

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 034067/2026

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/45 na bytové jednotce č. 352/5 nacházející se v bytovém domě č.p. 352 na pozemku parc.č.st. 1554, včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3839/103375 na společných částech bytového domu č.p. 352 a na pozemku parc.č.st. 1554, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 5768, 5579.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:		461/2026

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX16663/16
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	50 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 40

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.5.2026

Vyhotoveno: V Brně 26.5.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 5768, 5579 pro k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí ze dne 21.4.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 19.5.2026.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.5.2026 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci při místním šetření zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 5768, 5579, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí vyhotoveno dne 21.4.2026 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 19.4.2026, nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 19.5.2026.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX16663/16 ze dne 21.4.2026.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Prohlášení vlastníka budovy ze dne 15.9.2005.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věci nemovitých zapsaných na LV č. 5768, 5579 ze dne 21.4.2023 pro k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *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.*

(3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

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

(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně srovnatelné věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známy. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získaná data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Adresa nemovité věci: Nádražní 352/34, 741 01 Nový Jičín

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla objednatelům předložena částečná dokumentace a to: prohlášení vlastníka budovy ze dne 15.9.2005.

Místopis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 352/5 situovaná v budově č.p. 352 (levý bytový dům při čelním pohledu, č.or. 34) na pozemku parc.č.st. 1554 ve městě Nový Jičín, katastrálním území Nový Jičín-Horní Předměstí při místní zpevněné komunikaci ul. Nádražní. Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 1+1 je umístěna ve 2.NP panelového bytového domu. Jedná se o řadový koncový bytový dům, pravidelného půdorysného tvaru s plochou střechou, podsklepený s 6.NP, kde v 1.PP jsou umístěny sklepní kóje k bytům a společné prostory a v 1.NP až 6.NP bytové jednotky. V okolí bytového domu se nacházejí obdobné bytové domy, sportoviště, školka, škola, obchody, zastávka autobusu a v docházkové vzdálenosti centrální část města.

Popis domu:

Nosnou konstrukci bytového domu tvoří panelový konstrukční systém, střecha je plochá, krytina ve standardním provedení, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, okna jsou plastová, fasáda je zateplená se strukturovanou omítkou, sokl je upraven. Propojení jednotlivých podlaží je pomocí výtahu a schodiště, objekt je s napojením na veškeré inženýrské (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*).

Situace

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

Přístup přes pozemky

872/49	Město Nový Jičín
872/64	Město Nový Jičín

Celkový popis nemovité věci

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 1+1 je umístěna ve 2.NP panelového bytového domu. Vnitřní povrchy stěn se předpokládají vápenné hladké, povrchy podlah pravděpodobně z PVC povrchem, parketové, plovoucí a dlážděné, sociální zařízení je umístěno v bytovém jádře, obklady se předpokládají keramické. Okna jsou plastová, vnitřní dveře se předpokládají dřevěné. Vytápění bytové jednotky je dálkové včetně ohřevu TUV, vnitřní hygienické vybavení tvoří pravděpodobně: vana, umyvadlo a WC samostatně umístěné, v kuchyni standardní sporák, elektroinstalace je 230 V, ostatní vybavení se předpokládá standardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

2.NP - kuchyně (8,36 m²), pokoj (21,06 m²), koupelna (2,56 m²), WC (0,95 m²), předsíň (5,46 m²) a sklepní box. Celkem užitná plocha bytu pro výpočet srovnávací metody činí 38,39 m².

Poznámka: podlahová plocha bytové jednotky pro výpočet srovnávací metody ocenění je převzata z prohlášení vlastníka budovy (vzhledem k nepřístupnosti bytové jednotky), porovnávací metodě ocenění jsou pro výpočet použity vzorky s výměry bytových jednotek také z prohlášení vlastníka budovy (dle prohlášení vlastníka budovy a podílu zapsaných v Katastru nemovitostí).

Stáří a stavebně technický stav bytu a bytového domu:

Bytový dům dle získaných informací z RUIÁN pochází z roku 1980, bytový dům se jeví po celkové revitalizaci v dobrém stavebně technickém stavu s běžnou údržbou, stavebně technický stav bytové jednotky je uvažují průměrný.

Příslušenství bytové jednotky

Příslušenství jednotky nebylo zjištěno.

Součástí bytové jednotky

Součástí jednotky nebyly zjištěny.

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

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

Komentář: Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 5768 ze dne 21.4.2026 pro k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zahájení exekucí, nařízení exekucí, vydání rozhodnutí o zřízení zástavního práva a omezení označením P - práva k nemovitostem jsou dotčena změnou (viz. LV č. 5768, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 5768, tj. na zahájení exekucí, nařízení exekucí, vydání rozhodnutí o zřízení zástavního práva a omezení označením P - práva k nemovitostem jsou dotčena změnou není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah**Obsah ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota****1.1. Bytová jednotka****4. POSUDEK****4.1. Popis postupu při analýze dat**

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na 1 m² užité plochy bytových jednotek a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Užitná plocha:	38,39 m ²
-----------------------	----------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

1.

Byt

Lokalita:

Vančurova 471/20, Nový Jičín

Popis:

Podrobný popis viz. příloha znaleckého posudku.

