# ZNALECKÝ POSUDEK

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 032606/2026**

| | |
|---|---|
| **Zadavatel znaleckého posudku:** | EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK<br>JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor<br>Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník |
| **Číslo jednací:** | 197 EX 942/24-67 |
| **Účel znaleckého posudku:** | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení. |
| **Obor, odvětví, specializace:** | Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti |
| **Adresa předmětu ocenění:** | Znalecký úkol č. 1 - k.ú. Petrovice u Karviné, obec Petrovice u Karviné, okres Karviná<br>Znalecký úkol č. 2 - Na Kopci č.p. 2113/37a, Karviná, okres Karviná |
| **Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:** | 11.05.2026 |
| **Zpracováno ke dni:** | 11.05.2026 |
| **Zhotovitel:** | XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>IČO: 28462572<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 33 stran textu včetně titulního listu a 48 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 02.06.2026

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

# A. ZADÁNÍ

## 1. Znalecký úkol - odborná otázka

**Znalecký úkol č. 1**

Určení obvyklé ceny id. spoluvlastnického podílu 1/2 pozemku parc. č. 192 (výměra 1520 $m^2$, druh pozemku orná půda, způsob ochrany chráněná ložisková území a zemědělský půdní fond) v obci Petrovice u Karviné, okres Karviná, katastrální území Petrovice u Karviné na listu vlastnictví č. 725.

**Znalecký úkol č. 2**

Určení obvyklé ceny id. spoluvlastnického podílu 1/2 bytové jednotky č. 2113/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 896/10000 na společných částech budovy č.p. 2113/37a a pozemcích parc. č. 1624/112 ( výměra 170 $m^2$, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku je stavba bytového domu č.p. 2113, způsob ochrany chráněná ložisková území, LV č. 6884) a 4198 (výměra 107 $m^2$, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň, způsob ochrany chráněná ložisková území, LV č. 6884) v obci Karviná, okres Karviná, katastrální území Karviná-město na listu vlastnictví č. 6999.

## 2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku 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.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

## 2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, situační mapa, ortofoto mapa, povodňová mapa, územní plán, situační výkresy inženýrských sítí, Veřejný registr půdy - LPIS, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce.

## 3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

**Znalecký úkol č. 1**

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | **Pozemek parc. č. 192** |
| Adresa předmětu ocenění: | Petrovice u Karviné, Petrovice u Karviné, okres Karviná |
| Kraj: | Moravskoslezský kraj |
| Okres: | Karviná |
| Obec: | Petrovice u Karviné |
| Ulice: | - |
| Katastrální území: | Petrovice u Karviné |
| Počet obyvatel: | |

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 072,00 Kč/m$^2$**

**Koeficienty obce**

| **Název koeficientu** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 4 971 obyvatel | II | 0,80 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 4 971 obyvatel | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 4 971 obyvatel | II | 1,03 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | II | 0,95 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | II | 0,98 |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * $O_1$ * $O_2$ * $O_3$ * $O_4$ * $O_5$ * $O_6$ = **954,00 Kč/m$^2$**

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

**Znalecký úkol č. 2**

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | **Bytová jednotka č. 2113/4** |
| Adresa předmětu ocenění: | Na Kopci č.p. 2113/37a, Karviná, okres Karviná |
| Kraj: | Moravskoslezský kraj |
| Okres: | Karviná |
| Obec: | Karviná |
| Ulice: | Na Kopci |
| Katastrální území: | Karviná-město |
| Počet obyvatel: | 48 937 |

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 072,00 Kč/m$^2$**

## 2. Prohlídka a zaměření

**Znalecký úkol č. 1**

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 11.05.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Na prohlídce nikdo nebyl přítomen.

**Znalecký úkol č. 2**

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 11.05.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba na prohlídce - paní Janíková Margita.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

| | |
|---|---|
| Janík Roman, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná | 1/2 |
| **Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná** | **1/2** |

Nemovitosti:

**Znalecký úkol č. 1**

Pozemek parc. č. 192 (výměra 1520 m$^2$, druh pozemku orná půda, způsob ochrany chráněná ložisková území a zemědělský půdní fond) v obci Petrovice u Karviné, okres Karviná, katastrální území Petrovice u Karviné na listu vlastnictví č. 725.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

**Znalecký úkol č. 2**

Bytová jednotka č. 2113/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 896/10000 na společných částech budovy č.p. 2113/37a a pozemcích parc. č. 1624/112 ( výměra 170 $m^2$, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku je stavba bytového domu č.p. 2113, způsob ochrany chráněná ložisková území, LV č. 6884) a 4198 (výměra 107 $m^2$, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň, způsob ochrany chráněná ložisková území, LV č. 6884) v obci Karviná, okres Karviná, katastrální území Karviná-město na listu vlastnictví č. 6999.

## 4. Dokumentace a skutečnost

**Znalecký úkol č. 1**

Dle katastru nemovitostí je oceňovaný pozemek veden jako druh pozemku orná půda. Dle územního plánu Petrovice u Karviné je oceňovaný pozemek regulován jako plochy Z: zemědělské - obhospodařované půdy. Při prohlídce bylo zjištěno, že dle skutečného stavu se jedná o neudržovaný pozemek s náletovými porosty.

**Znalecký úkol č. 2**

Dokumentace nebyla poskytnuta.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

## 5. Celkový popis nemovitosti

**Znalecký úkol č. 1**

**Popis pozemku a lokality**

Jedná se o pozemek parc. č. 192 (druh pozemku orná půda, způsob ochrany chráněná ložisková území a zemědělský půdní fond) o celkové výměře 1520 $m^2$.

Dle územního plánu Petrovice u Karviné je oceňovaný pozemek regulován jako plochy Z: zemědělské - obhospodařované půdy. Nachází se mimo zastavěné území, v ochranném pásmu dráhy a zčásti v ochranném silničním pásmu.

Sklon pozemku je rovinatý až mírně svažitý. Oplocení pozemku - neoploceno, neudržovaný a volně přístupný. Trvalé porosty - náletové dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

| Parcelní číslo | Druh pozemku | Vlastník pozemku/komentář |
|---|---|---|
| 2010/1 | ostatní plocha | Moravskoslezský kraj |
| 2014/10 | ostatní plocha | Česká republika s právem hospodařit s majetkem státu pro Správa železnic, státní organizace |

Pozemek leží ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami v blízkosti s průmyslovými objekty.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou v širším okolí objektu.

