

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 028741/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 2473/23
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:	17. listopadu č.p. 1217/3, Kopřivnice, okres Nový Jičín
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	21.05.2026
Zpracováno ke dni:	21.05.2026
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 19 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.07.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny družstevního podílu spojeného s užíváním bytové jednotky č. 1217/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 680/42031 na společných částech budovy č.p. 1216, 1217, 1218 a pozemků parc. č. 1377/29, 1377/31 v obci Kopřivnice, okres Nový Jičín, katastrální území Kopřivnice na listu vlastnictví č. 3266, 4409.

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, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, nájemní smlouva

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1217/1
Adresa předmětu ocenění: 17. listopadu č.p. 1217/3, Kopřivnice, okres Nový Jičín
Kraj: Moravskoslezský kraj
Okres: Nový Jičín
Obec: Kopřivnice
Ulice: 17. listopadu
Katastrální území: Kopřivnice
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 525,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

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

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 824,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 21.05.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Eva Hurtíková. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Oblastní stavební bytové družstvo Kopřivnice, Kpt. Jaroše 896/2, 74221 Kopřivnice

Nemovitosti:

Družstevní podíl spojený s užíváním bytové jednotky č. 1217/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 680/42031 na společných částech budovy č.p. 1216, 1217, 1218 a pozemku parc. č. 1377/29, 1377/31 v obci Kopřivnice, okres Nový Jičín, katastrální území Kopřivnice na listu vlastnictví č. 3266, 4409.

4. Dokumentace a skutečnost

Nájemní smlouva byla poskytnuta oblastním bytovým družstvem Kopřivnice, vlastník nemovitost nezpřístupnil, proto nebylo možné porovnat dokumentaci a skutečnost.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Předmětná bytová jednotka nebyla zpracovateli zpřístupněna, její popis je založen na vnějším ohledání, na informacích zjištěných z katastru nemovitostí a na informacích získaných z nájemní smlouvy, kterou poskytlo Oblastní bytové družstvo Kopřivnice.

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 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 monolitické, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou štukové. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště, kočárkárna.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1980. Bytový dům vykazuje známky starší revitalizace – výměny oken, patrně zateplení a modernizace fasády a vchodu.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v družstevním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1. Dle vyjádření Oblastního bytového družstva Kopřivnice nebyla anuita zatím doplacena.

bytová jednotka		
Kuchyně	Kuchyně	8,86 m ²
Pokoj	Pokoj	20,90 m ²
Pokoj	Pokoj	12,21 m ²
Pokoj	Pokoj	12,17 m ²
Ostatní prostory	Předsín	10,02 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,85 m ²
Koupelna, WC	WC	1,03 m ²
Příslušenství	Lodžie	3,06 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	1,50 m ²
Podlahová plocha		68,04 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		72,60 m ²

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V. 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 pozemků parc. č. 1377/29 a 1377/31 je rovinatý. Pozemky nejsou oploceny. Trvalé porosty se na pozemcích nenachází.

Přístup je veden po zpevněné obecní cestě a přes pozemek parc. č. 1377/5 ve vlastnictví města Kopřivnice.

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

Město Kopřivnice disponuje velmi dobrou občanskou vybaveností, odpovídající významu středně velkého města s rozvinutou průmyslovou a obytnou funkcí. V místě se nachází městský úřad, úplná síť obchodů a služeb, mateřské, základní i střední školy, včetně vyšší odborné školy, zdravotnická zařízení běžného i odbornějšího rozsahu, zařízení sociálních služeb, pošta a další veřejná infrastruktura.

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

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a 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

Předmětná nemovitost se nachází v **oblasti chráněného ložiskového území**. Pojem chráněné ložiskové území byl zaveden zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon). V zájmu ochrany nerostného bohatství lze v chráněném ložiskovém území zřizovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, jen na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu podle tohoto zákona. Umístění staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním, může povolit příslušný orgán podle zvláštních právních předpisů jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení. **Z pohledu charakteru oceňované nemovitosti, nemá uvedená skutečnost vliv na výslednou obvyklou cenu.**

Tabulkový popis		
	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům

Popis bytového domu	Počet nadzemních podlaží	8
	Počet podzemních podlaží	1
	PENB	/
	Dům byl postaven v roce	1980
	Rozsah rekonstrukce domu	nezjištěno
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Společně užívané prostory	kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště, kočárkárna
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1
	Podlaží bytové jednotky	1
	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	8,86 m ²
		Pokoj	Pokoj	20,90 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,21 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,17 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	10,02 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,85 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,03 m ²
		Příslušenství	Lodžie	3,06 m ²
		Příslušenství	Sklepní kóje	1,50 m ²
		Podlahová plocha		68,04 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		72,60 m ²
	Elektrina	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	střední část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol 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 parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti 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	chráněné ložiskové území

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 21.05.2026 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - jedná se o družstevní bydlení	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,917}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,972}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,028}$$

1. Bytová jednotka č. 1217/1

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	46 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	38 156,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
bytová jednotka:	68,04 * 1,00 =	68,04 m ²
sklepní kóje:	1,50 * 0,10 =	0,15 m ²
lodžie:	3,06 * 0,20 =	0,61 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		68,80 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: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytl. 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, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,770 = \mathbf{0,655}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,917}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 38\,156,- \text{ Kč/m}^2 * 0,655 = 24\,992,18 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 68,80 \text{ m}^2 * 24\,992,18 \text{ Kč/m}^2 * 0,917 * 1,060 = 1\,671\,351,44 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 671 351,44 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc. č. 1377/31, 1377/29

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,917}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

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

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

i = 1

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,917 * 1,000 * 1,060 = 0,972$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 824,-	0,972		1 772,93

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1377/31	562	1 772,93	996 386,66
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1377/29	207	1 772,93	366 996,51
Stavební pozemky - celkem			769		1 363 383,17

Pozemky parc. č. 1377/31, 1377/29 - cena zjištěná celkem = **1 363 383,17 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc. č. 1377/31, 1377/29 = **1 363 383,17 Kč**

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 363 383,17 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 671 351,44 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 1 363 383,17 Kč

Spoluvlastnický podíl: 680 / 42 031

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 363 383,17 Kč * 680 / 42 031 = 22 057,54 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + **22 057,54 Kč**