Podlaží:

4.NP

Dispozice:

2+1

Typ stavby:

panel

Užitná plocha:

49,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (09/2025)

1,15

K2 Velikost - větší velikost

1,00

K3 Poloha - stejná poloha

1,00

K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení

1,00

K5 Celkový stav - uvažuji obdobný celkový stav

1,00

K6 Vliv pozemku - bez vlivu

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování

1,00

Cena [Kč]

k 09/2025

2 550 000

Užitná plocha

[m²]

49.00

Jedn. cena

Kč/m²

52 041

Celkový koef.

K_c

1.15

Upravená j. cena [Kč/m²]

59 847

</



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-7100/2025-804

2.

Byt

Lokalita: Riegrova 525/7, Nový Jičín

Popis: Podrobný popis viz. příloha znaleckého posudku.

Podlaží: 7.NP

Dispozice: 1+1

Typ stavby: panel

Užitná plocha: 39,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (06/2025)

1,15

K2 Velikost - obdobná velikost

1,00

K3 Poloha - obdobná poloha

1,00

K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení

1,00

K5 Celkový stav - uvažuji obdobný celkový stav

1,00

K6 Vliv pozemku - bez vlivu

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování

1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena [Kč/m²]

k 06/2025

[m²]

Kč/m²

K_c

2 050 000

39,00

52 564

1,15

60 449

Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-4009/2025-804



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-4009/2025-804

3.

Byt

Lokalita:

Nádražní 926/37, Nový Jičín

Popis:

Podrobný popis viz. příloha znaleckého posudku.

Podlaží:

3.NP

Dispozice:

1+1

Typ stavby:

cihla

Užitná plocha:

37,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (07/2025)

1,15

K2 Velikost - obdobná velikost

1,00

K3 Poloha - obdobná poloha

1,00

K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení

1,00

K5 Celkový stav - uvažuji obdobný celkový stav (cihla)

1,00

K6 Vliv pozemku - bez vlivu

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování

1,00

Cena [Kč]

k 07/2025

2 000 000

Užitná plocha

[m²]

37,00

Jedn. cena

Kč/m²

54 054

Celkový koef.

K_c

1,15

Upravená j. cena [Kč/m²]

62 162

<

Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-5236/2025-804

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 59 847,- Kč/m² až 62 162,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky. Jednotková obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména lokalitu, stavebně technický stav, velikost a poptávku realitního trhu, právní vztahy pro zadanou bytovou jednotku navržena jako průměrná na 60 819,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky.

Minimální jednotková porovnávací cena	59 847 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	60 819 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	62 162 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena		60 819 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		38,39 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		2 334 841,40
ideální podíl		* 1,00 / 45,00
	=	51 885,36
podej podílu (srážka (10%))		* 0,90
	=	46 696,82
Výsledná porovnávací hodnota		46 697 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytová jednotka	46 696,80 Kč
----------------------	--------------

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení**50 000 Kč****Silné stránky**

- klidná lokalita v blízkosti centra
- bytový dům po revitalizaci

Slabé stránky

- absence vlastního parkování

Obvyklá cena**50 000 Kč**

slovy: Padesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m² užitné plochy bytu. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o bytovou jednotku nacházející v klidné lokalitě v blízkosti centra města v bytovém domě po revitalizaci, nevýhodou je absence vlastního parkování. Obdobné bytové jednotky se v současné době v dané lokalitě a dané velikosti obchodují průměrně.

Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 5 – 15 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu, tj. ve výši 10 %.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e):

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
- b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- c) zpracuje data, provedeno,
- d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
- f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
- g) zformuluje závěr, provedeno

a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 5768, 5579 pro k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí ze dne 21.4.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 19.5.2026.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití bytové jednotky, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitým věcem, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/45 na bytové jednotce č. 352/5 nacházející se v bytovém domě č.p. 352 na pozemku parc.č.st. 1554, včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3839/103375 na společných částech bytového domu č.p. 352 a na pozemku parc.č.st. 1554, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 5768, 5579, vedených u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Nový Jičín podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 19.5.2026 po zaokrouhlení na 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).