Kontakt se sousedy nezjištěno a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

***Zatížení inženýrskými sítěmi:***

- Dle situačního výkresu CETIN a.s. přes oceňovaný pozemek vedou sítě elektronických komunikací – bude zohledněno ve výpočtu srážkou v koeficientech

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Věcná práva zatěžující oceňované nemovité věci, poznámky a další obdobné údaje, nabývací tituly a jiné podklady zápisu, uvedené v katastru nemovitostí viz. Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, který je přiložen v příloze.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

| Tabulkový popis | | |
|---|---|---|
| **Popis pozemku** | Parcelní číslo | parc. č. 192 (druh pozemku orná půda, způsob ochrany chráněná ložisková území a zemědělský půdní fond) |
| | Celková výměra | 1520 $m^2$ |
| | Územní plán | Dle územního plánu Petrovice u Karviné je oceňovaný pozemek regulován jako plochy Z: zemědělské - obhospodařované půdy. Nachází se mimo zastavěné území, v ochranném pásmu dráhy a zčásti v ochranném silničním pásmu. |
| | Trvalé porosty | náletové dřeviny |
| | Sklon pozemku | rovinatý až mírně svažitý |
| | Oplocení | neoploceno, neudržovaný a volně přístupný |
| | Přístupová cesta k pozemku | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |
| | Stavby na pozemku | nenachází se |

| | | |
|---|---|---|
| **Širší vztahy** | Popis okolí | zástavba rodinnými domy se zahradami v blízkosti s průmyslovými objekty |
| | Poloha v obci | střední část obce |
| | Vybavenost | dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty |
| | Životní prostředí | z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav |
| | Spojení a parkovací možnosti | zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkovací možnosti v širším okolí objektu |
| | Sousedé a kriminalita | kontakt se sousedy nezjištěno; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné |
| | Věcná břemena | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny |

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

| | | |
|---|---|---|
| **Věcná práva, jiné** | Další informace | ***Zatížení inženýrskými sítěmi:***<br>• Dle situačního výkresu CETIN a.s. přes oceňovaný pozemek vedou sítě elektronických komunikací – bude zohledněno ve výpočtu srážkou v koeficientech<br><br>Věcná práva zatěžující oceňované nemovité věci, poznámky a další obdobné údaje, nabývací tituly a jiné podklady zápisu, uvedené v katastru nemovitostí viz. Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, který je přiložen v příloze. |

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

**Znalecký úkol č. 2**

**Popis bytového domu**

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy nezjištěno, stropy nezjištěno, střecha je rovná, krytina nezjištěno a klempířské prvky ano. Vnější omítky ano, s probarvenou omítkou a zateplení pláště - ano (cca před více než 10 lety). Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště, chodby a dle sdělení osoby přítomné při prohlídce v 1.PP společný prostor vyčleněný pro 3 bytové jednotky.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1964.

Proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště (cca před více než 10 lety).

Vady bytového domu:

rozvody: bez zjevných vad
vybavení: bez zjevných vad
podlahy: bez zjevných vad
okna: bez zjevných vad
střecha: nelze stanovit
zdivo: bez zjevných vad

Stav objektu lze na základě dostupných informací charakterizovat jako dobrý.

**Popis bytové jednotky**

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 2. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

| **Bytová jednotka č. 2113/4** | | |
|---|---|---|
| Ostatní prostory | Předsíň | 6,73 $m^2$ |
| Koupelna, WC | WC | 0,88 $m^2$ |
| Koupelna, WC | Koupelna | 2,17 $m^2$ |
| Ostatní prostory | Chodba | 1,30 $m^2$ |
| Kuchyně | Kuchyně | 7,10 $m^2$ |
| Pokoj | Obývací pokoj | 16,50 $m^2$ |
| Pokoj | Ložnice | 12,47 $m^2$ |
| Pokoj | Dětský pokoj | 7,34 $m^2$ |
| Podlahová plocha | | 54,48 $m^2$ |
| Podlahová plocha vč. příslušenství | | 54,48 $m^2$ |

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vyzdění jádra (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce po rekonstrukci cca v roce 2002, pravděpodobně zděné), kuchyňské vybavení (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce po rekonstrukci cca v roce 2002).

Jádro v bytě - dle sdělení osoby přítomné při prohlídce po rekonstrukci cca v roce 2002, pravděpodobně zděné a vnitřní povrchy stěn - ano, zčásti dlažba na zdi. Okna jsou plastová a příslušenství oken tvoří zčásti vnitřní rolety a zčásti žaluzie. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (plynová varná deska, elektrická trouba a digestoř) a spíž. V koupelně se nachází umyvadlo, sprchový kout a odvětrávání a na toaletě se nachází toaleta a odvětrávání. Interiérové dveře jsou dřevěné plné a prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří nástěnná svítidla a lustr.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: vlýsky
kuchyně: keramická dlažba
koupelna, WC: keramická dlažba
chodba: keramická dlažba

Elektřina v jednotce - ano, nezjištěno, zda jsou v mědi, dále je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Vady bytové jednotky:

Dětský pokoj – podlaha poškozená, suché mapy na zdi (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce způsobeno před 15 – 20 lety)

rozvody: bez zjevných vad
vybavení: bez zjevných vad
podlahy: bez zjevných vad
okna: bez zjevných vad
střecha: nelze stanovit
zdivo: poškozený prvek

Stav bytové jednotky lze na základě dostupných informací charakterizovat jako dobrý.

**Popis pozemků a lokality**

Sklon pozemků je rovinatý. Pozemky nejsou oplocené. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

| Parcelní číslo | Druh pozemku | Vlastník pozemku/komentář |
|---|---|---|
| 1624/91 | ostatní plocha | Statutární město Karviná |
| 1624/90 | ostatní plocha | Statutární město Karviná |

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

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

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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 v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Kontakt se sousedy nezjištěno a dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

**Věcná práva zatěžující oceňované nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí:**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

o **Věcné břemeno užívání**

*Oprávnění pro*

**Janík Jozef, Na Kopci 2113/37a, Mizerov, 73401 Karviná, RČ/IČO: [redacted]**

**Janíková Margita, Na Kopci 2113/37a, Mizerov, 73401 Karviná, RČ/IČO: [redacted]**

*Povinnost k*

**Jednotka: 2113/4**

*Listina* **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.04.2011.**

**V-1347/2011-803**

*Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- Dle sdělení paní Janíkové Margity při prohlídce, pan Janík Jozef zemřel v roce 2015

Věcná práva zatěžující oceňované nemovité věci, poznámky a další obdobné údaje, nabývací tituly a jiné podklady zápisu, uvedené v katastru nemovitostí viz. Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, který je přiložen v příloze.

