovnatelné	1,00	
K8 Názor zpracovatele	1,00	

Cena [Kč] k 8.6.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 490 000	72.00	48 472	0.99	47 987

Název:	Bytová jednotka s příslušenstvím			
Lokalita:	zastavěná část obce Studénka			
Popis:	Byt v nízkopodlažním panelovém domě po celkové revitalizaci. Klidný dům, byt s orientací na 3 světové strany. K dispozici ihned. Původní stav bytu s nutnou rekonstrukcí podlahy v ložnici. Nízké náklady na bydlení (fond oprav 1365,- Kč, stav bez úvěru). Obývací pokoj se 2 okny, pokoj lze rozdělit na 2 místnosti. Bytová jednotka č. 626/6, byt v budově č.p. 626, 624, 625, část obce Butovice, na parcele 1461 Butovice, podíl na společných částech domu a pozemku 546/18223 Prodej dne 8.4.2025 pod V-2575/2025-804 za kupí cenu 2.200.000Kč			
Užitná plocha:	54,60 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Prodáno 04/ 2025	1,00			
K2 Lokalita - Srovnatelná	1,00			
K3 Typ stavby - Oceňovaný je mírně lepší	1,05			
K4 Stáří - Srovnatelné	1,00			
K5 Příslušenství - Oceňovaný je mírně lepší	1,05			
K6 Velikost - Srovnatelná	1,00			
K7 Vybavení - Lze předpokládat, že je oceňovaný mírně lepší	1,05			
K8 Názor zpracovatele	1,00			
Cena [Kč] k 8.6.2025 2 200 000	Užitná plocha [m ²] 54,60	Jedn. cena Kč/m ² 40 293	Celkový koef. K _C 1,16	Upravená j. cena [Kč/m ²] 46 740



Zdroj: www.valuo.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	46 740 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	48 481 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	50 717 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	48 481 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	51,61 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 502 104 Kč

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	2 502 104 Kč
Věcná hodnota	977 967 Kč
z toho hodnota pozemku	74 792 Kč

Tržní hodnota	2 500 000 Kč
slovy: Dva miliony pět set tisíc Kč	

Silné stránky

- + nízkopodlažní zděná zástavba
- + dobrá dostupnost občanské vybavenosti i veřejné hromadné dopravy
- + příslušenství, zejména zasklená prostorná lodžie

Slabé stránky

- 3.NP bez výtahu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení tržní hodnoty vycházel zpracovatel ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení tržní hodnoty, byly zpracovatelem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných jednotek ve městě Studénka. Dle informací realitních kanceláří je o jednotky ve Studénce zájem, z veřejných serverů je patrná malá nabídka. Lokalita je vhodná k bydlení, jedná se o širší centrum města s velmi dobrou občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností. Stávající tržní hodnota, byla stanovena obecnou porovnávací metodou, podpůrně byla použita metoda věcná. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena.

Závěr

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 537/6 vymezené v bytovém domě sestávající z č.p. 536-539 na pozemku parc.č. 1623 - zastavěná plocha a nádvoří v Budovatelské ulici v části obce Butovice včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 464/11136 na bytovém domě sestávající z č.p. 536-539 a spoluvlastnického podílu o velikosti id. 464/11136 na pozemku parc.č. 1623 - zastavěná plocha a nádvoří vše v k.ú. Butovice a obci Studénka zapsané u katastrálního úřadu pro Moravsko-slezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín pro potřeby dražby byla odhadnuta ve výši 2 500 000,- Kč.