Bytová jednotka č. 1217/1 - cena zjištěná = **1 693 408,98 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 1217/1	1 693 409,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 671 351,44 Kč
1.2. Pozemky parc. č. 1377/31, 1377/29	22 057,54 Kč
	= 1 693 409,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **1 693 409,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 693 410,- 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. 1217/1

Bytová jednotka č. 1217/1, 17. listopadu č.p. 1217/3, Kopřivnice, okres Nový Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	17. listopadu č.p. 1217/3, Kopřivnice, okres Nový Jičín	68 m ²	panelová	před rekonstrukcí	lodžie, sklepní kóje	družstevní bydlení
1	Česká č.p. 319/29b, Kopřivnice, okres Nový Jičín	60 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklep	osobní vlastnictví
2	17. listopadu č.p. 1228/14, Kopřivnice, okres Nový Jičín	63 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklepní kóje	osobní vlastnictví
3	Francouzská č.p. 1205/27, Kopřivnice, okres Nový Jičín	68 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklepní kóje	družstevní bydlení
4	Dukelská č.p. 1051/2, Kopřivnice, okres Nový Jičín	64 m ²	panelová	dobrý	balkón, sklepní kóje	osobní vlastnictví
5	Francouzská č.p. 1017/4, Kopřivnice, okres Nový Jičín	56 m ²	panelová	před rekonstrukcí	sklep	osobní vlastnictví

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	48 333,33 Kč	1	48 333,33 Kč	1	1.03	1	1.1	1	1.05	1.18965	40 628,19 Kč
2	50 793,65 Kč	1	50 793,65 Kč	1	1.02	1	1.1	1	1.05	1.1781	43 114,89 Kč
3	47 058,82 Kč	0.9	42 352,94 Kč	1	1	1	1.1	1	1	1.1	38 502,67 Kč
4	54 687,50 Kč	1	54 687,50 Kč	1	1.02	1	1.1	1	1.05	1.1781	46 420,08 Kč
5	43 214,29 Kč	1	43 214,29 Kč	1	1.05	1	1	0.97	1.05	1.069425	40 408,90 Kč
Celkem průměr									41 814,94 Kč		
Minimum									38 502,67 Kč		
Maximum									46 420,08 Kč		
Směrodatná odchylka - s									3 051,79 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									38 763,15 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									44 866,73 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 ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u velikosti podlahové plochy, u stavu nemovitosti, a v úvaze odhadce, zde byla zohledněna právní forma vlastnictví.

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

$$41\,814,94 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 68 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 2\,843\,416 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 843 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 693 410 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 843 000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny družstevního podílu spojeného s užíváním bytové jednotky č. 1217/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 680/42031 na společných částech budovy č.p. 1216, 1217, 1218 a pozemků parc. č. 1377/29, 1377/31 v obci Kopřivnice, okres Nový Jičín, katastrální území Kopřivnice na listu vlastnictví č. 3266, 4409.

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

2 843 000 Kč

Slovy: dva miliony osm set čtyřicet tři tisíce korun českých

Vypracoval:

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

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.07.2026

.....
Ing. Eva Hurtíková

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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

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 028741/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofotomapa,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Nájemní smlouva,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1217/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1216, 1217, 1218
Katastrální území:	Kopřivnice [669393]
Číslo LV:	4409
Podíl na společných částech:	680/42031

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Oblastní stavební bytové družstvo Kopřivnice, Kpt. Jaroše 896/2, 74221 Kopřivnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

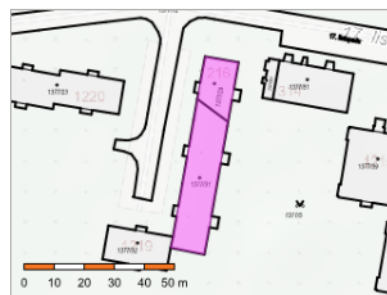
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 02.07.2026 23:00.

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1216, 1217, 1218
Obec:	Kopřivnice [599565]
Část obce:	Kopřivnice [413577]
Katastrální území:	Kopřivnice [669393]
Číslo LV:	3266
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1377/29, 1377/31
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[1216/1, 1216/2, 1216/3, 1216/4, 1216/5, 1216/6, 1216/7, 1216/8, 1216/9, 1216/10, 1216/11, 1216/12, 1216/13, 1216/14, 1216/15, 1216/16, 1216/17, 1216/18, 1216/19, 1216/20, 1216/21, 1216/22, 1216/23, 1217/1, 1217/2, 1217/3, 1217/4, 1217/5, 1217/6, 1217/7, 1217/8, 1217/9, 1217/10, 1217/11, 1217/12, 1217/13, 1217/14, 1217/15, 1217/16, 1217/17, 1217/18, 1217/19, 1217/20, 1217/21, 1217/22, 1217/23, 1218/1, 1218/2, 1218/3, 1218/4, 1218/5, 1218/6, 1218/7, 1218/8, 1218/9, 1218/10, 1218/11, 1218/12, 1218/13, 1218/14, 1218/15, 1218/16, 1218/17, 1218/18, 1218/19, 1218/20, 1218/21, 1218/22, 1218/23](#)

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1377/29
Obec:	Kopřivnice [599565]
Katastrální území:	Kopřivnice [669393]
Číslo LV:	3266
Výměra [m²]:	207
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. 1216, 1217, 1218