Dle územního plánu Karviná jsou oceňované nemovité věci regulované jako plochy BH – bydlení hromadného.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

| Tabulkový popis | | |
|---|---|---|
| **Popis bytového domu** | Typ bytového domu | typový panelový bytový dům |
| | Počet nadzemních podlaží | 5 |
| | Počet podzemních podlaží | 1 |
| | Dům byl postaven v roce | 1964 |
| | Rozsah rekonstrukce domu | Konstrukce: Rok<br>zateplení pláště: cca před více než 10 lety |
| | Základy | nezjištěno |
| | Konstrukce | panelová |
| | Stropy | nezjištěno |
| | Střecha | rovná |
| | Krytina střechy | nezjištěno |
| | Klempířské prvky | ano |
| | Vnější omítky | ano, s probarvenou omítkou |
| | Vnitřní omítky | ano, zčásti dlažba na zdi |
| | Společně užívané prostory | vstupní prostor, schodiště, chodby a dle sdělení osoby přítomné při prohlídce v 1.PP společný prostor vyčleněný pro 3 bytové jednotky |
| | Popis stavu bytového domu | Stav objektu lze na základě dostupných informací charakterizovat jako dobrý. |
| | Vady bytového domu | rozvody: bez zjevných vad<br>vybavení: bez zjevných vad<br>podlahy: bez zjevných vad<br>okna: bez zjevných vad<br>střecha: nelze stanovit<br>zdivo: bez zjevných vad |

| | | |
|---|---|---|
| **Popis bytové jednotky** | Dispozice bytové jednotky | 3+1 |
| | Podlaží bytové jednotky | 2 |
| | Bytové jádro | dle sdělení osoby přítomné při prohlídce po rekonstrukci cca v roce 2002, pravděpodobně zděné |
| | Typ oken v jednotce | plastová |
| | Koupelna(y) | umyvadlo, sprchový kout a odvětrávání |
| | Toaleta(y) | toaleta a odvětrávání |
| | Vstupní dveře | dřevěné |
| | Typ zárubní | ocelové |

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

<table>
<tr><td></td><td>Vnitřní dveře</td><td>dřevěné plné, dřevěné prosklené</td></tr>
<tr><td></td><td>Osvětlovací technika</td><td>nástěnná svítidla, lustr</td></tr>
<tr><td></td><td>Popis místností a rozměry v m²</td><td>
<table>
<tr><td colspan="3">Bytová jednotka č. 2113/4</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Předsíň</td><td>6,73 m²</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>WC</td><td>0,88 m²</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>2,17 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>1,30 m²</td></tr>
<tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>7,10 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Obývací pokoj</td><td>16,50 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Ložnice</td><td>12,47 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Dětský pokoj</td><td>7,34 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>54,48 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>54,48 m²</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Elektřina</td><td>ano<br><br>nezjištěno, zda jsou v mědi</td></tr>
<tr><td></td><td>Vodovod</td><td>vodovod</td></tr>
<tr><td></td><td>Svod splaškových vod</td><td>veřejná kanalizace</td></tr>
<tr><td></td><td>Plynovod</td><td>ano</td></tr>
<tr><td></td><td>Řešení vytápění v bytě</td><td>ústřední vytápění</td></tr>
<tr><td></td><td>Topná tělesa</td><td>závěsné radiátory</td></tr>
<tr><td></td><td>Řešení ohřevu vody v bytě</td><td>dálkově</td></tr>
<tr><td></td><td>Podlahy v bytě</td><td>místnosti: vlýsky<br>kuchyně: keramická dlažba<br>koupelna, WC: keramická dlažba<br>chodba: keramická dlažba</td></tr>
<tr><td></td><td>Popis stavu bytové jednotky</td><td>Stav bytové jednotky lze na základě dostupných informací charakterizovat jako dobrý.</td></tr>
<tr><td></td><td>Rekonstrukce</td><td>
<table>
<tr><td>Konstrukce</td><td>Rok</td></tr>
<tr><td>vyzdění jádra</td><td>dle sdělení osoby přítomné při prohlídce po rekonstrukci cca v roce 2002, pravděpodobně zděné</td></tr>
<tr><td>kuchyňské vybavení</td><td>dle sdělení osoby přítomné při prohlídce po rekonstrukci cca v roce 2002,</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Vady bytové jednotky</td><td>Dětský pokoj – podlaha poškozená, suché mapy na zdi (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce způsobeno před 15 – 20 lety)<br><br>rozvody: bez zjevných vad<br>vybavení: bez zjevných vad</td></tr>
</table>

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

| | | |
|---|---|---|
| | | podlahy: bez zjevných vad<br>okna: bez zjevných vad<br>střecha: nelze stanovit<br>zdivo: poškozený prvek |

| | | |
|---|---|---|
| **Popis pozemků** | Trvalé porosty | bez porostů |
| | Sklon pozemků | 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; nejdůležitější úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; 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 v blízkosti objektu |
| | Sousedé a kriminalita | kontakt se sousedy nezjištěno; dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé |
| **Věcná práva, jiné** | Věcná břemena | **<u>Věcná práva zatěžující oceňované nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí:</u>**<br>C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů<br>*Typ vztahu*<br>o **Věcné břemeno užívání**<br>*Oprávnění pro*<br>**Janík Jozef, Na Kopci 2113/37a, Mizerov, 73401 Karviná, RČ/IČO: [redacted]**<br>**Janíková Margita, Na Kopci 2113/37a, Mizerov, 73401 Karviná, RČ/IČO: [redacted]**<br>*Povinnost k*<br>**Jednotka: 2113/4**<br>*Listina* **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.04.2011.**<br>**V-1347/2011-803**<br>*Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**<br>• Dle sdělení paní Janíkové Margity při prohlídce, pan Janík Jozef zemřel v roce 2015 |
| | Další informace | Věcná práva zatěžující oceňované nemovité věci, poznámky a další obdobné údaje, nabývací tituly a jiné podklady zápisu, uvedené v katastru nemovitostí |

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

| | | |
|---|---|---|
| | | viz. Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, který je přiložen v příloze.<br><br>Dle územního plánu Karviná jsou oceňované nemovité věci regulované jako plochy BH – bydlení hromadného. |

