

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 036607/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Vsetín Mgr. Pavel Skácel - Soudní exekutor Náměstí 85/18, 757 01 Valašské Meziříčí
Číslo jednací:	EX 00818/25-049
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Nádražní č.p. 352/34, Nový Jičín, okres Nový Jičín
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	25.05.2026
Zpracováno ke dni:	25.05.2026
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 24 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.06.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/9 bytové jednotky č. 352/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3839/103375 na společných částech budovy č.p. 352/34 a pozemku parc. č. st. 1554 v obci Nový Jičín, okres Nový Jičín, katastrální území Nový Jičín-Horní Předměstí na listu vlastnictví č. 5768, 5579.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, prohlášení vlastníka

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 352/5
Adresa předmětu ocenění:	Nádražní č.p. 352/34, Nový Jičín, okres Nový Jičín
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Nový Jičín
Ulice:	Nádražní
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 25.05.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Pavel Hurtík. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221 Kopřivnice	1/45
Krba Jan, Dvořákova 455, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice	1/27
Krba Jaroslav, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	1/9
Krba Petr, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	1/9
Krba Zdeněk, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	1/45
Machová Božena, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	1/9
Vahalíková Veronika, č. p. 252, 74101 Hostašovice	79/135

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 352/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3839/103375 na společných částech budovy č.p. 352/34 a pozemku parc. č. st. 1554 v obci Nový Jičín, okres Nový Jičín, katastrální území Nový Jičín-Horní Předměstí na listu vlastnictví č. st. 1554.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 6 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou fasádní omítka a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna.

Bytový dům byl dle údajů z katastru nemovitostí postaven v roce 1980. V posledních letech prošel objekt revitalizací. Na základě vnějšího vizuálního ohledání lze konstatovat, že stavební úpravy zahrnovaly zateplení obvodového pláště, provedení nové finální fasády, kompletní výměnu oken a modernizaci vstupních prostor.

Vady bytového domu:

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 2. podlaží. Dispozice jednotky je 1+1.

Bytová jednotka		
Kuchyně	Kuchyně	8,36 m ²
Pokoj	Pokoj	21,06 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,56 m ²
Koupelna, WC	WC	0,95 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	5,46 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	1,00 m ²
Podlahová plocha		38,39 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		39,39 m ²

Z důvodu neumožnění prohlídky interiéru bytové jednotky nebylo možné přesně identifikovat její vnitřní stavebně-technický stav, typ osvětlení, případný rozsah minulých rekonstrukcí ani typ vnitřních a vstupních dveří včetně zárubní. Vizuálně bylo z exteriéru ověřeno pouze osazení oken plastovými profily, patrně s izolačním dvojsklem, přičemž přesná orientace obytných místností vůči světovým stranám nebyla zjištěna. Konstruktivní provedení bytového jádra, stejně jako technický stav a materiálové standardy koupelny a toalety, zůstávají rovněž nezjištěny.

Z důvodu těchto chybějících informací a nemožnosti ověřit jakoukoli modernizaci se pro potřeby ocenění předpokládá technický stav bytové jednotky jako původní, resp. před rekonstrukcí, s opotřebením odpovídajícím celkovému stáří objektu.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

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
872/1	ostatní plocha	Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín

Bytový objekt je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

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

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	6
	Počet podzemních podlaží	1
	PENB	nezjištěno
	Dům byl postaven v roce	1980
	Rozsah rekonstrukce domu	zateplení, fasádní omítka, okna, vstupní prostor
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	fasádní omítka
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Společně užívané prostory	výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+1
	Podlaží bytové jednotky	2
	Bytové jádro	nezjištěno
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	nezjištěno
	Koupelna(y)	nezjištěno
	Toaleta(y)	nezjištěno
	Vstupní dveře	nezjištěno
	Typ zárubní	nezjištěno
	Vnitřní dveře	nezjištěno
	Osvětlovací technika	nezjištěno
	Popis místností a rozměry v m ²	Bytová jednotka

		Kuchyně	Kuchyně	8,36 m ²
		Pokoj	Pokoj	21,06 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,56 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,95 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	5,46 m ²
		Příslušenství	Sklepní kóje	1,0 m ²
		Podlahová plocha		38,39 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		39,39 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		
	Podlahy v bytě	nezjištěno		
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí		
	Rekonstrukce	nezjištěno		
	Vady bytové jednotky	nezjištěno		

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 domy
	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	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	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.05.2026 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.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,132}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,189}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,029}$$

1. Bytová jednotka 352/5

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Nový Jičín
Stáří stavby:	46 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	42 900,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Bytová jednotka:	38,39 * 1,00 =	38,39 m ²
Sklepní kóje:	1 * 0,10 =	0,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		38,49 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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: 2. - 4.NP s výtahem	III	0,05
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	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 se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 46 let:

$$s = 1 - 0,005 * 46 = \mathbf{0,770}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,770 = \mathbf{0,681}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 42\,900,- \text{ Kč/m}^2 * 0,681 = 29\,214,90 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 38,49 \text{ m}^2 * 29\,214,90 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,050 = 1\,157\,091,46 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 157 091,46 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. st. 1554

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

6

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{1,029}$

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	2 525,-	1,029		2 598,23

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1554	234	2 598,23	607 985,82
Stavební pozemek - celkem			234		607 985,82

Pozemek parc. č. st. 1554 - cena zjištěná celkem = **607 985,82 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. st. 1554 = 607 985,82 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **607 985,82 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 157 091,46 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 607 985,82 Kč

Spoluvlastnický podíl: 3 839 / 103 375

Hodnota spoluvlastnického podílu:

607 985,82 Kč * 3 839 / 103 375 = 22 578,55 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 22 578,55 Kč

Bytová jednotka 352/5 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 1 179 670,01 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 9

Bytová jednotka 352/5 - cena zjištěná

= **131 074,45 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka 352/5

131 074,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

128 565,72 Kč

1.2. Pozemek parc. č. st. 1554

2 508,73 Kč

= 131 074,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

131 074,- 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. 352/5

Bytová jednotka č. 352/5, Nádražní č.p. 352/34, Nový Jičín, okres Nový Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 – příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Nádražní č.p. 352/34, Nový Jičín, okres Nový Jičín	38 m ²	panelová	před rekonstrukcí	sklepní kóje	/
1	Komenského č.p. 395/2, Nový Jičín, okres Nový Jičín	39 m ²	panelová	dobrý	sklepní kóje	/
2	Bezručova č.p. 425/30, Nový Jičín, okres Nový Jičín	43 m ²	panelová	dobrý	sklepní kóje	/
3	Dlouhá č.p. 1869/36, Nový Jičín, okres Nový Jičín	40 m ²	panelová	před rekonstrukcí	balkón, sklepní kóje	/

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 příslušenství	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	49 743,59 Kč	1	49 743,59 Kč	1	1	1	1.1	1	1	1.1	45 221,45 Kč
2	54 651,16 Kč	1	54 651,16 Kč	1	0.98	1	1.1	1	1	1.078	50 696,81 Kč
3	52 500,00 Kč	1	52 500,00 Kč	1	0.99	1	1	1.02	1	1.0098	51 990,49 Kč
Celkem průměr											49 302,92 Kč
Minimum											45 221,45 Kč
Maximum											51 990,49 Kč
Směrodatná odchylka - s											3 593,36 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											45 709,57 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											52 896,28 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Jedná se o srovnatelné objekty z blízkých lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u podlahové plochy, stavu nemovitosti a u příslušenství.