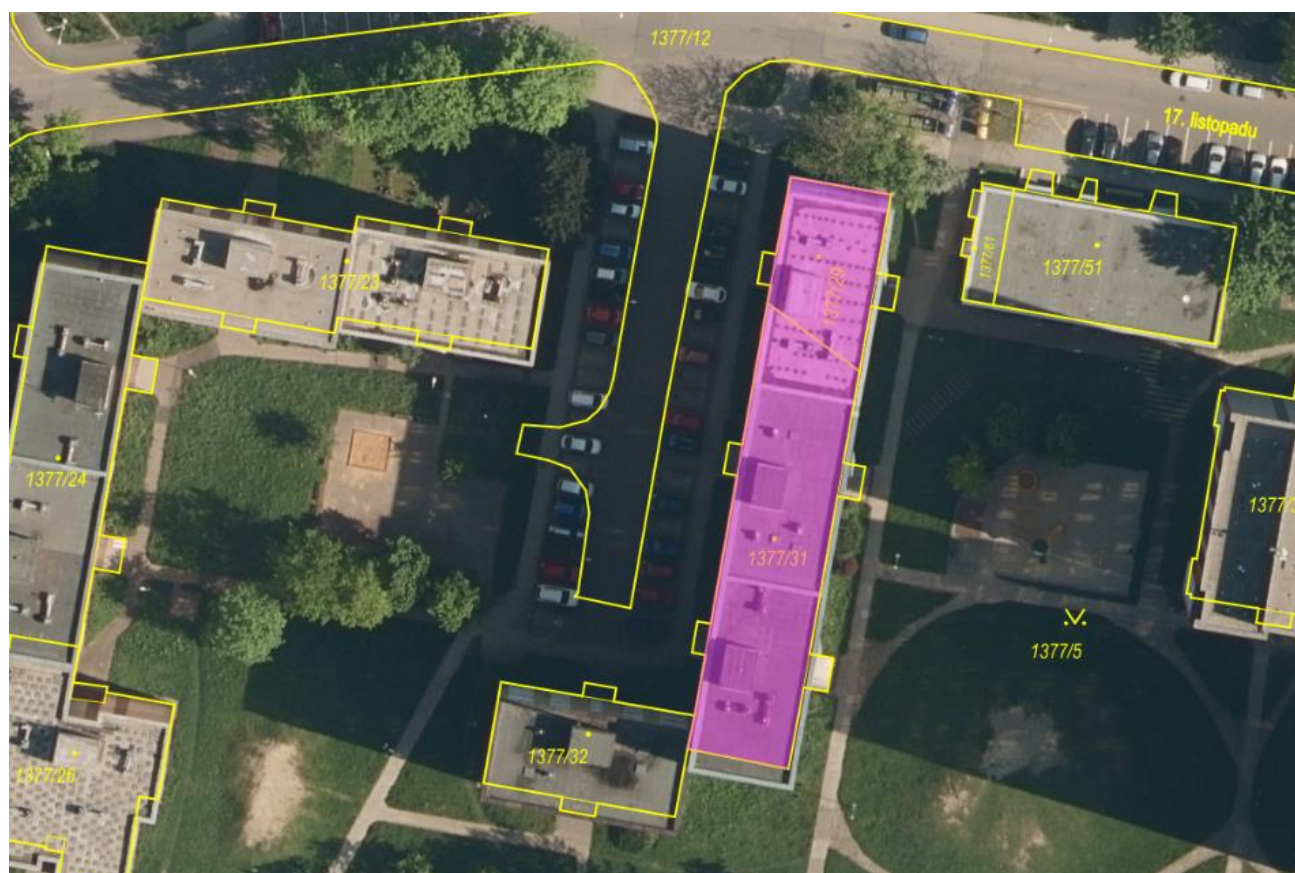
Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

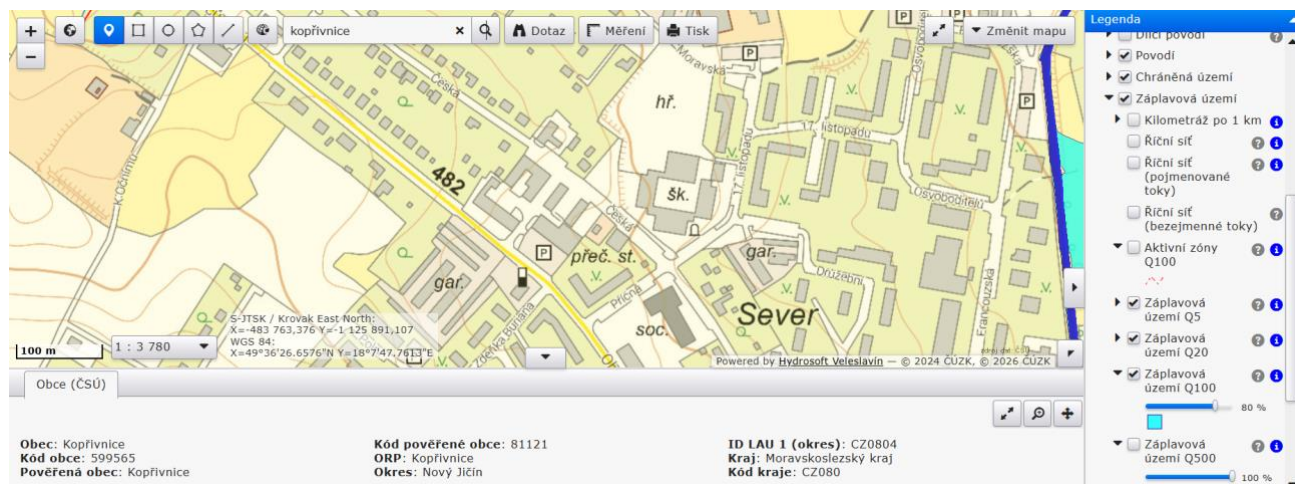
Parcelní číslo:	1377/31
Obec:	Kopřivnice [599565]
Katastrální území:	Kopřivnice [669393]
Číslo LV:	5135
Výměra [m²]:	562
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1216, 1217, 1218



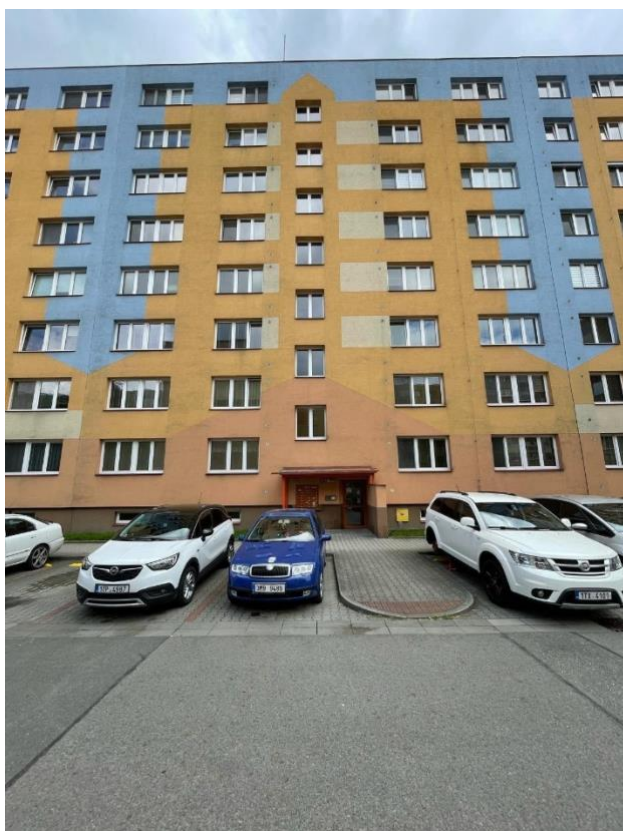
Ortofotomapa



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění



Nájemní smlouva

NÁJEMNÍ SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Pronajímatel: Oblastní stavební bytové družstvo Kopřivnice, Kpt. Jaroše 896, 742 21 Kopřivnice,
zapsán v oddíle Dr XXII, vložka 395 obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem
v Ostravě, IČ 00090883

a nájemce - člen družstva:

Pan/pani Hladík René r.č. 730103/4136 stav svobodný
..... r.č. stav

dosud bytem Kopřivnice 17. listopadu 1217

uzavírají

od 1. června 2004

podle § 685 a násl. občanského zákoníku tuto nájemní smlouvu:

- Nájemce bere na vědomí, že pokud je k dnešnímu dni ženatý (vdaná) a právo na uzavření nájemní smlouvy vzniklo za trvání tohoto manželství, vzniká dnešního dne jeho manželce (manželovi) spolu s právem společného nájmu i společné členství v družstvu, což neplatí pouze v případě, že k dnešnímu dni spolu trvale nežijí. Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni společně a nerozdílně.
- Předmětem nájmu** je družstevní byt č. 1 o velikosti 3+1 v podlaží I
ulice 17. listopadu č.p. 1217 v Kopřivnici

Byt se skládá z:

1. kuchyně o podlah. ploše	8,86	m ²
2. pokoje o podlah. ploše	20,90	m ²
3. pokoje o podlah. ploše	12,21	m ²
4. pokoje o podlah. ploše	12,17	m ²
5. pokoje o podlah. ploše	-----	m ²
6. předsíně o podlah. ploše	10,02	m ²
7. koupelny o podlah. ploše	2,85	m ²
8. WC o podlah. ploše	1,03	m ²
9. komory o podlah. ploše	-----	m ²
10. balkónu - lodžie o podlah. ploše	3,06	m ²

K bytu patří příslušenství umístěné mimo byt:

sklepní box: č. 1 kóje - suterén, využívání společných prostor v domě

- Výše měsíční úhrady nájemného se stanoví v souladu s příslušnou organizační směrnicí družstva tak, aby v průběhu zúčtovacího období kryla předpokládané náklady a výdaje spojené se správou a provozem bytového domu, a to zejména tvorbu dostatečných zdrojů na údržbu a opravy domu, pojištění domu, spotřebu společné elektřiny, odvoz PDO, provoz výtahů, daně a poplatky dle zvláštních předpisů, úklid v domě, pokud není prováděn svépomocí nájemců, správní náklady, anuitní splátky invest. úvěru apod. dle stanoveného rozpisu - viz příloha.

Výše úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu se stanoví zálohově tak, aby v průběhu zúčtovacího období (zpravidla kalendářního roku) kryla zejména: náklady na dodávky tepla a teplé užitkové vody, náklady na dodávku vody a odvod odpadních vod a ostatní náklady za případná jiná plnění dle stanoveného rozpisu.

Nájemce je povinen do jednoho měsíce od jejich vzniku oznámit pronajímateli skutečnosti mající vliv na výpočet výše uvedených plateb.

Platba nájmu včetně záloh úhrad na plnění poskytovaná s užíváním bytu je splatná do 20. dne příslušného měsíce.

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo stanovenou zálohu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, má právo družstvo požadovat úhradu poplatku z prodlení.

4. Spolu s nájemcem bude byt užívat jako člen jeho domácnosti:

r. č.

vztah k nájemci

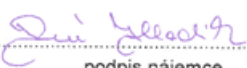
Hladíková Jana	475323/197	matka
Hladíková Edita	756025/5241	sestra

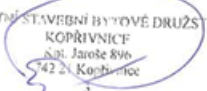
5. Práva a povinnosti z nájmu bytu určuje oběma stranám občanský zákoník a jeho prováděcí předpisy, stanovy družstva, domovní řád, usnesení shromáždění delegátů a představenstva družstva, příp. další právní předpisy.

6. Nájemce je povinen zástupci pronajímatele umožnit v termínech dle rozhodnutí představenstva zjistit technický stav bytu a dále odečty bytových vodoměrů a měřičů spotřeby tepla.

7. Další ujednání:

- Nájemce je plně zodpovědný za dokonalý technický stav celého zařízení bytu. Údržbu resp. výměnu všeho, co patří k bytu, zabezpečuje nájemce na své náklady.
- Nájemce je povinen provádět resp. si zabezpečit dle stanoveného rozpisu úklid společných prostor v domě včetně přilehlých přístupových vnějších chodníků do domu.


podpis nájemce

OBLASTNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
KOPŘIVNICE
Na J. Jaroše 896
742 01 Kopřivnice

předseda představenstva

.....
podpis nájemce


člen představenstva

v. Kopřivnici dne 25.5.2004

Smlouvu sepsal (a) Kantorová


podpis

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Česká č.p. 319/29b, Kopřivnice, okres Nový Jičín	Cena dle KS	2 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.03.2026	Číslo řízení	V-2538/2026-804
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Balkón	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	10
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	Plyn	Ne
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	60 m ²	Podlahová plocha	60 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	9	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice		