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

## 6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 11.05.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

# D. POSUDEK

## Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

### 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.

## Znalecký úkol č. 1 - pozemek parc. č. 192

**1. Pozemek parc. č. 192**

**Ocenění**

**Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

| | |
|---|---|
| Obce s 25-50 tisíci obyv. – území sousedních obcí: | 80,00% |
| Celková úprava ceny: | 80,00 % |

| Název | Parcelní číslo | BPEJ | Výměra [m2] | JC [Kč/m2] | Úprava [%] | UC [Kč/m2] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| orná půda | 192 | 64310 | 516 | 8,80 | 80,00 | 15,84 | 8 173,44 |
| orná půda | 192 | 65800 | 1 004 | 7,83 | 80,00 | 14,09 | 14 146,36 |
| Zemědělské pozemky oceněné dle § 6 | | | | | | | |
| Celkem: | | | 1 520 m$^2$ | | | | **22 319,80** |

**Pozemek parc. č. 192 - cena zjištěná celkem** = **22 319,80 Kč**

**2. Trvalé porosty**

**Okrasné rostliny: příloha č. 39**

| Název<br>Typ | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úpravy [%] | Stáří<br>Upr. cena [Kč / jedn.] | Počet / Výměra<br>Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|
| na pozemku p.č.: 192 | | | 30 roků | 10,00 ks |
| Listnaté stromy I | 19 650,- | - 30 % | 13 755,- | 137 550,- |
| na pozemku p.č.: 192 | | | 50 roků | 4,00 ks |
| Listnaté stromy I | 32 410,- | - 30 % | 22 687,- | 90 748,- |
| na pozemku p.č.: 192 | | | 70 roků | 1,00 ks |
| Listnaté stromy I | 43 820,- | - 30 % | 30 674,- | 30 674,- |
| Součet: | | | | 258 972,- |
| Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39): | | | * | 0,150 |
| Koeficient polohy $K_5$ (příl. č. 20) | | | * | 0,900 |
| Celkem - okrasné rostliny [ Kč ] | | | = | 34 961,22 |

**Trvalé porosty** = **34 961,22 Kč**

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

## Znalecký úkol č. 2 - bytová jednotka č. 2113/4

**Index trhu s nemovitými věcmi**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví | IV | -0,02 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

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

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

**Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce | I | 0,03 |
| 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 | 0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji | I | -0,01 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu. | II | 0,00 |

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,058}$

JUDr. Alan Havlice Exekutorský úřad Jeseník

**1. Bytová jednotka č. 2113/4**

**1.1. byt**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Typ objektu: | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Karviná |
| Stáří stavby: | 62 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 31 044,- Kč/$m^2$ |

| **Podlahové plochy bytu** | | **koeficient dle typu podlahové plochy** | |
|---|---|---|---|
| předsíň: | 6,73 * | 1,00 = | 6,73 $m^2$ |
| WC: | 0,88 * | 1,00 = | 0,88 $m^2$ |
| koupelna: | 2,17 * | 1,00 = | 2,17 $m^2$ |
| chodba: | 1,30 * | 1,00 = | 1,30 $m^2$ |
| kuchyně: | 7,10 * | 1,00 = | 7,10 $m^2$ |
| obývací pokoj: | 16,50 * | 1,00 = | 16,50 $m^2$ |
| ložnice: | 12,47 * | 1,00 = | 12,47 $m^2$ |
| chodba: | 7,34 * | 1,00 = | 7,34 $m^2$ |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | | 54,49 $m^2$ |

**Výpočet indexu cenového porovnání**

**Index vybavení**

| Název znaku | č. | $V_i$ |
|---|---|---|
| 1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená | III | 0,00 |
| 2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - v 1.PP společný prostor vyčleněný pro 3 bytové jednotky | 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 obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled | II | 0,00 |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení | III | 0,00 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor | I | -0,03 |
| 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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou | II | 1,00 |

Koeficient pro stáří 62 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 62 = \mathbf{0{,}690}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}690 = \mathbf{0{,}669}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}080}$

JUDr. Alan Havlíček
Exekutorský úřad Jeseník

**Ocenění**

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V$ = 31 044,- Kč/$m^2$ * 0,669 = 20 768,44 Kč/$m^2$

$CB_P$ = PP * ZCU * $I_T$ * $I_P$ = 54,49 $m^2$ * 20 768,44 Kč/$m^2$ * 0,980 * 1,080= 1 197 761,96 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 197 761,96 Kč**

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

**1.2. Pozemky parc. č. 1624/112 a 4198**

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi **$I_T$ = 0,980**

Index polohy pozemku **$I_P$ = 1,080**

**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 - Bez vlivu na cenu. | II | 0,00 |

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

**Celkový index I** = $I_T$ * $I_O$ * $I_P$ = 0,980 * 1,000 * 1,080 = **1,058**

**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 | 2 072,- | 1,058 | | 2 192,18 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [$m^2$] | Jedn. cena [Kč/$m^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1624/112 | 170 | 2 192,18 | 372 670,60 |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha - zeleň | 4198 | 107 | 2 192,18 | 234 563,26 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 277 | | **607 233,86** |

**Pozemky parc. č. 1624/112 a 4198 - cena zjištěná celkem = 607 233,86 Kč**

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

| | | |
|---|---|---|
| 1.2. Pozemky parc. č. 1624/112 a 4198 | = | 607 233,86 Kč |
| **Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** | = | **607 233,86 Kč** |
| **Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** | = | **1 197 761,96 Kč** |

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Cena zjištěná pozemku: 607 233,86 Kč
Spoluvlastnický podíl: 896 / 10 000
Hodnota spoluvlastnického podílu:
607 233,86 Kč * 896 / 10 000 = 54 408,15 Kč

| | | |
|---|---|---|
| Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku | + | 54 408,15 Kč |
| **Bytová jednotka č. 2113/4 - cena zjištěná** | = | **1 252 170,11 Kč** |

## Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

### 1. Věcné břemeno užívání - bytová jednotka č. 2113/4

### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 83 let.
Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

| Bytová jednotka č. 2113/4,Na Kopci č.p. 2113/37a, Karviná, okres Karviná | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - konstrukce | K4 - stav | K5 - jiné | K6 - úvaha odhadce |
| Oceňovaný objekt | Na Kopci č.p. 2113/37a, Karviná, okres Karviná | 54 m² | panelová | dobrý | zateplený, plastová okna, 2.NP – bez výtahu, spoluvlastnický podíl na pozemcích – ano | bytové jádro po rekonstrukci, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a spíží, koupelna - umyvadlo a sprchový kout, WC - toaleta |
| 1 | Čajkovského č.p. 2019/9, Karviná, okres Karviná | 57 m² | panelová | po rekonstrukci | zateplení nezjištěno, plastová okna, zasklená lodžie, sklep, 4.NP – výtah | bytové jádro s obkladem, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, koupelna - umyvadlo a sprchový kout, WC - klasická toaleta |
| 2 | Čajkovského, Karviná, okres Karviná | 55 m² | panelová | velmi dobrý | zateplení nezjištěno, plastová okna, balkon, sklepní kóje, 2.NP – výtah nezjištěno | bytové jádro s obkladem, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, koupelna - umyvadlo a |