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

49 302,92 Kč/m²

* 38 m²

= 1 873 511 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 874 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 352/5, Nádražní č.p. 352/34, Nový Jičín, okres Nový Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 – příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Nádražní č.p. 352/34, Nový Jičín, okres Nový Jičín	38 m ²	panelová	před rekonstrukcí	sklepní kóje	/
1	Komenského č.p. 395/2, Nový Jičín, okres Nový Jičín	39 m ²	panelová	dobrý	sklepní kóje	/
2	Bezručova č.p. 425/30, Nový Jičín, okres Nový Jičín	43 m ²	panelová	dobrý	sklepní kóje	/
3	Dlouhá č.p. 1869/36, Nový Jičín, okres Nový Jičín	40 m ²	panelová	před rekonstrukcí	balkón, sklepní kóje	/

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	49 743,59 Kč	1	49 743,59 Kč
2	54 651,16 Kč	1	54 651,16 Kč
3	52 500,00 Kč	1	52 500,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	49 743,59 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	54 651,16 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.1
Střední hodnota			52 298,25 Kč
Medián			54 651,16 Kč
Rozdíl max-min			4 907,57 Kč

Základní cena: 52 298,25 Kč/m²

Úprava ceny: 52 298,25 Kč * 0,9400 = 49 160,36 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

49 160,36 Kč/m²

* 38 m²

= 1 868 094 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 868 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 352/5, Nádražní č.p. 352/34, Nový Jičín, okres Nový Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 – příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Nádražní č.p. 352/34, Nový Jičín, okres Nový Jičín	38 m ²	panelová	před rekonstrukcí	sklepní kóje	/
1	Komenského č.p. 395/2, Nový Jičín, okres Nový Jičín	39 m ²	panelová	dobrý	sklepní kóje	/
2	Bezručova č.p. 425/30, Nový Jičín, okres Nový Jičín	43 m ²	panelová	dobrý	sklepní kóje	/
3	Dlouhá č.p. 1869/36, Nový Jičín, okres Nový Jičín	40 m ²	panelová	před rekonstrukcí	balkón, sklepní kóje	/

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

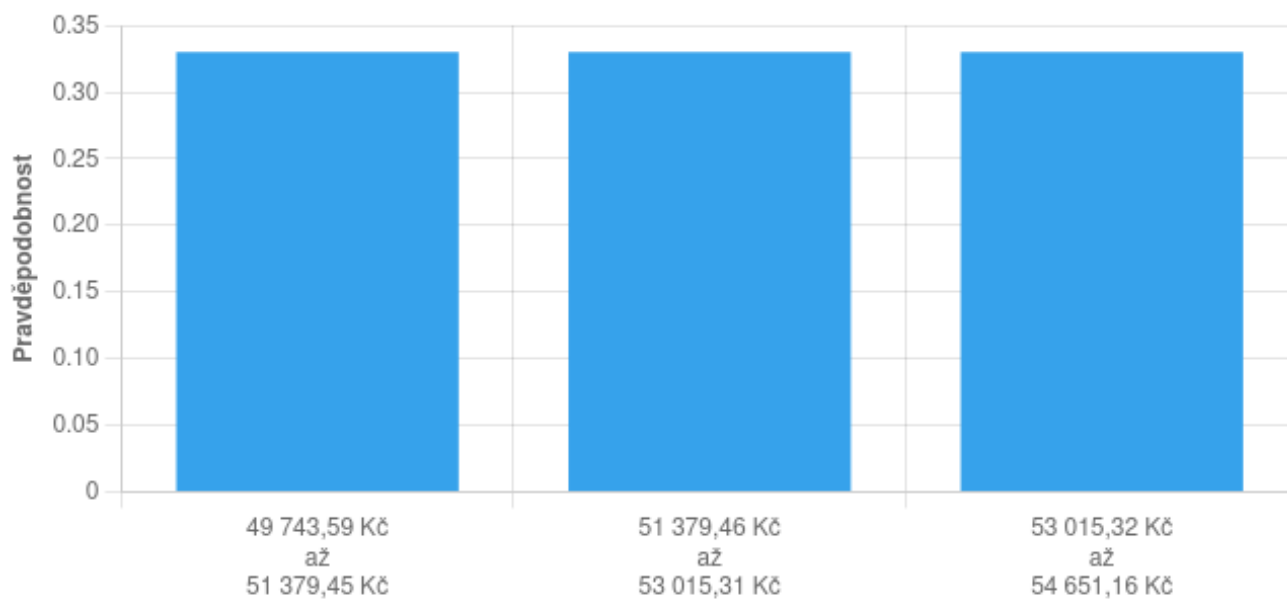
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	49 743,59 Kč	1	49 743,59 Kč
2	54 651,16 Kč	1	54 651,16 Kč
3	52 500,00 Kč	1	52 500,00 Kč

Minimální hodnota	(případ č.1)	49 743,59 Kč
Maximální hodnota	(případ č.2)	54 651,16 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.1
Aritmetický průměr		52 298,25 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
49 743,59 Kč	až	51 379,45 Kč	1	0.33
51 379,46 Kč	až	53 015,31 Kč	1	0.33
53 015,32 Kč	až	54 651,16 Kč	1	0.33

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 49 743,59 Kč/m² do 54 651,16 Kč/m²
_____ * 38 m²
od 1 890 256,00 Kč do 2 076 744,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1 890 000 Kč do 2 077 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

131 074 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 874 000 Kč

Cena podílu id. 1/9

208 000,00 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 868 000 Kč

Cena podílu id. 1/9

208 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 890 000 Kč do 2 077 000 Kč

Cena podílu id. 1/9

od 210 000 Kč do 231 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %. Odůvodnění: minoritní podíl je hůře obchodovatelný na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

167 000,00 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

166 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 168 000 Kč do 185 000 Kč

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 spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/9 bytové jednotky č. 352/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3839/103375 na společných částech budovy č.p. 352/34 a pozemku parc. č. st. 1554 v obci Nový Jičín, okres Nový Jičín, katastrální území Nový Jičín-Horní Předměstí na listu vlastnictví č. 5768, 5579.