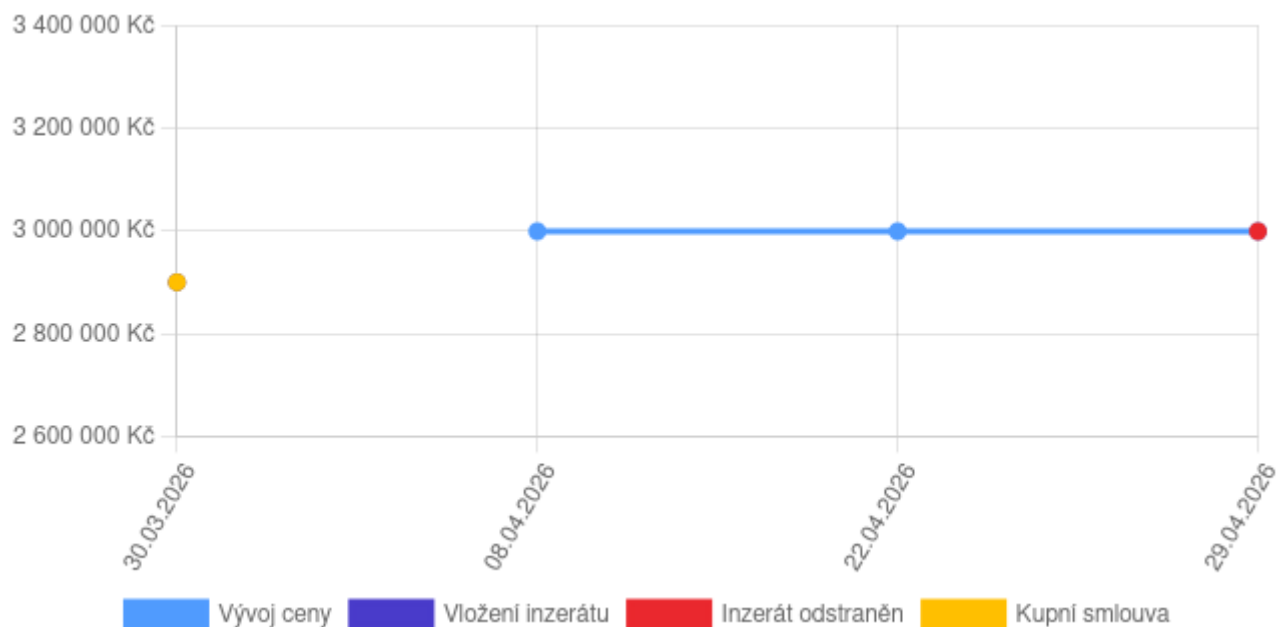
Dovolujeme si Vám touto cestou nabídnout zprostředkování prodeje bytové jednotky s lodžii, situované v Kopřivnice, ulice Družební. Jedná se konkrétně o byt o dispozici 3+1 a podlahové výměře 63 m² (výměra zahrnuje lodžii a sklep), který se nachází v 8. patře zrekonstruovaného panelového domu s výtahem. Byt je určen k rekonstrukci. Po příchodu do bytu se ocitneme v prostorné předsíni z níž je přístupné solitární WC, koupelna, komora, kuchyně a obývací pokoj. Z obývacího pokoje je možné vstoupit do dvou ložnic a do lodžie. Byt je velmi světlý a teplý, jedná se tedy o velice příjemné bydlení. Navíc je zde unikátní výhled na místní krajinu. Dům, kde se byt nachází je spravován velmi dobře fungujícím společenstvím vlastníků, v domě je obecně velmi čisto a klid. Lokalita je charakteristická veškerou občanskou vybaveností a perfektní dopravní dostupností. Pro více informací se neváhejte obrátit na realitní kancelář...