Závěry odborného posudku jsou bez podmínek, mezi skutečností snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích jednotek ve vztahu k jednotce oceňované, kdy nebylo umožněno provést místní šetření v jednotce, tj. její technický stav a velikost je uvažována pouze na základě sdělení jiných obyvatel v bytovém domě, resp. z výměry obdobného bytu v domě. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 až 20 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

V Českých Budějovicích 8.6.2025

ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 16/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3743	5
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Kopie katastrální mapy	1
Kolaudační souhlas - revitalizace bytového domu	3
Fotodokumentace	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2025 12:55:02

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

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599921 Studénka

Kat.území: 758442 Butovice

List vlastnictví: 3743

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Skalický David, Budovatelská 537, Butovice, 74213 Studénka		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
537/6	byt			byt.z.	464/11136
Vymezeno v:					
Budova	Butovice, č.p. 536, 537, 538, 539, byt.dům, LV 2450				
	na parcele 1623, LV 2450				
Parcela	1623	zastavěná plocha a nádvoří			718m2

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:

1. úvěru vyplývajícího ze smlouvy č. CA 101326/2022 ve výši 800.000 Kč s příslušenstvím
2. budoucí pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení dle čl. I. odst. 1. písm. b) ve výši 800.000 Kč
3. budoucí pohledávky pro případ odstoupení od smlouvy dle čl. I. odst. 1. písm. c) ve výši 800.000 Kč
4. budoucích pohledávek dle čl. I. odst. 1. písm. d) - f) do výše 1.600.000 Kč, které mohou vznikat do 15.11.2047

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Jednotka: 537/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. CA 101326/2022 ze dne 15.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2022 08:33:00. Zápis proveden dne 14.12.2022; uloženo na prac. Nový Jičín V-9569/2022-804

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 09.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2024 08:48:00. Zápis proveden dne 06.02.2024.

V-307/2024-804

Pořadí k 22.11.2022 08:33

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. CA 101326/2022 ze dne 15.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2022 08:33:00. Zápis proveden dne 14.12.2022; uloženo na prac. Nový Jičín

V-9569/2022-804

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

prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2025 12:55:02

Obec: 599921 Studénka

List vlastnictví: 3743

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o záznamu zřízení a zatížení
č. CA 101326/2022 ze dne 15.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.11.2022 08:33:00. Zápis proveden dne 14.12.2022; uloženo na prac. Nový
 Jičín

V-9569/2022-804

- o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Jednotka: 537/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. CA 101326/2022 ze dne 15.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2022 08:33:00. Zápis proveden dne 14.12.2022; uloženo na prac. Nový Jičín

V-9569/2022-804

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 09.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2024 08:48:00. Zápis proveden dne 06.02.2024.

V-307/2024-804

Pořadí k 22.11.2022 08:33

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Skalický David, Budovatelská 537, Butovice, 74213
Studénka, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 00465/24-005 ze dne 01.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2024 21:02:10. Zápis proveden dne 06.03.2024; uloženo na prac. Praha

Z-10316/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudního exekutora JUDr. Ingrid Švecové

Povinnost k

Jednotka: 537/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 091 EX 00465/24-012 ze dne 04.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2024 21:00:53. Zápis proveden dne 08.03.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-991/2024-804

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení čj. 091 EX
00465/24-012. Právní moc ke dni 19.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
21.06.2024 21:06:04. Zápis proveden dne 27.06.2024; uloženo na prac. Nový

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2025 12:55:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599921 Studénka

Kat.území: 758442 Butovice

List vlastnictví: 3743

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Jičín

Z-3287/2024-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. Petr Porostlý, Stojanovo nám. 7/873, 709 00 Ostrava - Mariánské Hory

Povinnost k

Skalický David, Budovatelská 537, Butovice, 74213

Studénka, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 230 EX 886/24-8 ze dne 21.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2024 18:11:28. Zápis proveden dne 03.07.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-3435/2024-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudního exekutora Mgr. Petra Porostlého

Povinnost k

Jednotka: 537/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 230 EX 886/24-13 ze dne 24.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2024 18:11:28. Zápis proveden dne 09.07.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-3436/2024-804

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor JUDr. Jitka Wolfová, Radyňská 9, 326 00 Plzeň