Obvyklá cena

50 000 Kč

slovy: Padesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

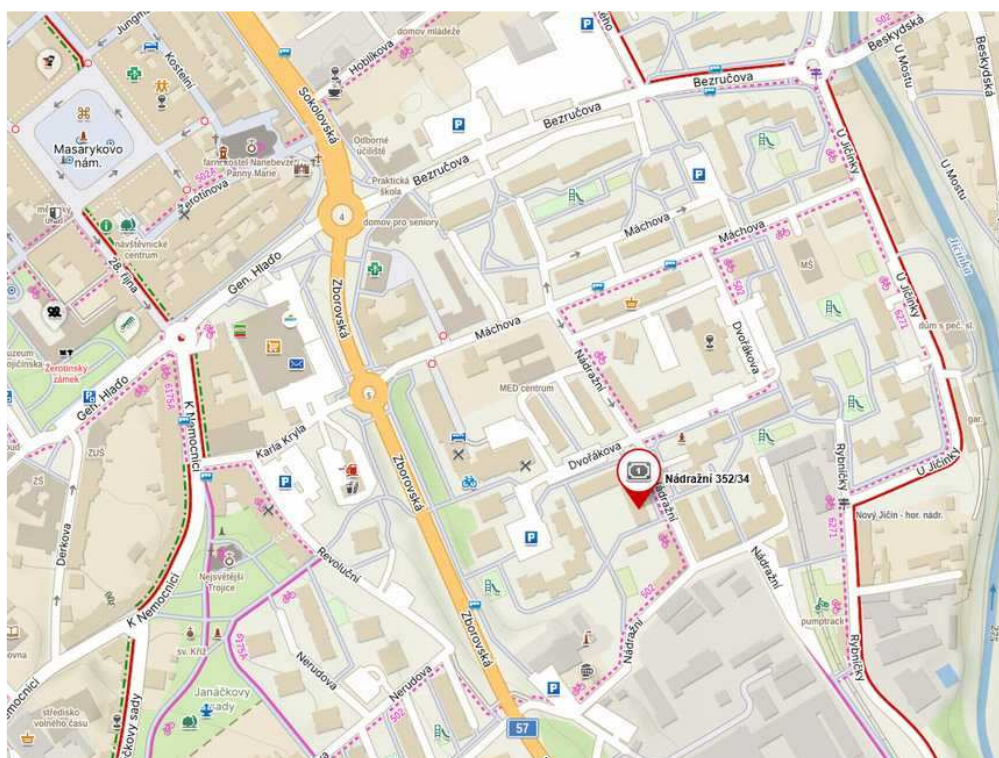
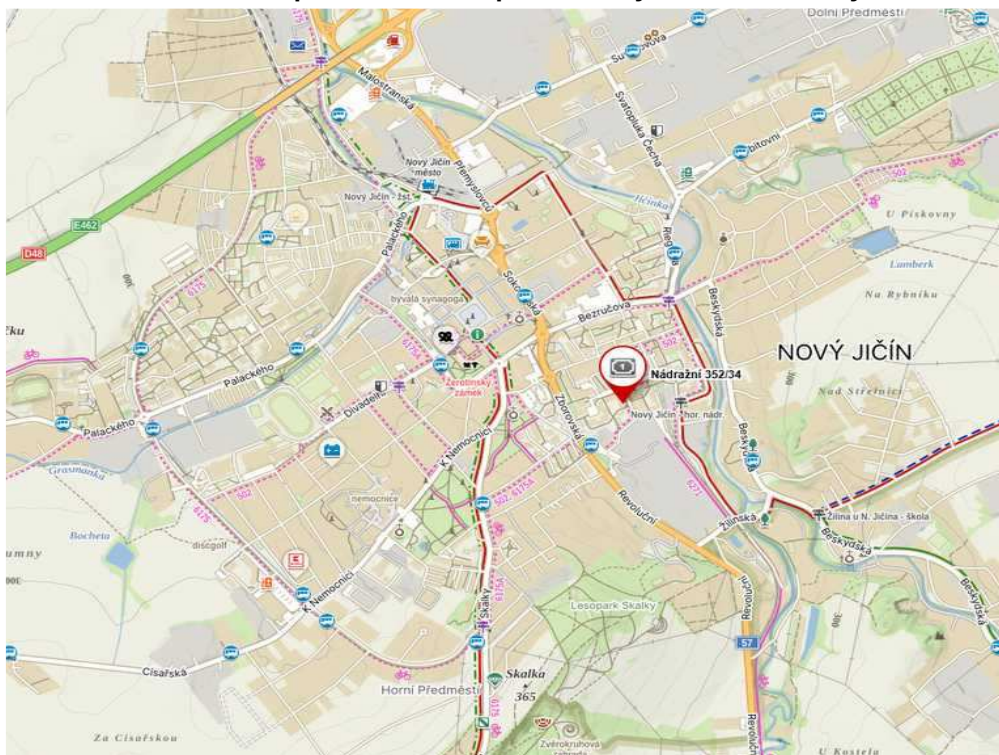
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	9
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Část prohlášení vlastníka budovy.	6
Srovnatelné jednotky.	6

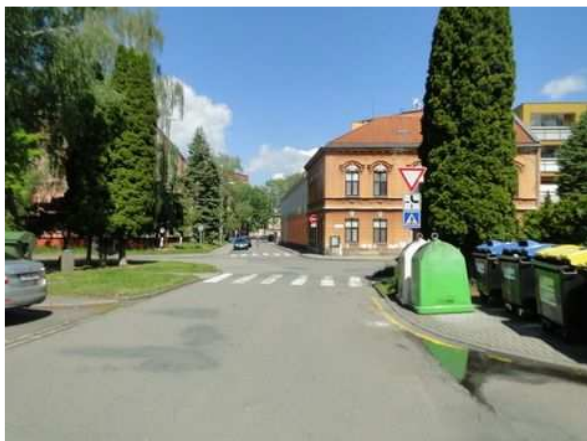
Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k bytovému domu



Uliční pohled na bytový dům



Uliční pohled na bytový dům



Uliční pohled na bytový dům



Zadní pohled na bytový dům



Vstup do domu



Označení bytového domu č.p a č.or.