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 a po srážce 20% z důvodu horší prodejnosti spoluvlastnického podílu určena po zaokrouhlení na

167 000 Kč

Slovy: jednošedesátsedmtisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,

Pavel Hurtík, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.06.2026

XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář

Digitálně
podepsal XP
invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2026.06.17
10:43:57 +02'00'

**Pavel
Hurtík**
Digitálně
podepsal Pavel
Hurtík
Datum:
2026.06.17
13:22:32 +02'00'

Pavel Hurtík

**Martin
Málek**
Digitálně
podepsal Martin
Málek
Datum:
2026.06.17
10:43:40 +02'00'

Martin Málek

**František
Kořínek**
Digitálně
podepsal
František Kořínek
Datum:
2026.06.17
12:49:20 +02'00'

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.

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 036607/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	5768
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221 Kopřivnice	1/45
Krba Jan, Dvořákova 455, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice	1/27
Krba Jaroslav, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	1/9
Krba Petr, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	1/9
Krba Zdeněk, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	1/45
Machová Božena, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	1/9
Vahalíková Veronika, č. p. 252, 74101 Hostašovice	79/135

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
352/5

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín](#) ☞

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	5579
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Danek Ladislav, Nádražní 352/34, 74101 Nový Jičín	3839/103375
Draškovič Slavomír, Msgr. Šrámka 1061/33, 74101 Nový Jičín	1126/20675
Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221 Kopřivnice	3839/4651875
Frenštacký Lumír, Bezručova 462/41, 74101 Nový Jičín	4101/103375
Hrabovský Jan, Brněnská Pole 1811/7, 66451 Šlapanice	4101/103375
Hruška Ondřej, Svěrákova 304/23, Krásno nad Bečvou, 75701 Valašské Meziříčí	157/4135
Janeček Jindřich, Jiráskova 858, 51754 Vamberk	3839/103375
Jurečka Luděk, č. p. 254, 74256 Sedlnice	4101/103375
SJ Kala Jaroslav Ing. a Kalová Veronika Ing., Čsl. armády 230/33, 68301 Rousínov	157/4135
Krba Jan, Dvořákova 455, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice	3839/2791125
Krba Jaroslav, Vínohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	3839/930375
Krba Petr, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	3839/930375
Krba Zdeněk, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	3839/4651875
Krbová Zdeňka, Nádražní 352/34, 74101 Nový Jičín	4101/103375
Kvíta Jiří, Nádražní 352/34, 74101 Nový Jičín	157/4135
Machová Božena, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	3839/930375
Matějčiková Jarmila, Nádražní 352/34, 74101 Nový Jičín	1126/20675
SJ Meduna Jaroslav Ing. a Medunová Marcela Mgr., Příční 468/5, 74235 Odry	3839/103375
Novotný Aleš, Nádražní 352/34, 74101 Nový Jičín	157/4135
Pechová Irena, Nádražní 352/34, 74101 Nový Jičín	157/4135
Pernová Anna, Sportovní 1779/12, 74101 Nový Jičín	4101/103375
Procházka Petr Bc., Dukelská 1060/20, 74221 Kopřivnice	3839/103375
Stacho Radek, Dlouhá 1963/30, 74101 Nový Jičín	1126/20675
Strbáčková Marie, Nádražní 352/34, 74101 Nový Jičín	1126/20675
Šajtar Stanislav, č. p. 536, 74256 Sedlnice	563/20675
Ševčík Renáta Luisa, Bezručova 421/22, 74101 Nový Jičín	563/20675
Vahalíková Veronika, č. p. 252, 74101 Hostašovice	303281/13955625
SJ Valter Jiří a Valterová Drahomíra	4101/103375
Valter Jiří, Nádražní 352/34, 74101 Nový Jičín	
Valterová Drahomíra, č. p. 349, 74265 Rybí	
Velart Adam Bc., Smetanovy sady 435/24, 74101 Nový Jičín	807/20675
VELED nemovitosti s.r.o., č. p. 7, 74258 Kateřinice	157/4135
SJ Žmij Bronislav a Žmijová Wiesnerová Jitka Ing., Brožíkova 1776/2, 74101 Nový Jičín	3839/103375

Pozemky

Parcelní číslo
st. 1554

Stavby

Číslo
Nový Jičín č. p. 352 , na pozemku p. č. st. 1554

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1554 
Obec:	Nový Jičín [599191] 
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	5579
Výměra [m ²]:	234
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 352



Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2026 21:15:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00818/25 pro Soudní exekutor Skácel Pavel, Mgr.

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599191 Nový Jičín

Kat.území: 707431 Nový Jičín-Horní

List vlastnictví: 5768

Předměstí

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Cavrová Monika, Polní 1290/5, 74221 Kopřivnice	675609/0517	1/45
Dehnerová Karolina, Francouzská 1196/15, 74221 Kopřivnice	795831/5244	1/9
Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221 Kopřivnice	665506/0621	1/45
Kovářová Irena, Na Lani 232, Loučka, 74101 Nový Jičín	725609/5264	1/45
Krba Jan, Dvořákova 455, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice	700317/1780	1/27
Krba Jaroslav, Na Ostrůvku 183, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice	771031/2016	1/27
Krba Jaroslav, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	660113/1911	1/9
Krba Miroslav, Obvodová 735/4, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem	620413/0427	1/9
Krba Pavel DiS., č.p. 215, 74401 Bordovice	850311/5709	1/45
Krba Petr, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	560806/0458	1/9
Krba Tomáš, Nádražní 926/37, 74101 Nový Jičín	800723/5236	1/18
Krba Tomáš, Palackého 210, Hořejší Předměstí, 34401 Domažlice	671220/1672	1/27
Krba Zdeněk, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	640304/2195	1/45
Machová Božena, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	585519/2332	1/9
Vahalíková Veronika, č.p. 252, 74101 Hostašovice	786102/5260	1/9
Vernerová Natálie, Vlnitá 432/13, Slatina, 62700 Brno	755718/5251	1/18

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
P 352/5	byt		byt.z.	3839/103375
Vymezeno v:				
Budova	Nový Jičín, č.p. 352, byt.dům, LV 5579			
	na parcele	St. 1554, LV 5579		
Parcela	St. 1554	zastavěná plocha a nádvoří		234m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha - Praha 4