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | klasická vana, WC - vybavení nezjištěno |
| 3 | Majakovského, Karviná, okres Karviná | 56 m$^2$ | cihlová | po rekonstrukci | revitalizovaný, plastová okna, zasklená lodžie, sklep, 2.NP – bez výtahu | bytové jádro s obkladem, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů se spíží, koupelna - umyvadlo a sprchový kout, WC - klasická toaleta |
| 4 | Čajkovského č.p. 2024/21, Karviná, okres Karviná | 55 m$^2$ | panelová | velmi dobrý | zateplení nezjištěno, plastová okna, nezasklená lodžie, sklep, 3.NP – výtah | bytové jádro s obkladem, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, koupelna - umyvadlo a klasická vana, WC - vybavení nezjištěno |
| 5 | Stavbařů č.p. 2188/8, Karviná, okres Karviná | 55 m$^2$ | cihlová | velmi dobrý | zateplení nezjištěno, plastová okna, sklep, 3.NP – výtah nezjištěno | bytové jádro s obkladem, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, koupelna - umyvadlo a klasická vana, WC - vybavení nezjištěno |

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m$^2$ plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukci 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 | 228,07 Kč | 0.9 | 205,26 Kč | 1 | 0.99 | 1 | 1.05 | 1.07 | 0.98 | 1.0900197 | 188,31 Kč |
| 2 | 167,27 Kč | 0.9 | 150,55 Kč | 1 | 1 | 1 | 1.05 | 1.03 | 0.98 | 1.05987 | 142,05 Kč |
| 3 | 208,93 Kč | 0.9 | 188,04 Kč | 1 | 0.99 | 1 | 1.05 | 1.05 | 0.98 | 1.0696455 | 175,80 Kč |
| 4 | 162,75 Kč | 0.9 | 146,47 Kč | 1 | 1 | 1 | 1.05 | 1.03 | 0.98 | 1.05987 | 138,20 Kč |
| 5 | 134,55 Kč | 0.9 | 121,09 Kč | 1 | 1 | 1.1 | 1.05 | 1 | 0.98 | 1.1319 | 106,98 Kč |

| | |
|---|---|
| Celkem průměr | 150,26 Kč |
| Minimum | 106,98 Kč |
| Maximum | 188,31 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | 32,35 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | 117,91 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | 182,61 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

JUDr. Alan Havlíček
Exekutorský úřad Jeseník

**Komentář k nemovitosti č. 1:**

Rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí. Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav, příslušenství a výtah. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

**Komentář k nemovitosti č. 2:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav a příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

**Komentář k nemovitosti č. 3:**

Rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí. Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

**Komentář k nemovitosti č. 4:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav a příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

**Komentář k nemovitosti č. 5:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – konstrukce a stav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

**Obvyklé roční nájemné**

Název

| výměra [$m^2$] | jedn.nájemné [Kč/$m^2$] | roční nájemné [Kč] | náklady [Kč] | roční užitek [Kč] |
|---|---|---|---|---|
| Věcné břemeno užívání | | | | |
| 54,49 $m^2$ | 1 803,12 | 98 252,01 | 19 650,40 | 78 601,61 |

| | | |
|---|---|---|
| Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok] | | 78 601,61 |
| Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení): | * | 100 % |
| Roční užitek: [Kč] | = | 78 601,61 |

Míra kapitalizace: 5,50 %

$CB_U$ = roční užitek * $((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$

$CB_U$ = 78 601,61 * $((1 + 5{,}5\ \%)^6 - 1) / (5{,}5\ \% * (1 + 5{,}5\ \%)^6)$

**Hodnota věcného břemene činí = 392 656,73 Kč**

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

**Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu**

## Znalecký úkol č. 1 - pozemek parc. č. 192

| | | |
|---|---|---|
| 1. Pozemek parc. č. 192 | | 22 320,- Kč |
| 2. Trvalé porosty | | 34 961,- Kč |
| Pozemek parc. č. 192 - celkem: | | **57 281,- Kč** |
| **Úprava ceny vlastnickým podílem** | * | **1 / 2** |
| Pozemek parc. č. 192 - celkem: | | **28 641,- Kč** |
| **Cena zjištěná - celkem:** | | **28 641,- Kč** |
| **Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** | | **28 640,- Kč** |

## Znalecký úkol č. 2 - bytová jednotka č. 2113/4

| | | |
|---|---|---|
| 1. Bytová jednotka č. 2113/4 | | 1 252 170,- Kč |
| 1.1. Oceňovaný byt | 1 197 761,96 Kč | |
| 1.2. Pozemky parc. č. 1624/112 a 4198 | 54 408,17 Kč | |
| | = 1 252 170,- Kč | |
| Ocenění - celkem: | | **1 252 170,- Kč** |
| **Věcná břemena a závady váznoucí na majetku** | | |
| 1. Věcné břemeno užívání - bytová jednotka č. 2113/4 | | - 392 657,- Kč |
| Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem: | | **- 392 657,- Kč** |
| Cena zjištěná po odečtení břemen a závad - celkem: | | **859 513,- Kč** |
| Bytová jednotka č. 2113/4 - celkem: | | **859 513,- Kč** |
| **Úprava ceny vlastnickým podílem** | * | **1 / 2** |
| Bytová jednotka č. 2113/4 - celkem: | | **429 757,- Kč** |
| **Cena zjištěná - celkem:** | | **458 398,- Kč** |
| **Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** | | **458 400,- Kč** |