Povinnost k

Skalický David, Budovatelská 537, Butovice, 74213

Studénka, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 106 EX-904/2024 -10 ze dne 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2024 19:04:55. Zápis proveden dne 08.07.2024; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-5120/2024-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudního exekutora JUDr. Jitky Wolfové

Povinnost k

Jednotka: 537/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 106 EX 904/24-67 ze dne 04.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2024 19:04:56. Zápis proveden dne 10.07.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-3526/2024-804

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M., tž. T.G.Masaryka 1108, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek

Povinnost k

Skalický David, Budovatelská 537, Butovice, 74213

Studénka, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EX-00624/2024 -005 (57 EXE 863/2024-11) ze dne 05.08.2024. Právní

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

prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2025 12:55:02

List vlastnictví: 3743

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 06.08.2024 16:30:37. Zápis proveden dne 08.08.2024;
uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-4806/2024-802

Související zápisy

Povinnost k

Jednotka: 537/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 143 EX 00624/24-023 ze dne 06.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2024 16:30:39. Zápis proveden dne 12.08.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-4055/2024-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Skalický David, Budovatelská 537, Butovice, 74213
Studénka, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-14027/2024 -11 ze dne 01.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2024 16:32:45. Zápis proveden dne 04.11.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-18340/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Petra Kociána

Povinnost k

Jednotka: 537/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 137 Ex 14027/24-15 ze dne 11.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2024 16:52:59. Zápis proveden dne 14.11.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-5693/2024-804

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Skalický David, Budovatelská 537, Butovice, 74213
Studénka, RČ/IČO: [REDACTED]

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

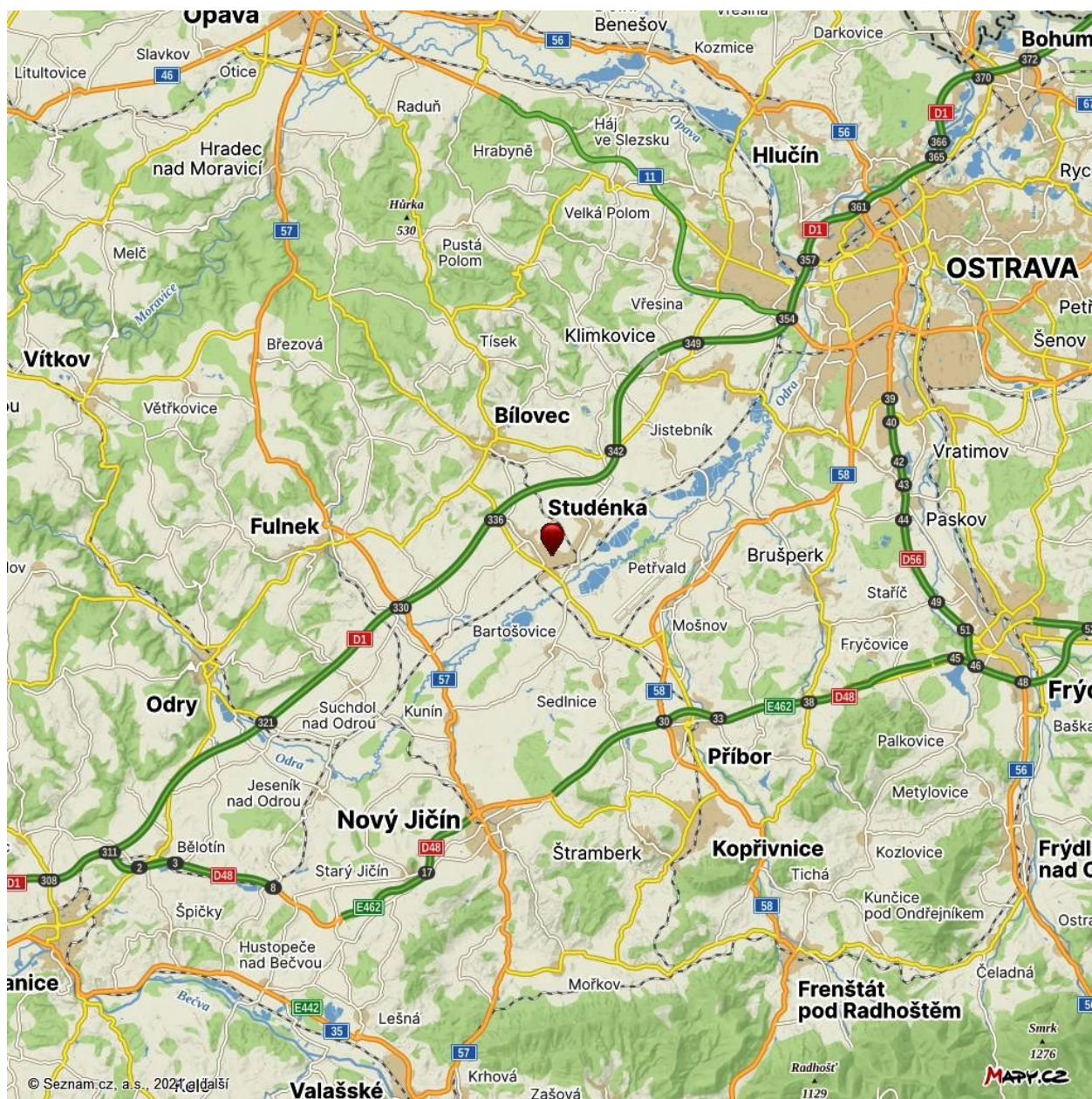
Skalický David, Budovatelská 537, Butovice, 74213
Studénka, RČ/IČO: [REDACTED]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