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 02.03.2026 21:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599191 Nový Jičín

Kat.území: 707431 Nový Jičín-Horní
Předměstí

List vlastnictví: 5768

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudního exekutora Mgr. Pavla Skácela, k id. 1/9

Povinnost k

Krba Petr, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín,
RČ/IČO: 560806/0458

Jednotka: 352/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 199 EX 00818/25-020 ze dne 13.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2026 18:00:08. Zápis proveden dne 19.01.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-147/2026-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefánikova 9, 741 01 Nový Jičín

Povinnost k

Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221 Kopřivnice,
RČ/IČO: 665506/0621

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 163 EX 1194/13-14 ze dne 08.11.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2026 20:55:22. Zápis proveden dne 04.02.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-401/2026-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudního exekutora Mgr. Ing. Moniky Michlové, k id. 1/45

Povinnost k

Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221
Kopřivnice, RČ/IČO: 665506/0621

Jednotka: 352/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 163 EX 1194/13-226 ze dne 03.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2026 20:55:22. Zápis proveden dne 18.02.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-402/2026-804

o Nařízení exekuce

soudního exekutora JUDr. Petra Kociána

Povinnost k

Krba Zdeněk, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín,
RČ/IČO: 640304/2195

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce čj. 53 Nc 2273/2008-7 ze dne 12.03.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2026 16:34:08. Zápis proveden dne 09.02.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-414/2026-804

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce čj. 137 Ex 16663/16-12. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2026 16:34:08. Zápis proveden dne 09.02.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-414/2026-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudního exekutora JUDr. Petra Kociána, k id. 1/45

Povinnost k

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 02.03.2026 21:15:02

Obec: 599191 Nový Jičín

List vlastnictví: 5768

Předměstí

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

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: 640304/2195

Jednotka: 352/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 137 Ex 16663/16-63 ze dne 04.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2026 16:34:08. Zápis proveden dne 09.02.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-414/2026-804

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefánikova 1977/9, 741 01 Nový Jičín

Povinnost k

RČ/IČO: 665506/0621

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 163 EX 287/22-9 ze dne 05.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2026 11:31:55. Zápis proveden dne 09.02.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-474/2026-804

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefánikova 1977/9, 741 01 Nový Jičín

Povinnost k

RČ/IČO: 665506/0621

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 163 EX 643/17-9 ze dne 29.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2026 11:31:55. Zápis proveden dne 09.02.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-471/2026-804

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefánikova 1977/9, 741 01 Nový Jičín

Povinnost k

RČ/IČO: 665506/0621

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č j. 163 EX 295/20-7 ze dne 22.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2026 11:31:55. Zápis proveden dne 09.02.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-473/2026-804

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefánikova 1977/9, 741 01 Nový Jičín

Povinnost k

RČ/IČO: 665506/0621

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 163 EX 371/24 - 9 ze dne 30.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2026 11:31:55. Zápis proveden dne 09.02.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

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 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2026 21:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599191 Nový Jičín

Kat.území: 707431 Nový Jičín-Horní
Předměstí

List vlastnictví: 5768

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

Typ vztahu

Z-472/2026-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

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

Povinnost k

Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221 Kopřivnice,
RČ/IČO: 665506/0621

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 163 EX 2464/14-14 ze dne 04.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2026 11:31:55. Zápis proveden dne 09.02.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-470/2026-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

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

Povinnost k

Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221 Kopřivnice,
RČ/IČO: 665506/0621

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 163 EX 1533/13-7 ze dne 08.11.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2026 11:31:55. Zápis proveden dne 09.02.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-475/2026-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudního exekutora Mgr. Ing. Moniky Michlové, k id. 1/45

Povinnost k

Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221
Kopřivnice, RČ/IČO: 665506/0621
Jednotka: 352/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 163 EX 1533/13-317 ze dne 03.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2026 20:31:43. Zápis proveden dne 11.02.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-403/2026-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

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

Povinnost k

Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221 Kopřivnice,
RČ/IČO: 665506/0621

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 163 EX 360/19-9 ze dne 10.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2026 11:31:55. Zápis proveden dne 09.02.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-476/2026-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 180, 130 00 Praha 3

Povinnost k

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 5

prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2026 21:15:02

Obec: 599191 Nový Jičín

List vlastnictví: 5768

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

Vyhotovil:

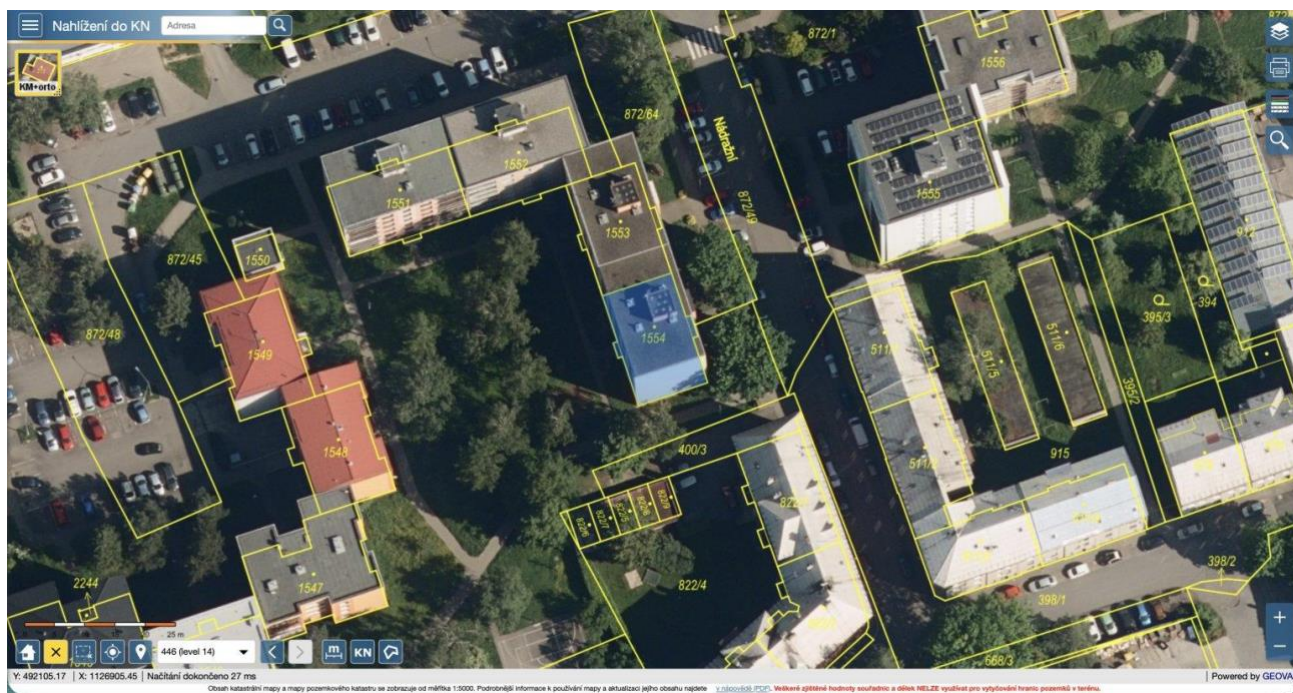
Vyhotoveno: 02.03.2026 21:27:15

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

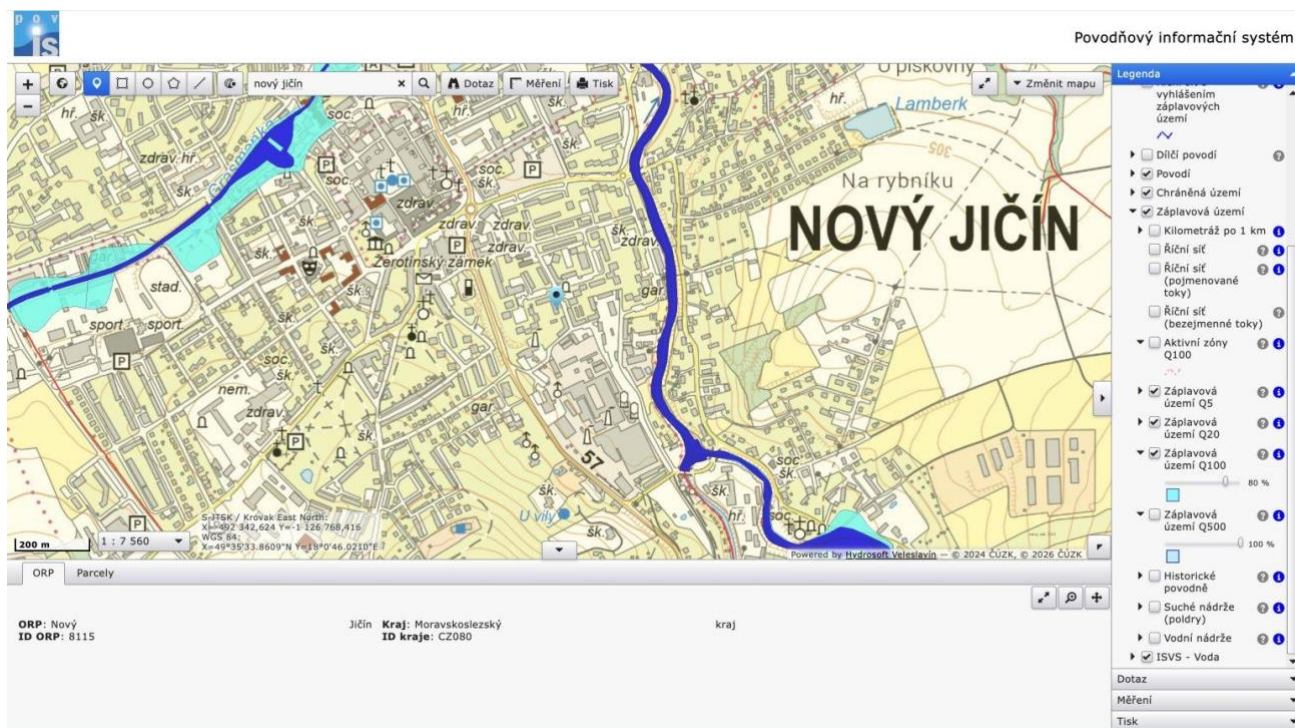
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 7