2. Fotodokumentace

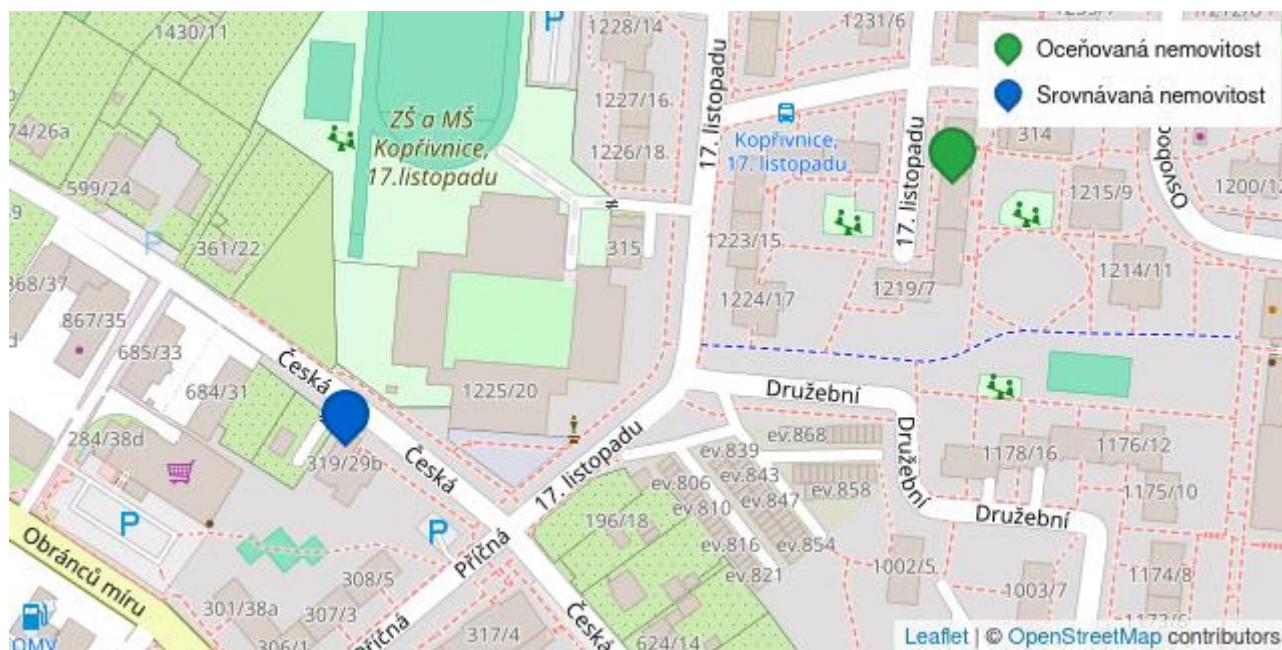




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

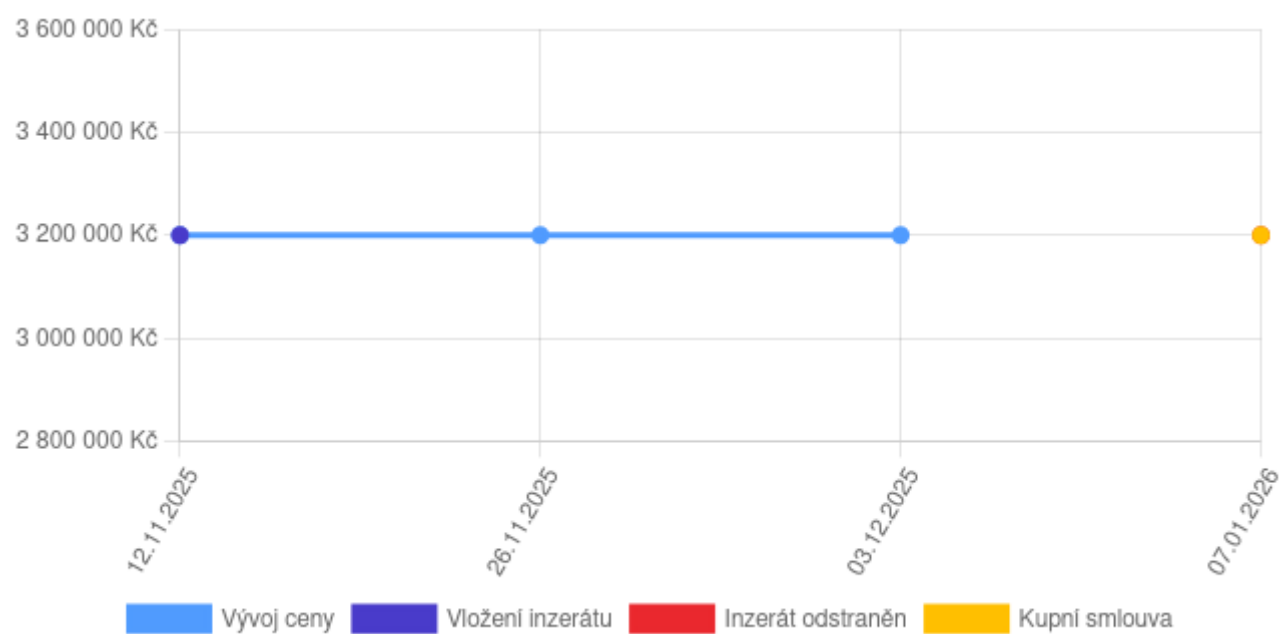
Lokalita	17. listopadu č.p. 1228/14, Kopřivnice, okres Nový Jičín	Cena dle KS	3 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.01.2026	Číslo řízení	V-109/2026-804
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	8	Lodžie	Ano
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	63 m ²
Podlahová plocha	63 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	4
Poloha nemovitosti	Okraj obce		

Nabízíme k prodeji slunný byt 3+1 o celkové ploše 67 m² v osobním vlastnictví, umístěný ve 4. patře z 8 v klidném a udržovaném domě po revitalizaci na okraji města Kopřivnice. K bytu náleží prosklená lodžie s pěkným výhledem do okolí, komora a sklepní kóje. Byt je ve velmi dobrém stavu, před několika lety prošel částečnou renovací – byla obnovena kuchyňská linka včetně vestavěných spotřebičů, vyměněna plastová okna, koupelnové jádro je obloženo keramickými obklady, v kuchyni je novější elektroinstalace. V bytě jsou PVC podlahy a v chodbě i ložnici se nachází zánovní vestavné skříně, které nabízejí dostatek úložného prostoru. Byt je v udržovaném stavu - vhodný pro nenáročné zájemce k nastěhování ihned, ale zároveň poskytuje možnost úprav podle vlastních představ. Dům je po kompletní revitalizaci (zateplení, výtah, střecha, společné prostory) a úvěr na revitalizaci je již splacen. Lokalita je ideální pro ty, kdo hledají praktické bydlení v dosahu občanské vybavenosti ustálené městské čtvrti „Sever“ a zároveň v blízkosti přírody – za domem se nacházejí procházkové a cyklostezky, které vedou až do okolních lesů. V bezprostřední blízkosti je škola, školka, hřiště, dětské hřiště, zastávka autobusu i obchody, u domu parkoviště. Kopřivnice nabízí vynikající občanskou vybavenost a je skvělým místem pro rodinné bydlení, i jako investiční příležitost s možností okamžitého pronájmu.

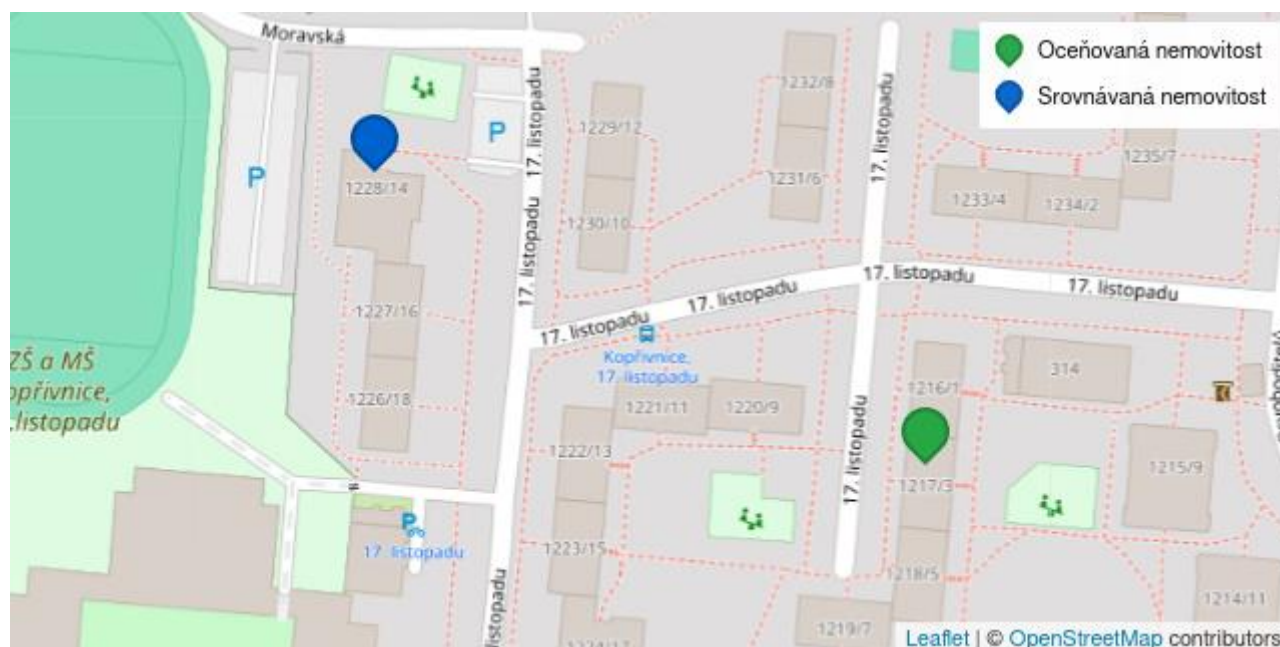
2. Fotodokumentace



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)