Okolí bytového domu

LV č. 5768

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2026 07:55:02

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

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 16663/16 pro JUDr. Petr Kocián

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)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Cavrová Monika, Polní 1290/5, 74221 Kopřivnice		1/45
Dehnerová Karolina, Francouzská 1196/15, 74221 Kopřivnice		1/9
Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221 Kopřivnice		1/45
Kovářová Irena, Na Lani 232, Loučka, 74101 Nový Jičín		1/45
Krba Jan, Dvořákova 455, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice		1/27
Krba Jaroslav, Na Ostrůvku 183, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice		1/27
Krba Jaroslav, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10		1/9
Krba Miroslav, Obvodová 735/4, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem		1/9
Krba Pavel DiS., č.p. 215, 74401 Bordovice		1/45
Krba Petr, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín		1/9
Krba Tomáš, Nádražní 926/37, 74101 Nový Jičín		1/18
Krba Tomáš, Palackého 210, Hořejší Předměstí, 34401 Domažlice		1/27
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		1/9
Vernerová Natálie, Vlnitá 432/13, Slatina, 62700 Brno		1/18

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./				společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	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 21.04.2026 07:55:02

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)

Typ vztahu

Povinnost k

Krba Jaroslav, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 081 EX 03341/24-010 ze dne 16.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2026 20:28:54. Zápis proveden dne 13.01.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-125/2026-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudního exekutora Mgr. Patrika Steinera, k id. 1/9

Povinnost k

Krba Jaroslav, Vinohradská 3218/169, Strašnice,
10000 Praha 10, RČ/IČO: [REDACTED]
Jednotka: 352/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 236 EX 03341/24-139 ze dne 12.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2026 20:28:54. Zápis proveden dne 15.01.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-126/2026-804

o Nařízení exekuce

soudního exekutora JUDr. Marcela Smékala

Povinnost k

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

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce čj. 55 EXE 1855/2011-7 ze dne 05.12.2011. Právní moc ke dni 07.03.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2026 20:19:54. Zápis proveden dne 14.01.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-99/2026-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudního exekutora Mgr. Patrika Steinera, k id. 1/45

Povinnost k

Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221
Kopřivnice, RČ/IČO: [REDACTED]
Jednotka: 352/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 236 EX 36711/11-778 ze dne 09.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2026 20:19:54. Zápis proveden dne 15.01.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-100/2026-804

o Zahájení exekuce

soudní exekutor Mgr. Pavel Skácel (Exekutorský úřad Vsetín)

Povinnost k

Krba Petr, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 199 EX-00818/2025 -006 ze dne 09.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2026 18:00:14. Zápis proveden dne 15.01.2026; uloženo na prac. Vsetín

Z-95/2026-810

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2026 07:55:02

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)

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: [REDACTED]
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: [REDACTED]

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: [REDACTED]
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: [REDACTED]

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2026 07:55:02

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)

Typ vztahu

Povinnost k

Krba Zdeněk, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín,
RČ/IČO: [REDACTED]
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

Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221 Kopřivnice,
RČ/IČO: [REDACTED]

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

Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221 Kopřivnice,
RČ/IČO: [REDACTED]

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

Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221 Kopřivnice,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 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

Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221 Kopřivnice,
RČ/IČO: [REDACTED]

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 21.04.2026 07:55:02

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)

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: [REDACTED]

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: [REDACTED]

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: [REDACTED]

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: [REDACTED]

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2026 07:55:02

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)

Typ vztahu

Povinnost k

Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221 Kopřivnice,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj 091 EX 09419/14-006 ze dne 10.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2026 21:00:37. Zápis proveden dne 18.02.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-592/2026-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Ingrid Švecové, k id. 1/45

Povinnost k

Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221
Kopřivnice, RČ/IČO: [REDACTED]
Jednotka: 352/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 091 EX 09419/14-090 ze dne 17.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2026 21:00:37. Zápis proveden dne 06.03.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-593/2026-804

o Nařízení exekuce

soudního exekutora Mgr. Ing. Moniky Michlové

Povinnost k

Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221 Kopřivnice,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce čj. 58 EXE 2278/2011-8 v Novém Jičíně ze dne 11.01.2012. Právní moc ke dni 16.05.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2026 20:55:22. Zápis proveden dne 05.03.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-400/2026-804

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: [REDACTED]
Jednotka: 352/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 163 EX 1357/11 - 415 ze dne 03.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2026 20:55:22. Zápis proveden dne 05.03.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-400/2026-804

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení čj. 163 EX 1357/11-415. Právní moc ke dni 13.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2026 20:30:04. Zápis proveden dne 09.03.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-818/2026-804

o Nařízení exekuce

soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana

Povinnost k

Krba Petr, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín,
RČ/IČO: [REDACTED]

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 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2026 07:55:02

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

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce čj. 54 EXE 1563/2011-7 v Novém Jičíně ze dne 07.10.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2026 08:20:00. Zápis proveden dne 05.03.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-822/2026-804

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení čj. 54 EXE 1563/2011-7. Právní moc ke dni 17.03.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2026 15:37:57. Zápis proveden dne 16.03.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-874/2026-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana, k id. 1/9

Povinnost k

Krba Petr, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín,
RČ/IČO: [REDAKCE]
Jednotka: 352/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 099 EX 8265/11-31 ze dne 26.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2026 07:53:59. Zápis proveden dne 09.03.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-752/2026-804

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení čj. 099 EX 8265/11-31. Právní moc ke dni 09.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2026 15:37:57. Zápis proveden dne 16.03.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-874/2026-804

- o Vydání rozhodnutí o zřízení zást. práva zdravot. pojišťovnou k id. 1/9

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Krba Petr, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín,
RČ/IČO: [REDAKCE]
Jednotka: 352/5

Listina Oznámení zdrav. pojišťovny o vydání rozhodnutí o zřízení zást. práva čj. VZP-26-01813830-Z881, sp.zn. S-SP-VZP-26-01664297-Z881 ze dne 27.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2026 12:46:58. Zápis proveden dne 09.03.2026.