Ortofoto mapa



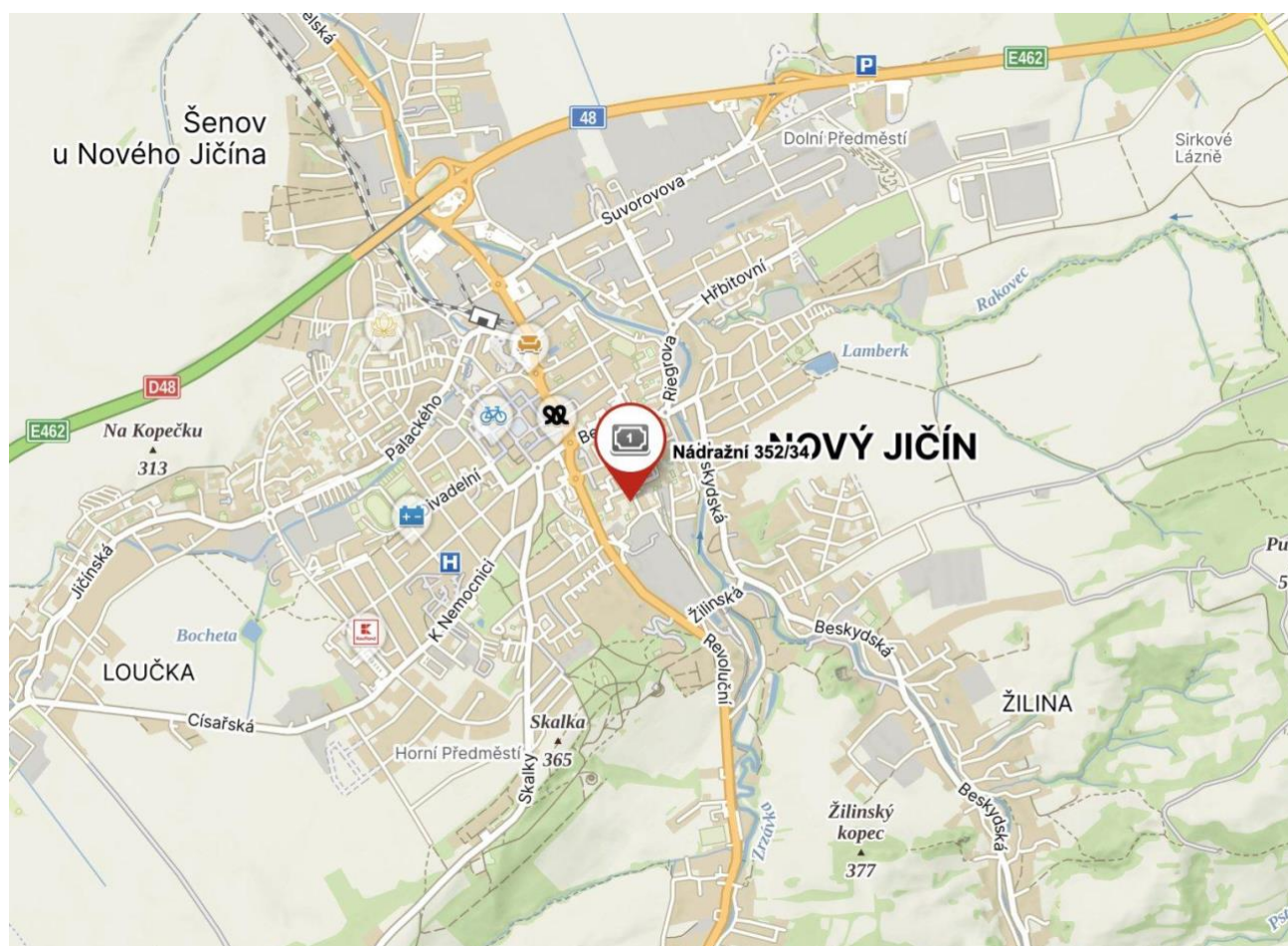
Výřez z povodňové mapy



Katastrální mapa



Situační mapa



Výřez z prohlášení vlastníka

5. Jednotka č. 352/5 je byt 1+1 umístěný ve II. podlaží
celková plocha s příslušenstvím je: 38,39 m²

Vlastník: Město Nový Jičín

Jednotka č. 352/5 se skládá z:

kuchyně	.	.	.	.	.	.	.	.	.	8,36 m ²
pokoj	.	.	.	.	.	.	.	.	.	21,06 m ²
koupelna	.	.	.	.	.	.	.	.	.	2,56 m ²
WC	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0,95 m ²
předsíň	.	.	.	.	.	.	.	.	.	5,46 m ²
sklepní box / nezapočítává se /										

Vybavení jednotky:

a/ kuchyňská linka	.	.	.	.	.	.	.	.	1 ks
b/ kuchyňský sporák	.	.	.	.	.	.	.	.	1 ks
c/ vestavěné skříně	.	.	.	.	.	.	.	.	2 ks
d/ vana	.	.	.	.	.	.	.	.	1 ks
e/ umývadlo	.	.	.	.	.	.	.	.	1 ks
f/ WC mísa s nádrží	.	.	.	.	.	.	.	.	1 ks
g/ míchací baterie	.	.	.	.	.	.	.	.	2 ks
h/ topná tělesa - radiátory	.	.	.	.	.	.	.	.	2 ks
i/ listovní schránka	.	.	.	.	.	.	.	.	1 ks
j/ zvonek	.	.	.	.	.	.	.	.	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace /potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů/.

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

K vlastnictví jednotky č. 352/5 dále patří spoluvlastnický podíl velikosti 3839/103375 na společných částech budovy.

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	Komenského č.p. 395/2, Nový Jičín, okres Nový Jičín	Cena dle KS	1 940 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.08.2025	Číslo řízení	V-5791/2025-804
Poznámka k ceně	cena vč. provize a kompletního servisu	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	2 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	4
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	39 m ²
Podlahová plocha	39 m ²	Dispozice	1+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	3
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Dálnice, Vlák, Autobus

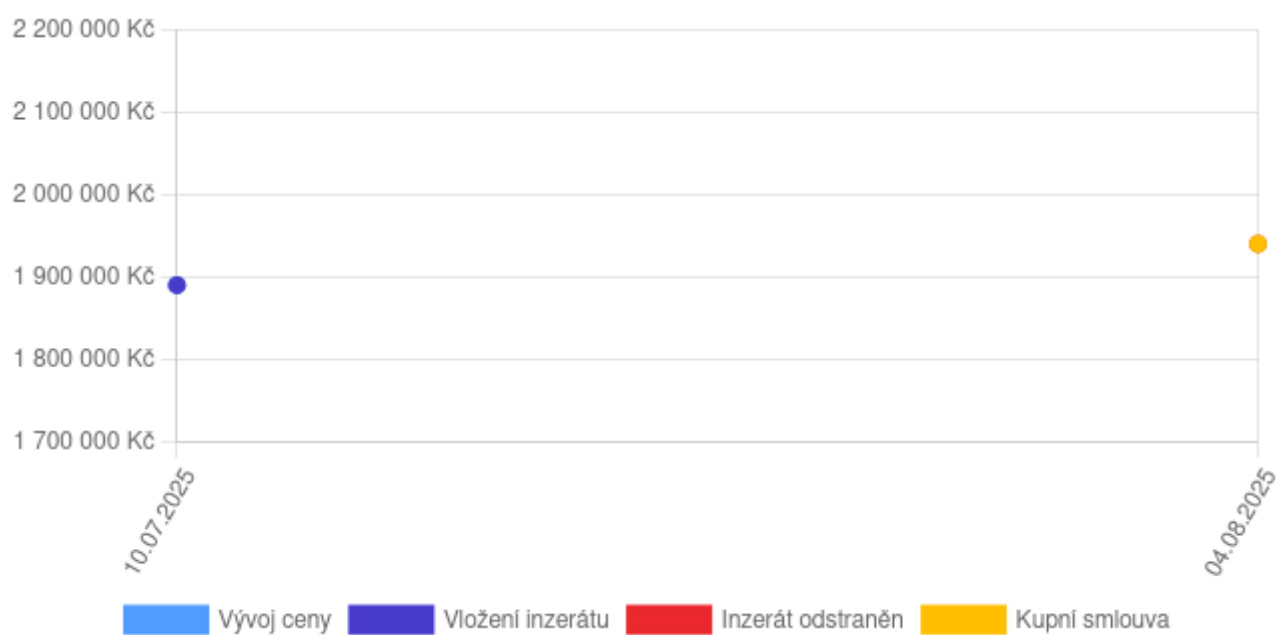
Nabízíme exklusivně k prodeji velmi pěkný, zachovalý byt 1+1 v osobním vlastnictví o výměře 39 m² umístěný ve 3. podlaží nízkého kompletně revitalizovaného domu. V bytě všechna okna plastová, dřevěná kuchyňská linka s elektrickou troubou, vyobložené koupelnové jádro. Na podlaze v kuchyni a obývacím pokoji lino, na chodbě byla položena plovoucí podlaha, nechybí zde komora. Byt je slunný s krásným výhledem do okolí. Dům je umístěn v klidnější lokalitě ulice Komenského s množstvím zeleně. K dispozici od 1. 9. 2025. Rádi Vám pomůžeme s vyřízením úvěru. Majitel si vyhrazuje možnost výběru zájemce dle jím zvolených kritérií.