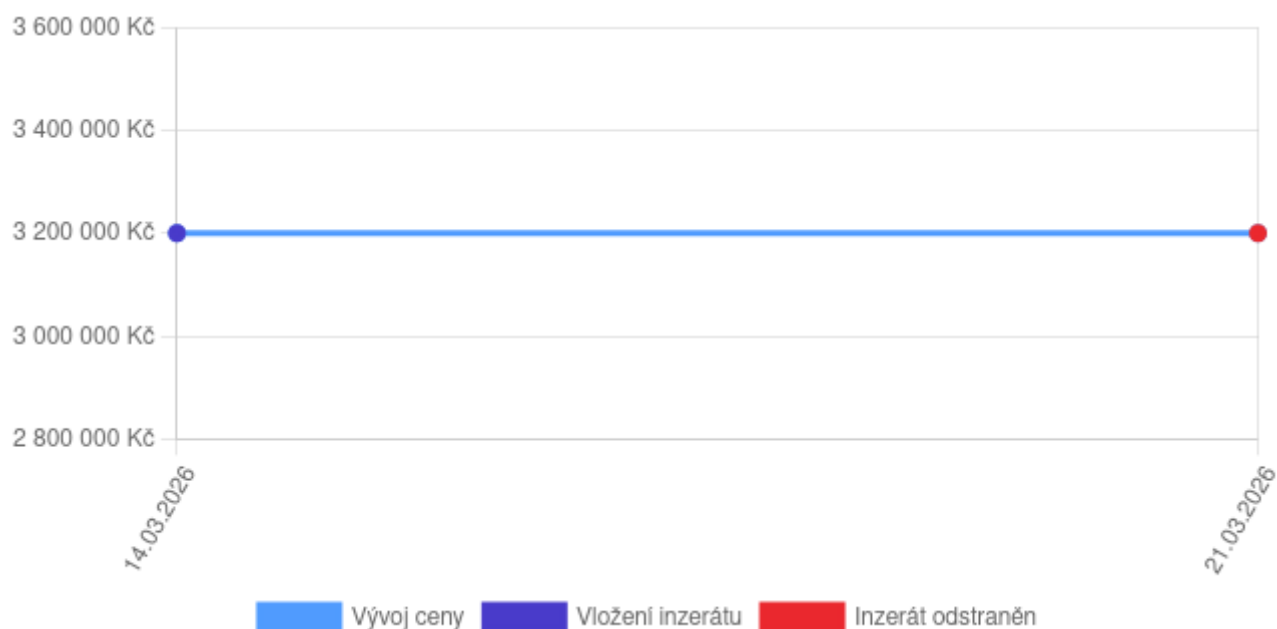
Lokalita	Francouzská č.p. 1205/27, Kopřivnice, okres Nový Jičín	Cena	3 200 000 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	8	Lodžie	Ano
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	68 m ²
Podlahová plocha	68 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	5
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Výhled na Lysou horu a Beskydy nabízí byt 3+1 o celkové ploše 75 m² s prosklenou lodžii v 5. patře domu s výtahem. Základní údaje: • dispozice: 3+1 • družstevní vlastnictví s možností převodu do osobního vlastnictví • splacený úvěr na revitalizaci domu • celková plocha: 75 m² • 5. patro s výtahem • prosklená lodžie • PVC okna • orientace bytu: východ – západ Byt je převážně v původním stavu a nabízí možnost rekonstrukce podle představ nového majitele. V bytě jsou PVC okna, podlahy PVC, kuchyňská linka i elektroinstalace jsou původní. Větší část bytu má nové omítky, v jedné místnosti jsou zdi bez omítky. Dispozice umožňuje také úpravu – původní vstup z kuchyně do obývacího pokoje je nyní zazděný, ale lze jej znovu otevřít. V bytě je prostor vhodný pro vybudování menší komory. Dům se nachází na okraji města v blízkosti přírody. Zastávka MHD je přímo u domu, v okolí je dětské hřiště, parkování a občanská vybavenost v dosahu – škola, školka a obchody.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

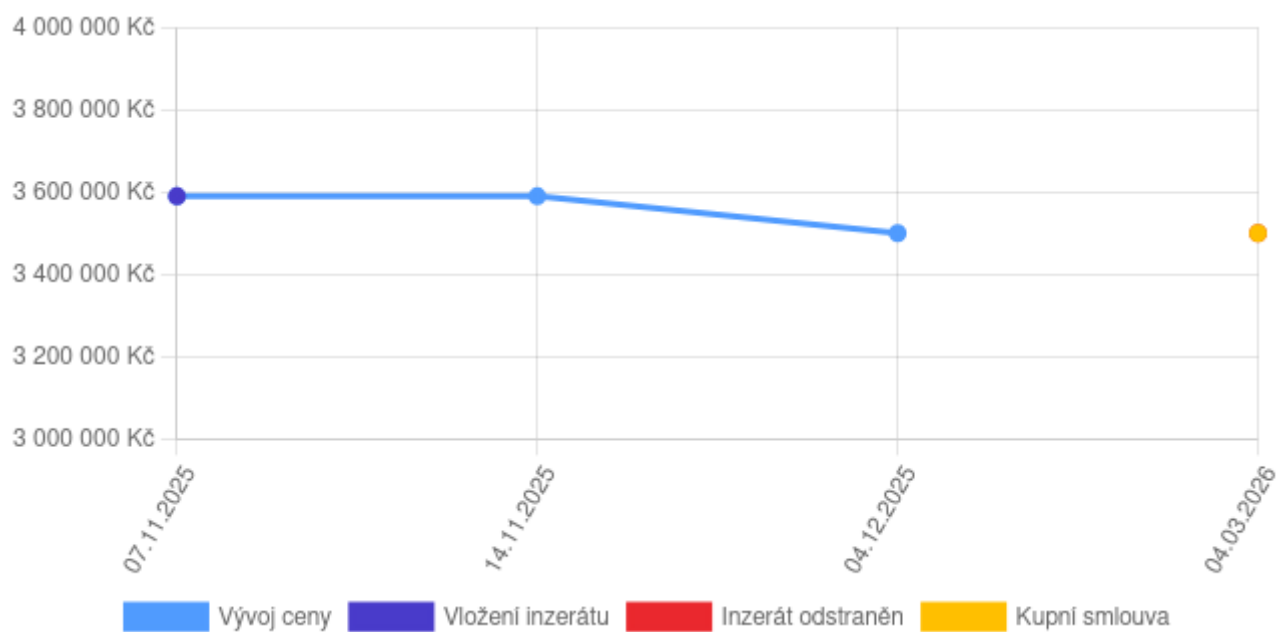
Lokalita	Dukelská č.p. 1051/2, Kopřivnice, okres Nový Jičín	Cena dle KS	3 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.03.2026	Číslo řízení	V-1745/2026-804
Poznámka k ceně	info o ceně u Rk včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Balkón	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	9
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Rok výstavby	1970	Užitná plocha	64 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	2	Poloha nemovitosti	Sídlště
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice		