Z-759/2026-804

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Krba Jaroslav, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 1205/19-8 ze dne 09.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2026 20:51:45. Zápis proveden dne 01.04.2026; uloženo na prac. Praha

Z-15608/2026-101

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2026 07:55:02

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)

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Krbá Zdeněk, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Novém Jičíně 53-Nc
2534/2007 -6 ze dne 02.07.2007. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2026
06:08:44. Zápis proveden dne 01.04.2026; uloženo na prac. Jeseník
Z-690/2026-811

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-
EX 4726/2007 -24 ze dne 01.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2026
06:08:44. Zápis proveden dne 01.04.2026; uloženo na prac. Jeseník
Z-690/2026-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudního exekutora JUDr. Alana Havlice, k id. 1/45

Povinnost k

Krbá Zdeněk, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín,
RČ/IČO: [REDACTED]
Jednotka: 352/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 197 EX 4726/07-47 ze dne
31.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2026 06:08:26. Zápis
proveden dne 02.04.2026; uloženo na prac. Nový Jičín
Z-1169/2026-804

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou
V-2693/2026-804

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví čj. 15 D 325/2024-218 v Novém Jičíně ze dne 04.12.2025. Právní
moc ke dni 04.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2025 10:35:57. Zápis
proveden dne 30.12.2025.

V-9715/2025-804

Pro: Dehnerová Karolina, Francouzská 1196/15, 74221 Kopřivnice

RČ/IČO: [REDACTED]

Krbá Jan, Dvořákova 455, Bezděkovské Předměstí, 34401

Domažlice

Krbá Tomáš, Nádražní 926/37, 74101 Nový Jičín

Vernerová Natálie, Vlnitá 432/13, Slatina, 62700 Brno

Fojtíková Jana, Štramberská 1125/24, 74221 Kopřivnice

Vahalíková Veronika, č.p. 252, 74101 Hostašovice

Machová Božena, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín

Krbá Jaroslav, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

Krbá Miroslav, Obvodová 735/4, Krásné Březno, 40007 Ústí nad

Labem

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 8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2026 07:55:02

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)

Listina

Cavrová Monika, Polní 1290/5, 74221 Kopřivnice
Krba Zdeněk, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
Krba Tomáš, Palackého 210, Hořejší Předměstí, 34401 Domažlice
Krba Jaroslav, Na Ostrůvku 183, Bezděkovské Předměstí, 34401
Domažlice
Krba Petr, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
Kovářová Irena, Na Lani 232, Loučka, 74101 Nový Jičín
Krba Pavel DiS., č.p. 215, 74401 Bordovice



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

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.04.2026 08:12:05

Poučení: Údaje katastru lze užit 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 9

Kopie katastrální mapy



Dodejka

R
doručení
zabraně
zase
RR 28740554 5 CZ

ULOŽIT JEN 10 DNÍ

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
☒ **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**

Prohlášení doručujícího orgánu:
☐ Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádky, dodávací schránky)
☒ Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádky, dodávací schránky)
☐ Protože si adresu nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádky, dodávací schránky)
☐ Protože si adresu nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádky, dodávací schránky)

Jméno a příjmení doručovatele:
 Jméno a příjmení osoby, které zásilku převzala:

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa
 ceny a odhady nemovitostí
 Nebovidy 191, 664 48
 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU
☒ **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**
 Č.j.: 137 Ex 16663/16
 Adresát: ZDENĚK KUBA
 MASARYKOVO NÁM: 1/1
 NOVÝ JIČÍN
 741 01

NEZASTIŽEN, OZNÁMENO
 ULOŽ.
 NOVÝ JIČÍN 1
 27-04-2026
 7.5.26

Prohlášení doručujícího orgánu:
☐ Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádky, dodávací schránky)
 a tím dodána dne.....
 Jméno a příjmení doručovatele:
 razítko
 podpis doručovatele

ZPĚT
 Zásilka byla vrácena z důvodu
 označeného k vrácení
☐ nepřijímá
☒ nevyzvedl
☐ odstěhoval se
☐ na uvedenou adresu neznámý
☐ adresa neplatná
☐ jiný důvod
 Jiný důvod bylo možno ověřit
 ANO ☐ NE ☐

8159274610008541

Část prohlášení vlastníka budovy

Datum: 15.9. 2005

Místo: Nový Jičín

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

§4 zákona č.72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Obsah: A/ Popis budovy
B/ Vymezení jednotek v budově
C/ Určení společných částí budovy
D/ Úprava práv k pozemkům
E/ Práva a závazky budovy
F/ Hospodaření domu
G/ Pravidla pro správu společ. částí domu a určení správce
H/ Závěr