2. Fotodokumentace

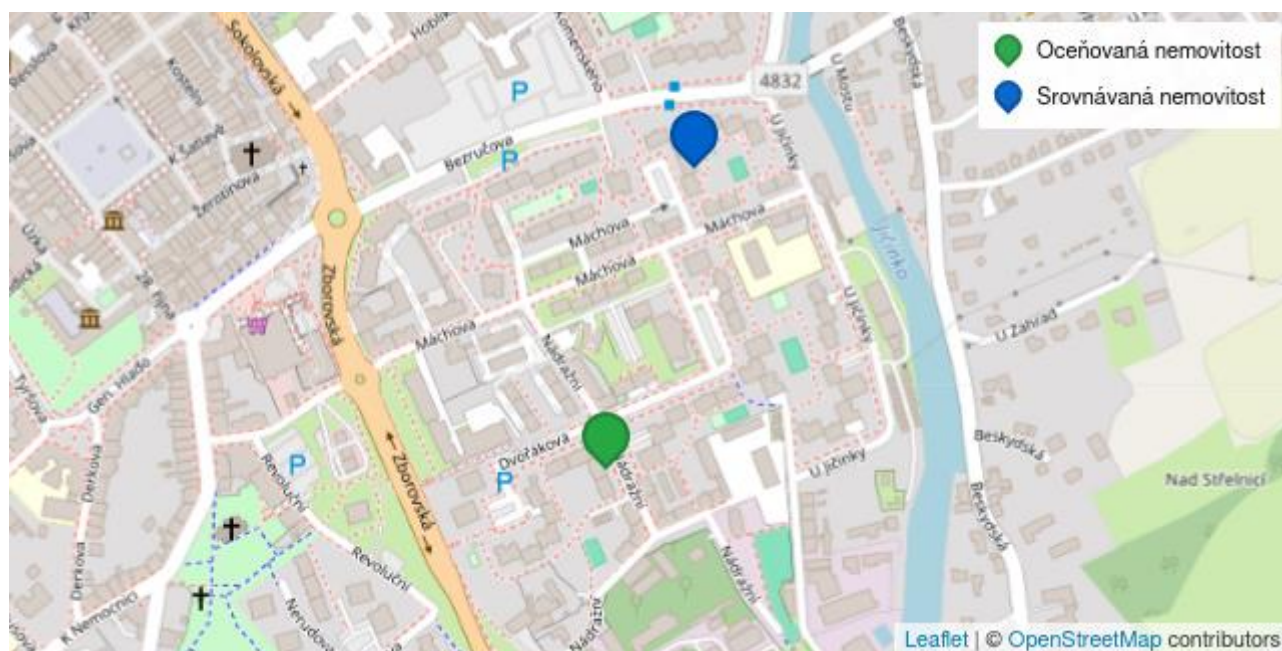




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

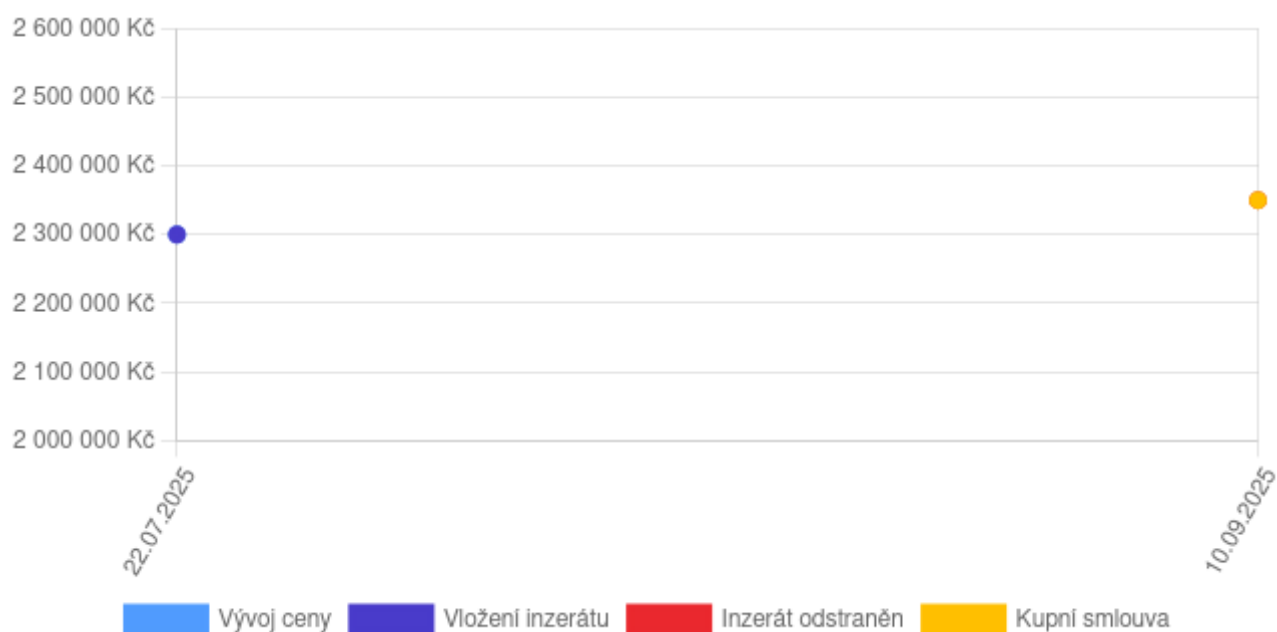
Lokalita	Bezručova č.p. 425/30, Nový Jičín, okres Nový Jičín	Cena dle KS	2 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.09.2025	Číslo řízení	V-6792/2025-804
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	8
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	43 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	7
Poloha nemovitosti	Sídlště	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Dálnice, Silnice, Vlak		

N372 Připravujeme Nabízíme k prodeji standardní byt o velikosti 43 m2, nacházející se v 7. podlaží panelového domu na sídlšti v Novém Jičíně, blízko centra města. Byt je dispozičně řešen jako 2+1, skládá se ze tří pokojů a je vybaven kuchyňskou linkou, lednicí, pračkou a zděným jádrem. V domě je k dispozici výtah a k bytu náleží sklep. Parkování před domem nebo na velkém parkovišti přes cestu. V docházkové vzdálenosti se nachází základní i mateřská škola, lékař, pošta, obchody i koupaliště. Byt je vhodný k vlastnímu klidnému a pohodlnému bydlení i jako zajímavá investiční příležitost. Pro více informací a prohlídku kontaktujte makléře Ing. Martina Šcerbu.