Nabízíme k prodeji byt 3+1 o užitné ploše 64 m² v klidné části obce Kopřivnice. Tento byt se nachází ve druhém nadzemním podlaží osmipodlažního panelového domu po revitalizaci. Byt je ve velmi dobrém stavu a nabízí ideální dispozici čtyř místností s balkonem, který poskytuje příjemný výhled. K bytu náleží také sklepní koje, ideální pro uložení sezónních věcí. Lokalita je klidná, avšak s vynikající dostupností do centra města. Vše potřebné je v dosahu – obchody, školy, zdravotnická zařízení i veřejná doprava. Tento byt je ideální volbou pro rodiny hledající komfortní bydlení v příjemném prostředí. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací či prohlídku.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

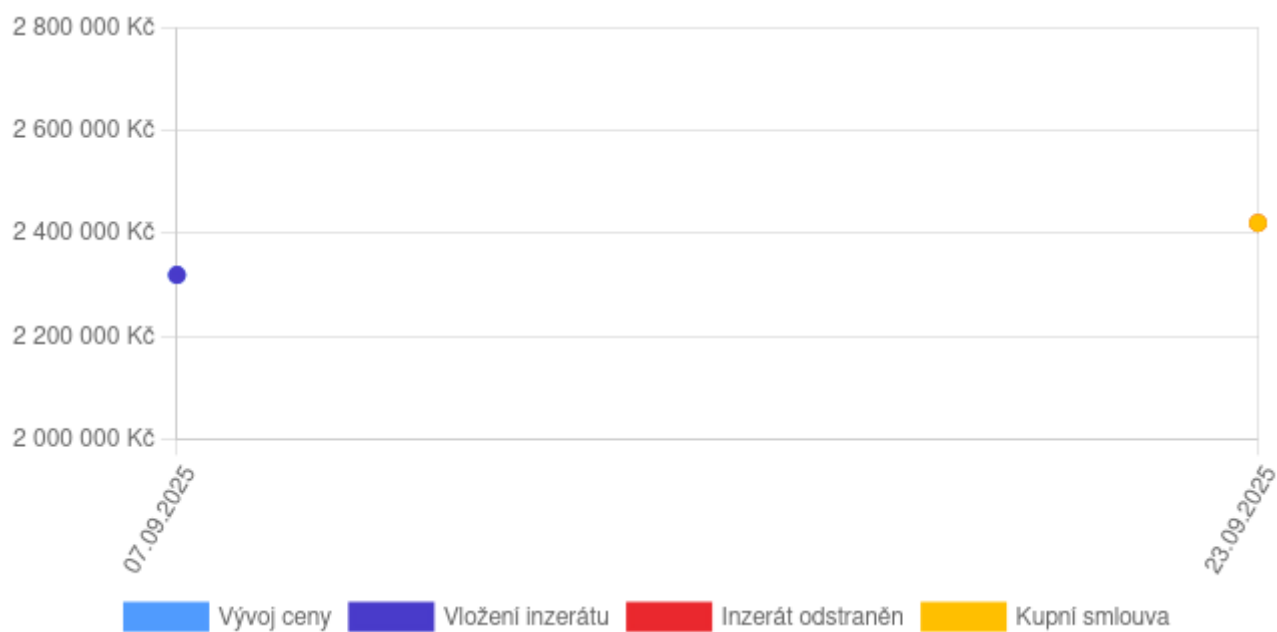
Lokalita	Francouzská č.p. 1017/4, Kopřivnice, okres Nový Jičín	Cena dle KS	2 420 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.09.2025	Číslo řízení	V-7131/2025-804
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	8
Elektrina	230V	Plyn	Plynovod
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	56 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Tepelné čerpadlo	Podlaží bytu	5
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus

Realitní kancelář Josef Borák, Andrea Šrubařová vám ve výhradním zastoupení majitelky nabízí k prodeji byt v osobním vlastnictví, v dispozici 2 + 1 bez balkónu, umístěný v V. podlaží celkově revitalizovaného bytového domu na ul. Francouzská v Kopřivnici. Námi nabízený byt s celkovou užitnou plochou 56 m², včetně příslušenství, je v původním, udržovaném stavu (původní vnitřní štukové omítky, podlahy původní " pokoje - parkety, kuchyně, chodba, koupelna a WC - potěrový beton - krytina PVC, okna plastová, bytové jádro původní- přední část jádra zděná a zbylá část původní umakart, voda a dopady v plastu, elektrina původní hliník, měřiče tepla, termostatické hlavice na radiátorech, měřiče teplé, studené užitkové vody, zánovní vestavná skříň v chodbě). Velkou předností je, že bytová jednotka, má velmi dobrou dispozici. Bytový dům, ve kterém se bytová jednotka nachází, je umístěn v okrajové části obce Kopřivnice plné zeleně. Centrum obce Kopřivnice do pěti minut pěší chůze. V případě, že vás naše nabídka zaujala, domluvte si s námi osobní prohlídku, na které vám sdělíme další informace. Reality HitJosef BorákAndrea Šrubařová

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