A. POPIS BUDOVY
/ §4 odst.2 písm.a /**1. Vlastník budovy sestávající z:**

Číslo popisné	Číslo parcelní	Číslo orientační
352	St.1554	34

ulice: Nádražní

obec: Nový Jičín

název katastrálního území:

NOVÝ JIČÍN - HORNÍ PŘEDMĚSTÍ

plocha stavební parcely: 234 m²

stavební povolení č.: nedochovalo se

stavebního úřadu v: Novém Jičíně

povolení k trvalému užívání č.j.: nedochovalo se

vydané stav. úřadem v: Novém Jičíně dne:

- 2. Budova je zapsána na:** Katastrálním úřadu pro Moravskoslezský kraj
Katastrální pracoviště Nový Jičín, Slovanská 5, 741 00 Nový Jičín
v katastru nemovitostí pro obec: Nový Jičín
a katastrálním území: NOVÝ JIČÍN - HORNÍ PŘEDMĚSTÍ
na listu vlastnictví č: 10001

3. Budova:

na zastavěné ploše parc. č.: St.1554

o výměře: 234 m² zapsaná na listu vlastnictví č.: 10001

pro obec: Nový Jičín

vlastník:

- Město Nový Jičín

00298212/00

K pozemku bude uzavřeno spoluvlastnické právo /viz část D tohoto prohlášení

4. K budově patří objekty:

- přípojky

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. 352/4 dále patří spoluvlastnický podíl velikosti 3925/103375 na společných částech budovy.

- 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.

- 6. Jednotka č. 352/6 je byt 1+1 umístěný ve II. podlaží**
celková plocha s příslušenstvím je: 41,01 m²

Vlastník: Město Nový Jičín

Jednotka č. 352/6 se skládá z:

Kuchyň	.	.	.	.	.	.	.	.	.	8,23 m ²
pokoj	.	.	.	.	.	.	.	.	.	21,92 m ²
koupelna	.	.	.	.	.	.	.	.	.	2,56 m ²
WC	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0,95 m ²
předsíň	.	.	.	.	.	.	.	.	.	7,35 m ²

**G. PRAVIDLA PRO SPRÁVU SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU
A URČENÍ SPRÁVCE /§4 odst.2 písm.h /**

1. Vlastník budovy pověřuje správou domu č.p.: 352 tohoto správce: Bytový podnik města Nový Jičín na základě: pověření původního vlastníka IČO: 00848085 Adresa správce: Bytový podnik města Nový Jičín Masarykovo nám. 15 741 11 Nový Jičín
2. Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zák. č. 72/94 Sb., Občanským zákoníkem a tímto prohlášením. Jinak se vztahy řídí usnesením shromáždění vlastníků jednotek.
3. Vlastník má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku, pokud neslouží pouze některým vlastníkům.
4. Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků. Jestliže by se jednalo o změnu užívání stavby vyžaduje se souhlas všech vlastníků.
5. Kočárkárna, prádelna, sušárna, mandlovna a společná místnost budou užívány na základě dohody vlastníků.
6. Úklid v domě se bude provádět na základě dohody vlastníků.
7. Vlastník je povinen uzavřít smlouvu o správě s určeným správcem.
8. Před nařízeným prodejem jednotky projedná společenství s vlastníkem neplnění povinností do jednoho měsíce od neplnění povinností.
9. Nedojde-li k nápravě, upozorní společenství písemně vlastníka na možnost podání soudní žaloby. Poté, nedojde-li k nápravě, následuje podání žaloby prostřednictvím zmocněného zástupce společenství vlastníků.
10. Na společné vlastnictví se musí uzavřít nejméně toto pojištění:
a/ živelní
b/ odpovědnostní
Ostatní nepovinné druhy pojištění lze sjednat na náklad příslušného vlastníka.

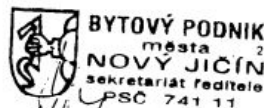
H. ZÁVĚR

1. Toto prohlášení bude předáno každému vlastníkovvi jednotky v domě.
2. Přílohami tohoto prohlášení jsou:
Příloha č.1:
Půdorysy všech podlaží a jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek.

Schválili:

Datum: 15.9.2005

Vlastník: Město Nový Jičín
zastoupené Bytovým podnikem města Nový Jičín
ředitel podniku - Ing. Miloslav Holíř



Podpis:.....

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj	
Katastrální pracoviště Nový Jičín	
Vklad práva povolen rozhodnutím č.j. V	5144, 1415-244
Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne	- 6 -10- 2005
Právní účinky vkladu vznikly dnem	27 -09- 2005 1



Mgr. Janyšková Neveně
vedoucí právnický

Datum: - 6 -10- 2005
Podpis:

Příloha č. 1

K PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY

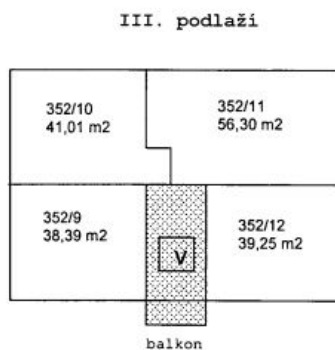
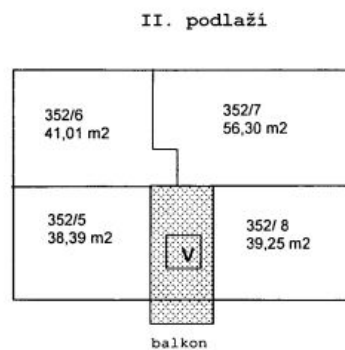
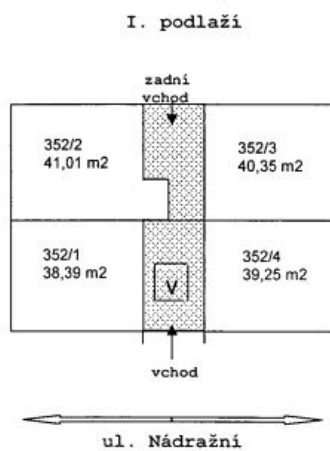
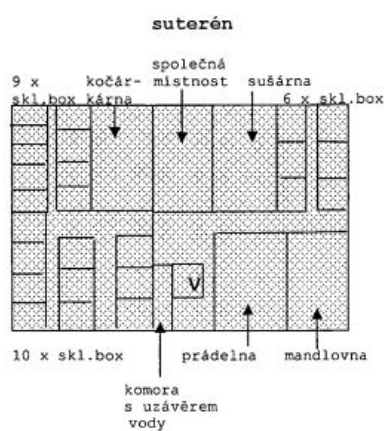
Ze dne : 15.9.2005

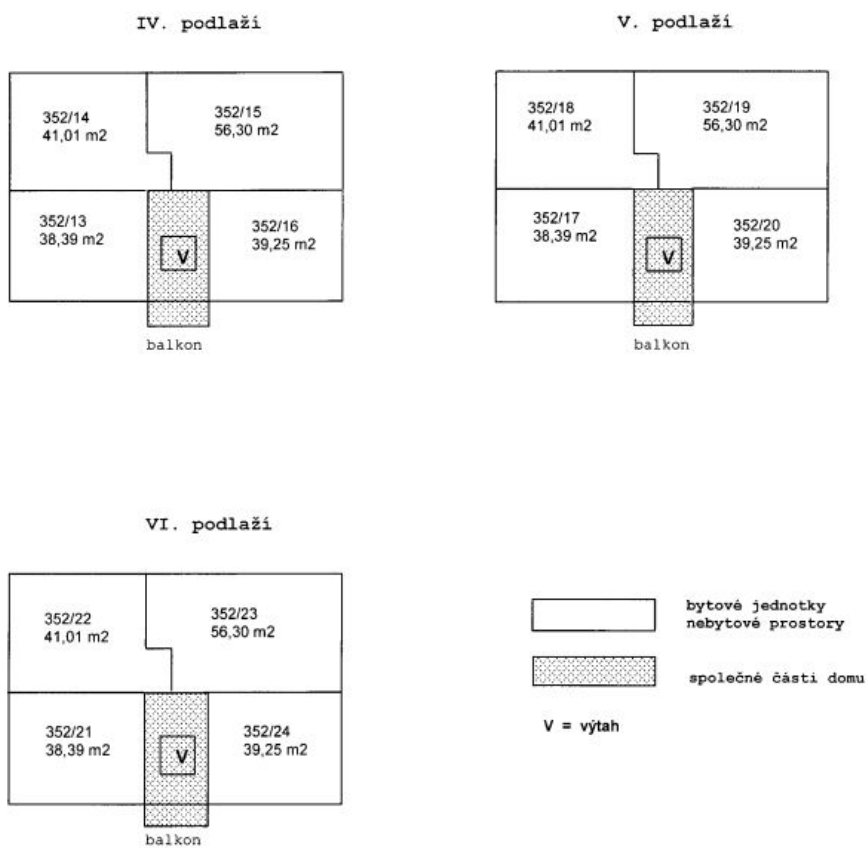
Katastrální území: Nový Jičín - Dolní předměstí

Čís. popisné: 352

Nádražní 34

Čís. parcelní: St. 1554





Srovnatelné jednotky

Prodej bytu

2+1, 49 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Vančurova 471/20, 74101 Nový Jičín



Detail nabídky

#1783882



Typ nemovitosti:	byt
Podlahová plocha:	49 m ²
Dispozice:	2+1
Vlastnictví:	osobní
Podlaží:	4
Celkem podlaží:	5

Příslušenství:	Nic
Stav:	před rekonstrukcí
GPS:	49.597719000182, 18.004376712663
Zadáno v:	22.09.2025
Číslo vkladu:	V-7100/2025-804

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji byt 2+1 o užitné ploše 49 m² v klidné části obce Nový Jičín, konkrétně v katastrálním území Nový Jičínský Předměstí. Tento byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží panelového domu s celkovým počtem 4 nadzemních podlaží a jedním podzemním podlažím. Byt je v původním stavu a vyžaduje rekonstrukci, což nabízí ideální příležitost pro vytvoření domova dle vlastních představ. Dispozice bytu zahrnuje dvě místnosti, které poskytují dostatek prostoru pro pohodlné bydlení. Díky umístění v klidné části obce si můžete užívat příjemného a tichého prostředí. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost, což zajišťuje pohodlné bydlení s dobrou dostupností služeb. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací nebo prohlídku.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 26.05.2026

valuo

Prodej bytu

2+1, 49 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Vančurova 471/20, 74101 Nový Jičín