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



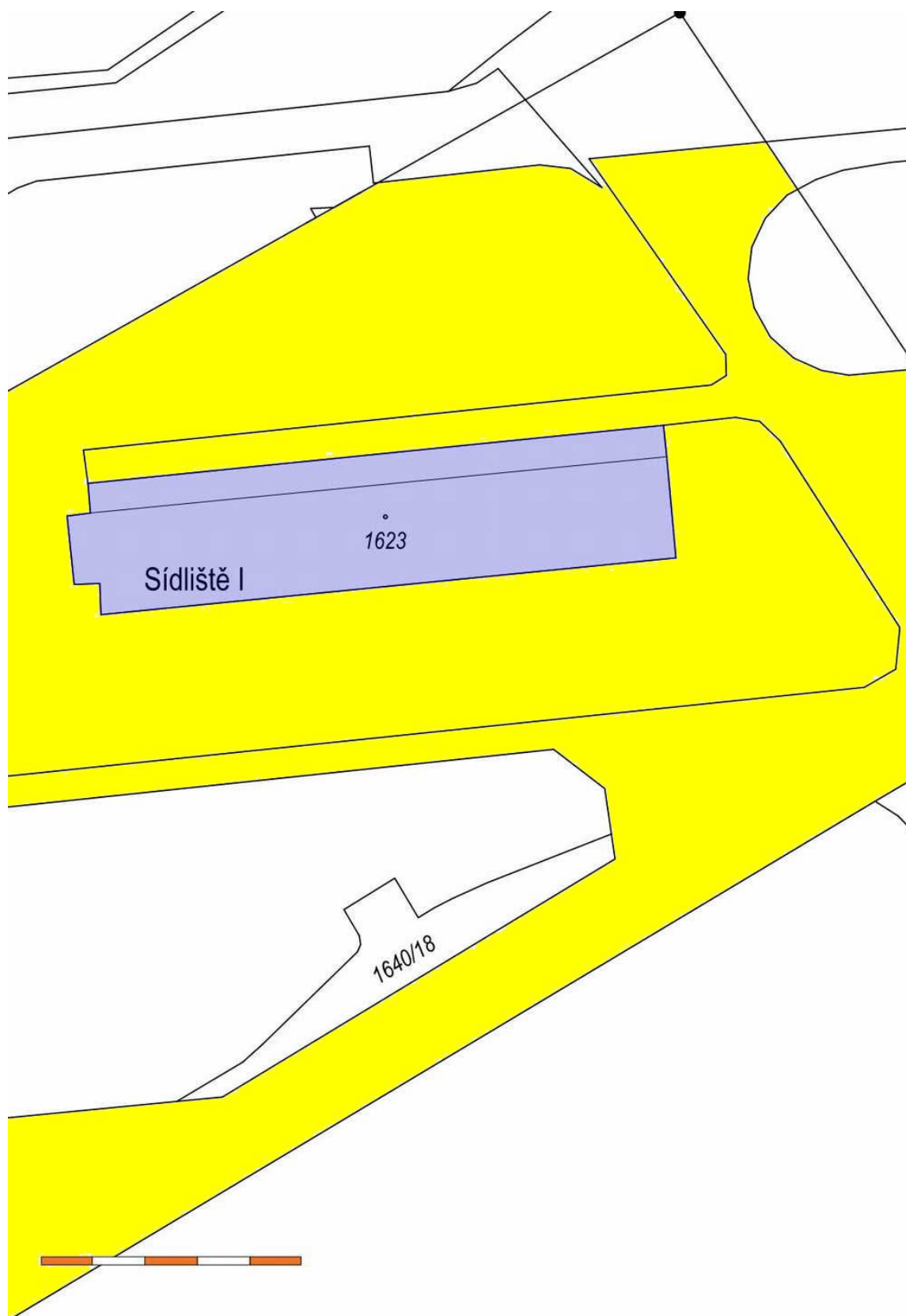
mapa oblasti



Mapa lokality



mapa části obce



modře - předmět ocenění, žlutě - veřejné pozemky



MĚSTSKÝ ÚŘAD STUDÉNKA

nám. Republiky 762, 742 13 Studénka

ODBOR STAVEBNÍHO ŘÁDU, ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
- stavební úřad



S00HX00CJM6J

VÁŠ DOPIS Č.J.:

ZE DNE:

NAŠE Č.J.: MS 1845/2021/SŘÚPaR/To
NAŠE SP.ZN.: STAV 27/2021/SŘÚPaR/To 5
330.2 V10

VYŘIZUJE: Ing. Lubomír Toman

TELEFON: 556 414 358

FAX: 556 414 302

E-MAIL: toman@mesto-studenka.cz

DATUM: 3.3.2021

Společenství vlastníků jednotek

v domě č.p. 536-539, Studénka

Budovatelská 539

742 13 Studénka

zastoupené plnou mocí

Jakub Jedlička

Sjednocení 758

742 13 Studénka

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS

Městský úřad Studénka, odbor stavebního řádu, územního plánování a rozvoje jako stavební úřad (dále jen „stavební úřad“) příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o vydání kolaudačního souhlasu, kterou dne 03.02.2021 podalo

Společenství vlastníků jednotek v domě č.p. 536-539, Studénka, IČO: 25871315, Budovatelská 539, 742 13 Studénka zastoupené plnou mocí **Jakubem Jedličkou, IČO: 01664131, Sjednocení 758, 742 13 Studénka,** (dále jen „stavebník“)

a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

k o l a u d a č n í s o u h l a s ,

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby

„Regenerace bytového domu“, ul. Budovatelská č.p. 536-539, Studénka,

(dále jen „stavba“) na pozemcích parc. č. 1623 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1618/1 (ostatní plocha) a parc. č. 1640/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Butovice,

provedené v souladu se společným povolením ze dne 17.02.2020 pod č.j. MS 1590/2020/SŘÚPaR/To, které nabylo právní moci dne 18.03.2020.