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

# 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.

**Znalecký úkol č. 1**

Pozemek parc. č. 192 (výměra 1520 m$^2$, druh pozemku orná půda, způsob ochrany chráněná ložisková území a zemědělský půdní fond) v katastrálním území Petrovice u Karviné

| k.ú. Petrovice u Karviné, obec Petrovice u Karviné, okres Karviná | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| č. | K1 - lokalita | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití | K4 - jiné | K5 - úvaha odhadce | K6 - Zatížení inženýrskými sítěmi, ochranné pásma a věcná břemena |
| | | | | | | |
| Oceňovaný objekt | Petrovice u Karviné, Petrovice u Karviné, okres Karviná | 1520 m$^2$ | plochy Z: zemědělské - obhospodařované půdy | trvalé porosty, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | přístup zajištěn | přes oceňovaný pozemek vedou sítě elektronických komunikací, v ochranném pásmu dráhy a zčásti v ochranném silničním pásmu, chráněná ložisková území |
| | | | | | | |
| 1 | Závada nad Olší, Petrovice u Karviné, okres Karviná | 1339 m$^2$ | plochy Z: zemědělské - obhospodařované půdy | oplocení, trvalé porosty, možnosti záplav - přes okraj pozemku aktivní zóna, lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně | přístup zajištěn | nadzemní vedení VN do 35 kV s ochranným pásmem, chráněná ložisková území, ptačí oblast |
| 2 | Petrovice u Karviné, Petrovice u Karviné, okres Karviná | 3713 m$^2$ | plochy NS - smíšené nezastavěného území | trvalé porosty, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | přístup nezajištěn | nadzemní vedení VN do 35 kV s ochranným pásmem, přes okraj kanalizace, chráněná ložisková území |
| 3 | Doubrava u Orlové, Doubrava, okres Karviná | 6648 m$^2$ | z převážné části jako plochy NL - lesní a z menší části jako plochy NS - smíšené nezastavěného území | trvalé porosty, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | přístup zajištěn | z menší části ochranné pásmo nadzemního vedení VVN 110 kV, z převážné části ochranné pásmo pozemku k plnění funkce lesa, chráněná ložisková území, pozemky se nachází v dobývacím prostoru |

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 $m^2$ plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukci na pramen | K1 lokalita | K2 plocha pozemku | K3 účel užití | K4 jiné | K5 úvaha odhadce | K6 Zatížení inženýrskými sítěmi, ochranné pásma a věcná břemena | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 30,92 Kč | 1 | 30,92 Kč | 1 | 1 | 1 | 0.85 | 1 | 1.02 | 0.867 | 35,66 Kč |
| 2 | 53,86 Kč | 1 | 53,86 Kč | 1 | 1 | 1 | 1 | 0.85 | 1.02 | 0.867 | 62,12 Kč |
| 3 | 30,00 Kč | 1 | 30,00 Kč | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 30,00 Kč |

| | |
|---|---|
| Celkem průměr | 42,60 Kč |
| Minimum | 30,00 Kč |
| Maximum | 62,12 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | 17,15 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | 25,45 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | 59,74 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

**Komentář k nemovitosti č. 1:**

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – možnosti záplav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

**Komentář k nemovitosti č. 2:**

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – přístup. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

**Komentář k nemovitosti č. 3:**

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovité věci.

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

42,60 Kč/$m^2$

* 1520 $m^2$

= 64 745 Kč

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

**Cena podílu id. 1/2**

32 373 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: ocenění id. spoluvlastnického podílu 1/2 hůře obchodovatelného na realitním trhu

**Cena podílu id. 1/2**

29 135 Kč

**Cena podílu id. 1/2 po zaokrouhlení**

**29 000 Kč**

**Znalecký úkol č. 2**

Bytová jednotka č. 2113/4

| Bytová jednotka č. 2113/4,Na Kopci č.p. 2113/37a, Karviná, okres Karviná | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - konstrukce | K4 - stav | K5 - jiné | K6 - úvaha odhadce |
| | | | | | | |
| Oceňovaný objekt | Na Kopci č.p. 2113/37a, Karviná, okres Karviná | 54 m$^2$ | panelová | dobrý | zateplený, plastová okna, 2.NP – bez výtahu, spoluvlastnický podíl na pozemcích – ano | bytové jádro po rekonstrukci, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a spíží, koupelna - umyvadlo a sprchový kout, WC - toaleta |
| | | | | | | |
| 1 | Na Kopci č.p. 2136/54, Karviná, okres Karviná | 56 m$^2$ | panelová | dobrý | revitalizovaný, plastová okna, zasklená lodžie, 6.NP – výtah, spoluvlastnický podíl na pozemcích – ano | bytové jádro s obkladem, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, koupelna - umyvadlo a klasická vana, WC - vybavení nezjištěno |
| 2 | Majakovského č.p. 2096/14, Karviná, okres Karviná | 54 m$^2$ | panelová | dobrý | zateplení nezjištěno, plastová okna, zasklená lodžie, sklepní kóje, 4.NP – výtah, spoluvlastnický podíl na pozemcích – ano | bytové jádro s obkladem, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, koupelna s WC - umyvadlo, sprchový kout a klasická toaleta |
| 3 | Haškova č.p. 669/1, Karviná, okres Karviná | 50 m$^2$ | panelová | dobrý | zateplení nezjištěno, plastová okna, zasklená lodžie, sklep, 5.NP – bez výtahu, spoluvlastnický podíl na pozemcích – ano | bytové jádro s obkladem, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, koupelna - umyvadlo a klasická vana, WC - klasická toaleta |

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 $m^2$ plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukci 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 | 36 607,14 Kč | 1 | 36 607,14 Kč | 1 | 0.99 | 1 | 1 | 1.07 | 0.98 | 1.038114 | 35 263,12 Kč |
| 2 | 40 740,74 Kč | 1 | 40 740,74 Kč | 1 | 1 | 1 | 1 | 1.07 | 0.98 | 1.0486 | 38 852,51 Kč |
| 3 | 41 800,00 Kč | 1 | 41 800,00 Kč | 1 | 1.02 | 1 | 1 | 1.05 | 0.98 | 1.04958 | 39 825,45 Kč |

| | |
|---|---|
| Celkem průměr | 37 980,37 Kč |
| Minimum | 35 263,12 Kč |
| Maximum | 39 825,45 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | 2 402,96 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | 35 577,41 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | 40 383,33 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

**Komentář k nemovitosti č. 1:**

Rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí. Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – příslušenství a výtah. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

**Komentář k nemovitosti č. 2:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – příslušenství a výtah. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

**Komentář k nemovitosti č. 3:**

Rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí. Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

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

37 980,37 Kč/$m^2$

* 54 $m^2$

= 2 050 940 Kč

**Věcná břemena a závady váznoucí na majetku**

1. Věcné břemeno užívání - bytová jednotka č. 2113/4 - 392 657,- Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem: **- 392 657,- Kč**

Cena po odečtení břemen a závad - celkem: **1 658 283,- Kč**

Bytová jednotka č. 2113/4 - celkem: **1 658 283,- Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem** ***** **1 / 2**

Bytová jednotka č. 2113/4 - celkem: **829 142,- Kč**

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %. Odůvodnění: jiný - ocenění id. spoluvlastnického podílu 1/2 hůře obchodovatelného na realitním trhu

**Cena podílu id. 1/2**

663 313 Kč

**Cena podílu id. 1/2 po zaokrouhlení**

**663 000 Kč**

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

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

**Znalecký úkol č. 1**

## Výsledek dle cenového předpisu

28.640,- Kč

## Výsledek dle tržního porovnání:

## Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

29.000,- Kč

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.** Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

**Znalecký úkol č. 2**

## Výsledek dle cenového předpisu

458.400,- Kč

## Výsledek dle tržního porovnání:

## Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

663.000,- Kč

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.** Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

# F. ZÁVĚR

**Znalecký úkol č. 1 - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny id. spoluvlastnického podílu 1/2 pozemku parc. č. 192 (výměra 1520 $m^2$, druh pozemku orná půda, způsob ochrany chráněná ložisková území a zemědělský půdní fond) v obci Petrovice u Karviné, okres Karviná, katastrální území Petrovice u Karviné na listu vlastnictví č. 725.