Detail nabídky

#1783882

Cenová historie 24.06.2025 - 27.06.2025 (3 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	22.09.2025	od 2,4 do 2,6 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	22.09.2025 (po 86 d.)	2 550 000 Kč Číslo řízení: V-7100/2025-804	-100 000 Kč (-4%)
+ Stažení inzerátu	27.06.2025 (po 3 d.)	2 650 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	24.06.2025	2 650 000 Kč za nemovitost	



Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 26.05.2026

valuo

Prodej bytu

1+1, 39 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Riegerova 525/7, 74101 Nový Jičín

**Detail nabídky**

#1693418



Typ nemovitosti:	byt
Podlahová plocha:	39 m ²
Dispozice:	1+1
Vlastnictví:	osobní
Podlaží:	7
Celkem podlaží:	8

Příslušenství:	sklep
Plocha sklepa:	2 m ²
Stav:	špatný
GPS:	49.59615368857, 18.017986512469
Zadáno v:	02.06.2025
Číslo vkladu:	V-4009/2025-804

Popis nemovitosti

Tento byt o velikosti 39 m² se nachází v posledním, sedmém nadzemním podlaží bytového domu na Riegerově ulici v Novém Jičíně. Díky své poloze nabízí krásný výhled, dostatek soukromí a klid, protože nad vámi už nejsou žádní sousedé. Aktuální dispozice je 1+1, avšak jednoduchým posunutím přičky mezi kuchyní a nepřechodím pokojem lze byt přestavět na moderní 2+kk, čímž se prostor stane vzdušnějším a praktičtější. Díky této úpravě se z bytu stává nejen skvělé místo k bydlení, ale také výhodná investice, která může přinést vyšší výnos při pronájmu či budoucím prodeji. Byt je určen k rekonstrukci, což dává novému majiteli možnost upravit si ho podle vlastních představ. Dům navíc v letošním roce čeká revitalizace – nové zateplení střechy a fasády, což přinese nejen modernější vzhled, ale i úsporu energií. Okolí domu je klidné a příjemné. Ulice je nově zrekonstruovaná s novým asfaltem a v blízkosti se nachází řeka a příroda, což nabízí ideální prostředí pro odpočinek i aktivní život. Další velkou výhodou jsou nízké provozní náklady, díky kterým je byt skvělou volbou jak pro vlastní bydlení, tak i pro investici. Pokud vás tato nabídka zaujala, neváhejte mě kontaktovat pro více informací nebo domluvení prohlídky.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 26.05.2026

valuo

Prodej bytu

1+1, 39 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Riegrova 525/7, 74101 Nový Jičín



Detail nabídky

#1693418

Cenová historie 17.02.2025 - 07.04.2025 (49 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	02.06.2025	od 2 do 2,2 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	07.04.2025 (po 11 d.)	2 050 000 Kč	
Zlevněno	27.03.2025 (po 38 d.)	2 050 000 Kč za nemovitost, Cena je včetně provize a právního servisu; Cena je včetně provize a právního servisu	-150 000 Kč (-7%)
+ Vytvoření inzerátu	17.02.2025	2 200 000 Kč za nemovitost, Cena je včetně provize a právního servisu; Cena je včetně provize a právního servisu	



Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 26.05.2026

valuo

Prodej bytu

1+1, 37 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Nádražní 926/37, 74101 Nový Jičín

**Detail nabídky**

#1697783



Typ nemovitosti:	byt	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	37 m ²	Stav:	před rekonstrukcí
Dispozice:	1+1	GPS:	49.591814458289, 18.017759074969
Vlastnictví:	osobní	Zadáno v:	16.07.2025
Podlaží:	3	Číslo vkladu:	V-5236/2025-804
Celkem podlaží:	3		

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji byt 1+1 o velikosti 37 m², který se nachází v klidné části města Nový Jičín na Nádražní ulici. Byt je v původním stavu a je ve třetím nadzemním podlaží. Byla zde vyměněna kuchyňská linka za modernější. Tato nemovitost je plně funkční, ale doporučuje se rekonstruovat k modernímu bydlení. K ohřevu teplé vody je zde osazen elektrický bojler. Vytápění bytu je centrální ústřední s odpočtovými měřiči na radiátorech. Pro více informací, nebo termíny prohlídek nás prosím kontaktujte.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 26.05.2026

valuo

Prodej bytu

1+1, 37 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Nádražní 926/37, 74101 Nový Jičín



Detail nabídky

#1697783

Cenová historie 24.02.2025 - 17.06.2025 (113 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	16.07.2025	od 2 do 2,2 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	17.06.2025 (po 79 d.)	2 000 000 Kč	
Zlevněno	30.03.2025 (po 34 d.)	2 000 000 Kč za nemovitost	-100 000 Kč (-5%)
+ Vytvoření inzerátu	24.02.2025	2 100 000 Kč za nemovitost	



Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 26.05.2026

valuo

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 51/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 034067/2026.

V Brně 26.5.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.11.