Vymezení účelu užívání stavby:

Přístavba železobetonových lodžií, sanace spodní stavby a zateplení obvodového pláště zděného bytového domu o čtyřech vchodech a celkem 24 bytových jednotkách. Bytový dům má jedno podzemní a tři nadzemní podlaží, podstřešní prostor, sedlovou střechu.

Přístavba železobetonových lodžií:

- přístavba 24 ks zavěšených předsazených prefabrikovaných lodžií, které jsou zakotveny do obvodového pláště bytového domu, který je z cihelného zdiva tl. 450 mm,
- dvě „krajní“ jednoduché lodžiové věže o třech lodžích nad sebou
- tři „středové“ zdvojené lodžiové věže o třech lodžích nad sebou,
- konstrukční výška podlaží je 2,88 m,
- v 1., 2. a 3. NP jsou odbourány stávající balkony, tvořené železobetonovým krakorcem,
- lodžie jednotlivých bytů v 1., 2. a 3. NP jsou přístupné stávajícími „francouzskými“ okny,

spojovatelka: 556 414 322 www.mesto-studenka.cz e-mail: podatelna@mesto-studenka.cz

IČ: 00298441 DIČ: C200298441

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.účetu: 9005-1222801/0100 (základní), 19-924801/0100 (příjmový), 924801/0100 (výdajový)

- konstrukční délka lodžii 3,60 m,
- konstrukční šířka lodžii 1,50 m,
- hliníkové zábradlí s mléčným prosklením výšky 1,10 m (konstrukce umožňuje montáž zasklivacího systému),
- zastřešení lodžii v úrovni stropu 3. NP,
- osazení základacích stěnových lodžiových dílců do suterénního zdiva přes konzoly základacích dílců a přes roznášeči betonové prahy vybetonované v kapsách ve stávajícím zdivu,
- suterénní zdivo vyztuženo pomocí sloupků z ocelových válcovaných nosníků,
- kotvení stěnových lodžiových dílců do stávajících ztužujících železobetonových věnců,
- pohledové povrchy dílců opatřeny nátěrem,
- celková půdorysná plocha přistavěných lodžii 43,76 m².

Sanace spodní stavby:

- odkopání zeminy (max. do úrovně základové spáry) a odkrytí stěn suterénu vč. izolační přízdívky,
- oprava svislé hydroizolace, montáž izolačních desek, montáž hydroizolační (nopové) folie s ochrannou geotextilií,
- nové drenážní potrubí okolo základových pásů,
- úpravy dešťové kanalizace, nové revizní šachty a přeložení lapačů splavenin,
- zásyp zhutňován po vrstvách,
- předláždění okapového chodníku šířky 500 mm betonovými dlaždicemi,
- vedení bleskosvodu je přeloženo na nový obvodový plášť.

U zateplení bytového domu se jedná o udržovací práce a stavební úpravy, které nepodléhají povolení ani jinému opatření stavebnímu úřadu.

Napojení na sítě dopravní a technické infrastruktury se nezměnilo.

Odůvodnění:

Dne 03.02.2021 podal stavebník žádost o vydání kolaudačního souhlasu na stavbu.

Stavební úřad dne 05.02.2021 pod čj. MS 1040/2021/SŘÚPaR/To vyzval k účasti na závěrečné kontrolní prohlídce na den 23.02.2021, o průběhu závěrečné kontrolní prohlídky byl sepsán protokol (ve spise pod čj. MS 1133/2021/SŘÚPaR/To).