**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**

29.000,- Kč

Slovy: dvacetdevěttisíc korun českých

**Znalecký úkol č. 2 - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny id. spoluvlastnického podílu 1/2 bytové jednotky č. 2113/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 896/10000 na společných částech budovy č.p. 2113/37a a pozemcích parc. č. 1624/112 ( výměra 170 $m^2$, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku je stavba bytového domu č.p. 2113, způsob ochrany chráněná ložisková území, LV č. 6884) a 4198 (výměra 107 $m^2$, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň, způsob ochrany chráněná ložisková území, LV č. 6884) v obci Karviná, okres Karviná, katastrální území Karviná-město na listu vlastnictví č. 6999.

**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**

663.000,- Kč

Slovy: šestsetšedesáttřitisíc korun českých

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.06.2026

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář

Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.06.08 15:32:25 +02'00'

Ing. Iveta Dofková

Digitálně podepsal Ing. Iveta Dofková
Datum: 2026.06.05 13:23:34 +02'00'

……..

Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.06.08 15:32:16 +02'00'

……

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Digitálně podepsal Ing. Zdeněk Mazáček
Datum: 2026.06.05 12:37:34 +02'00'

……

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

# 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 032606/2026.

JUDr. Alan Havlíček
Exekutorský úřad Jeseník

# H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Ortofoto mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Výřez z územního plánu,
Situační výkresy inženýrských sítí,
Veřejný registr půdy - LPIS,
Dokumentace o věcném břemenu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

# I. PŘÍLOHY

**Znalecký úkol č. 1**

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *25.03.2026 00:11:00*

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 197EX 942/24 pro Soudní exekutor Havlice Alan, Mgr.*

Okres: **CZ0803 Karviná** Obec: **599077 Petrovice u Karviné**

Kat.území: **720356 Petrovice u Karviné** List vlastnictví: **725**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

| A *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl* |
|---|---|---|
| *Vlastnické právo* | | |
| **Janík Roman, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná** | [redacted] | **1/2** |
| **Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná** | | **1/2** |

B *Nemovitosti*

*Pozemky*

| *Parcela* | *Výměra[m2]* | *Druh pozemku* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* |
|---|---|---|---|---|
| **192** | **1520** | **orná půda** | | **chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond** |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky v celkové výši 28 406 Kč (k podílu 1/2)**

*Oprávnění pro*

**Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Moravskoslezský kraj a Olomoucký kraj, Zelená 3158/34a, 70200 Ostrava**

*Povinnost k*

**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO:** [redacted]
**Parcela: 192**

*Listina* **Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. ,č.j. 48004-210/8070/25.02.2025-00603/MM - 1 Okresní správa sociálního zabezpečení Karviná ze dne 25.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2025 12:59:54. Zápis proveden dne 21.03.2025.**
**V-1175/2025-803**

*Pořadí k* **27.02.2025 12:59**

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

- **Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: 706027/5101**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 942/2024 -12 ze dne 27.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2024 14:36:58. Zápis proveden dne 03.07.2024; uloženo na prac. Jeseník**
**Z-1284/2024-811**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.*
*strana 1*

JUDr. Alan Havlice Exekutorský úřad Jeseník

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *25.03.2026 00:11:00*

Okres: **CZ0803 Karviná** Obec: **599077 Petrovice u Karviné**

Kat.území: **720356 Petrovice u Karviné** List vlastnictví: **725**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

**(k podílu 1/2)**

*Povinnost k*

**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted]**
**Parcela: 192**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 197 EX-942/2024 -17 Exekutorský úřad Jeseník - soudní exekutor JUDr. Alan Havlice ze dne 01.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2024 14:37:01. Zápis proveden dne 08.07.2024; uloženo na prac. Karviná**

**Z-3835/2024-803**

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr..Petr Porostlý, Stojanovo nám. 7/873, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory**

*Povinnost k*

**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted]**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 230 EX-1045/2024 -11 Exekutorský úřad Ostrava - soudní exekutor Mgr. Petr Porostlý ze dne 11.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2024 18:10:59. Zápis proveden dne 22.07.2024; uloženo na prac. Karviná**

**Z-4495/2024-803**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí (k podílu 1/2)**

*Povinnost k*

**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted]**
**Parcela: 192**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 230 EX-1045/2024 -15 Exekutorský úřad Ostrava - soudní exekutor Mgr. Petr Porostlý ze dne 12.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2024 18:10:59. Zápis proveden dne 22.07.2024; uloženo na prac. Karviná**

**Z-4497/2024-803**

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Porostlý, Stojanovo náměstí 873/7, Ostrava, 709 00 Ostrava 9**

*Povinnost k*

**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted]**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Petr Porostlý 230 Ex-1045/2024 -11 ze dne 11.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2024 18:11:00. Zápis proveden dne 22.07.2024; uloženo na prac. Ostrava**

**Z-8814/2024-807**

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha**

*Povinnost k*

**Janík Roman, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301**



JUDr. Alan Havlice Exekutorský úřad Jeseník

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.03.2026 00:11:00*

Okres: **CZ0803 Karviná** Obec: **599077 Petrovice u Karviné**

Kat.území: **720356 Petrovice u Karviné** List vlastnictví: **725**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

**Karviná, RČ/IČO:** [redacted]

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX-36094/2024 -16 Exekutorský úřad Praha 8 - soudní exekutor Mgr.Pavel Preus ze dne 18.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2024 14:58:18. Zápis proveden dne 24.07.2024; uloženo na prac. Karviná**

**Z-4540/2024-803**

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10**

*Povinnost k*

**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO:** [redacted]

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 44218/24-16 ze dne 27.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2024 13:35:40. Zápis proveden dne 06.09.2024; uloženo na prac. Praha**