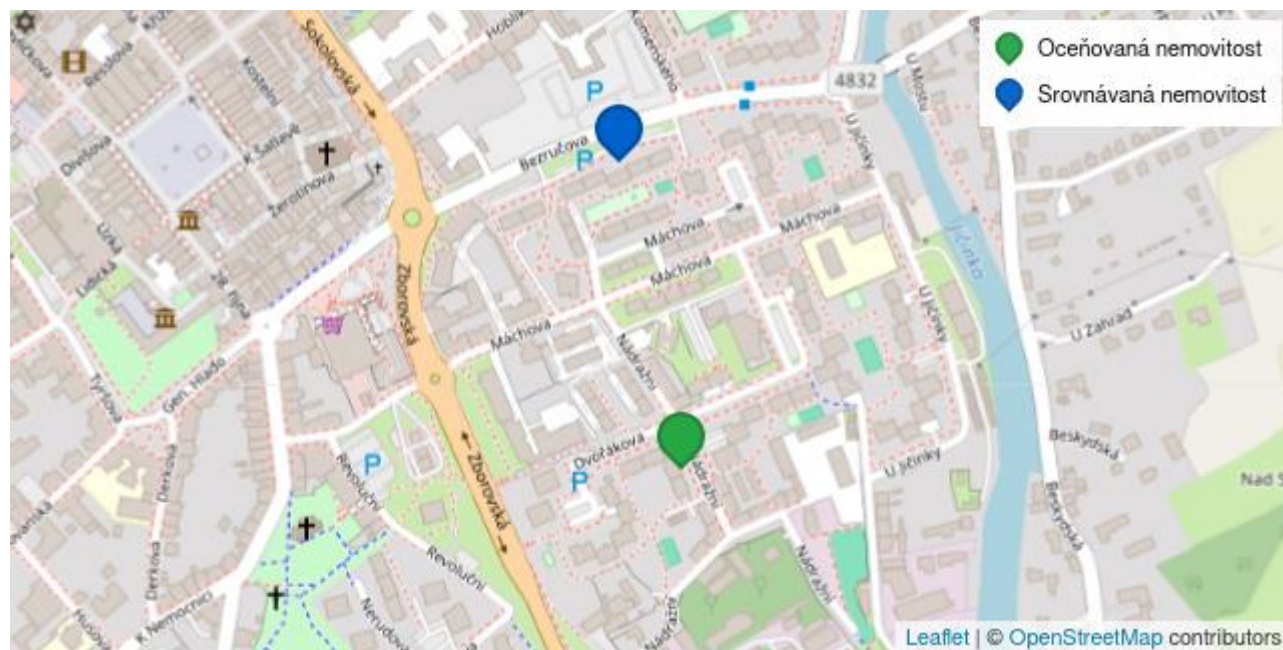
2. Fotodokumentace



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)

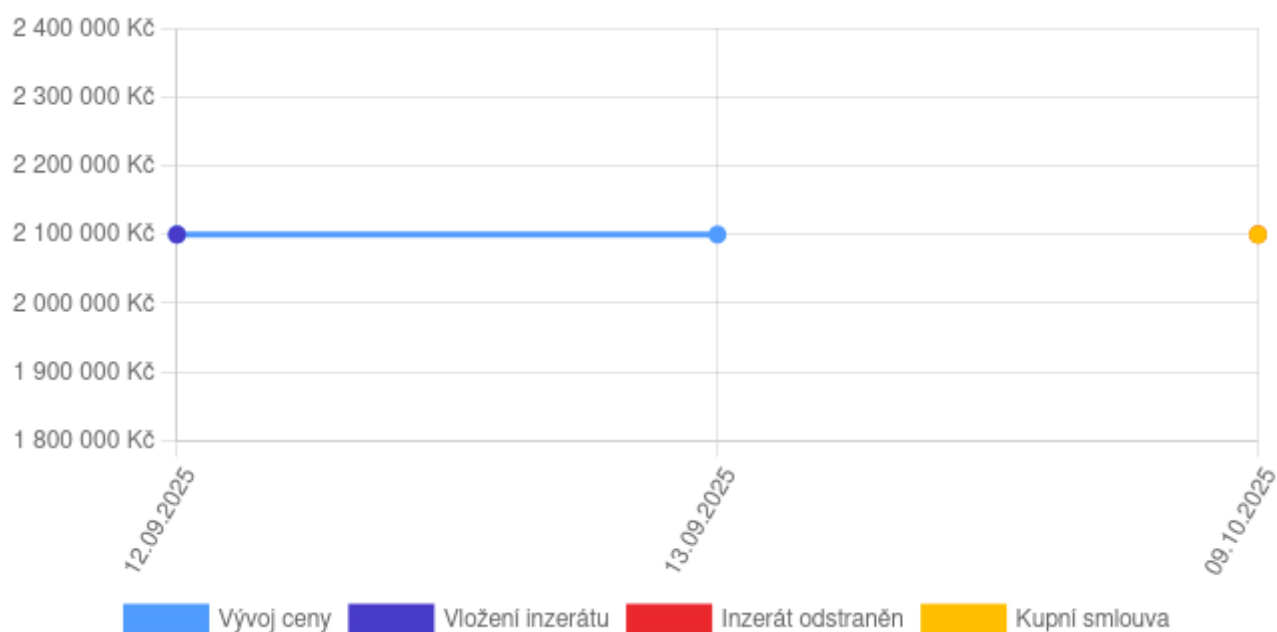
Lokalita	Dlouhá č.p. 1869/36, Nový Jičín, okres Nový Jičín	Cena dle KS	2 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.10.2025	Číslo řízení	V-7616/2025-804
Poznámka k ceně	za nemovitost, cena vč. provize a kompletního servisu 2 920 Kč	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	2 m ²	Balkón	Ano
Plocha balkónu	3 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	4
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Po rekonstrukci
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	40 m ²
Podlahová plocha	40 m ²	Dispozice	1+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	4
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Dálnice, Vlak, Autobus, Silnice

Nabízíme exklusivně k prodeji slunný byt 1+1 s balkonem umístěný ve 4. podlaží kompletně revitalizovaného domu na ulici Dlouhá v Novém Jičíně. Jednotka má výměru 40 m² + 3 m² balkon, ze kterého je krásný výhled do okolí. Byt je v původním zachovalém stavu, vhodný k rekonstrukci. K dispozici ihned. Rádi Vám pomůžeme s vyřízením úvěru.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