Ke kolaudačnímu souhlasu byly doloženy následující doklady:

- mimořádná zpráva o provedení revize LPS ze dne 29.10.2020,
- prohlášení dodavatele stavby o provedení stavby dle schválené PD (ve stavebním deníku),
- čestné prohlášení dodavatele stavby o provedení stavby dle schválené PD a v souladu s požárně bezpečnostním řešením,
- prohlášení o shodě – sestava betonových dílců pro lodžie,
- technické podmínky – prefabrikáty pro balkony a lodžie,
- všeobecné technické požadavky pro dodávky a montáž stavebních dílců,
- 5 x prohlášení o vlastnostech,
- doklad o nakládání s odpady,
- k nahlédnutí:
 - o stavební deník (4 části) – prováděcí firma LUKNIŠ - STAVBY, s.r.o., IČO: 29451175, Studénka, stavbyvedoucí Ing. Štěpán Mackovík, ČKAIT 1104017,

Stanoviska sdělili:

- Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje ze dne 23.02.2021 pod čj. HSOS-10495-6/2019 – souhlasné závazné stanovisko k užívání stavby - bez podmínek.

Ze zjištění při závěrečné kontrolní prohlídce, z doložených dokladů a stanovisek dotčených orgánů je zřejmé, že:

- žádost o vydání kolaudačního souhlasu je úplná,
- předmětná stavba je provedena v souladu se společným povolením a ověřenou projektovou dokumentací,

- předmětná stavba je provedena v souladu se stanovisky nebo závaznými stanovisky dotčených orgánů vydanými podle zvláštních právních předpisů,
- skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život osob nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí,
- byly dodrženy obecné požadavky na výstavbu,
- jsou provedeny a vyhodnoceny předepsané zkoušky a měření, předepsané zvláštními právními předpisy,
- na stavbě nebyly zjištěny drobné nedostatky.

Poučení:

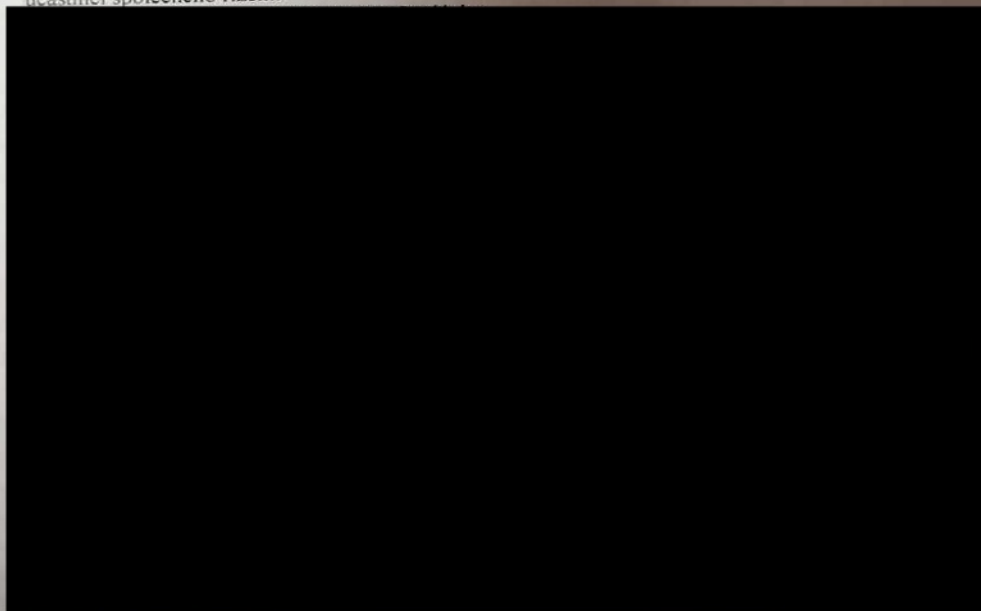
Kolaudační souhlas není podle § 122 odst. 4 stavebního zákona správním rozhodnutím a nelze se proto proti němu odvolat.

MĚSTSKÝ ÚŘAD
odbor stavebního řádu, 1
územního plánování a rozvoje
742 13 STUDÉNKA

Ing. Lubomír Toman
referent odboru stavebního řádu, územního plánování a rozvoje

Obdrželi:

účastníci společného řízení:



Fotodokumentace



Fotodokumentace



vstupní dveře bytu