**Z-42759/2024-101**

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 8**

*Povinnost k*

**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO:** [redacted]

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX-44218/2024 -16 Exekutorský úřad Praha 8 - soudní exekutor Mgr.Pavel Preus ze dne 27.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2024 17:08:14. Zápis proveden dne 06.09.2024; uloženo na prac. Karviná**

**Z-5170/2024-803**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (k podílu 1/2)**

*Povinnost k*

**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO:** [redacted]

**Parcela: 192**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-44218/2024 -62 Exekutorský úřad Praha 8 - soudní exekutor Mgr.Pavel Preus ze dne 04.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2024 17:08:14. Zápis proveden dne 09.09.2024; uloženo na prac. Karviná**

**Z-5171/2024-803**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-44218/2024 -62. Právní moc ke dni 14.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2024 10:38:04. Zápis proveden dne 22.11.2024; uloženo na prac. Karviná**

**Z-6598/2024-803**

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10**

*Povinnost k*



JUDr. Alan Havlice Exekutorský úřad Jeseník

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *25.03.2026 00:11:00*

Okres: **CZ0803 Karviná** Obec: **599077 Petrovice u Karviné**

Kat.Území: **720356 Petrovice u Karviné** List vlastnictví: **725**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted]**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 6597/25-18 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 44218/24 ze dne 18.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2025 10:30:55. Zápis proveden dne 25.02.2025; uloženo na prac. Praha**

**Z-8854/2025-101**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
**(k podílu 1/2)**

*Povinnost k*

**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted]**
**Parcela: 192**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-6597/2025 -70 Exekutorský úřad Praha 8 - soudní exekutor Mgr.Pavel Preus ze dne 24.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2025 15:54:43. Zápis proveden dne 03.03.2025; uloženo na prac. Karviná**

**Z-736/2025-803**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-6597/2025 -70. Právní moc ke dni 07.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 06:31:13. Zápis proveden dne 15.05.2025; uloženo na prac. Karviná**

**Z-1772/2025-803**

○ **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec**

*Povinnost k*

**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted]**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-381/2025 -6 ze dne 27.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2025 15:05:52. Zápis proveden dne 28.02.2025; uloženo na prac. Liberec**

**Z-1798/2025-505**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
**(k podílu 1/2)**

*Povinnost k*

**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted]**
**Parcela: 192**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 131 EX-381/2025 -25 Exekutorský úřad Liberec - soudní exekutor Mgr. Petr Polanský ze dne 26.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2025 15:05:53. Zápis proveden dne 03.03.2025; uloženo na prac. Karviná**

**Z-799/2025-803**

---

*Plomby a upozornění* - **Bez zápisu**

---



JUDr. Alan Havlíce
Exekutorský úřad Jeseník

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *25.03.2026 00:11:00*

Okres: **CZ0803 Karviná** Obec: **599077 Petrovice u Karviné**

Kat.území: **720356 Petrovice u Karviné** List vlastnictví: **725**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 08.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.02.2011.**

**V-667/2011-803**

*Pro:* **Janík Roman, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná** *RČ/IČO:* [redacted]
**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná**

- **Souhlasné prohlášení o přechodu vlastnického práva (zajišťovací převod práva) ze dne 03.05.2011.**

**Z-8011/2013-803**

*Pro:* **Janík Roman, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná** *RČ/IČO:* [redacted]
**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

| *Parcela* | *BPEJ* | *Výměra[m2]* |
|---|---|---|
| **192** | **64310** | **516** |
| | **65800** | **1004** |

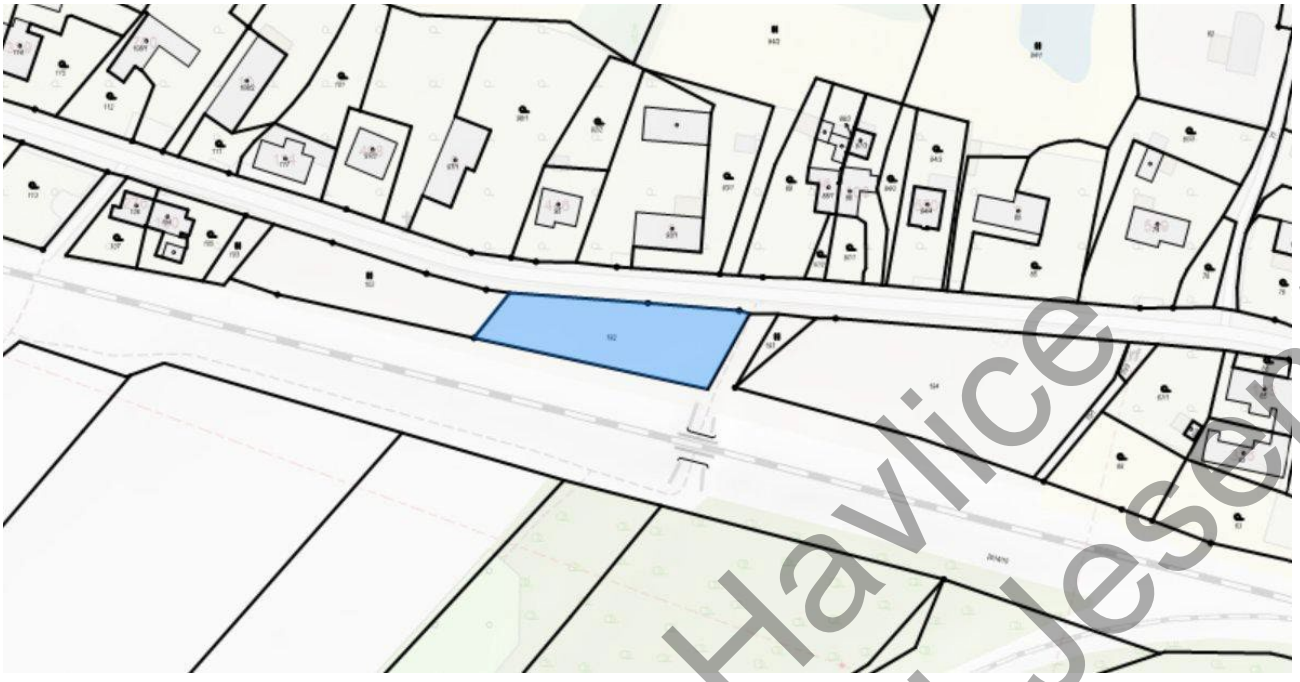
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
***Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.***

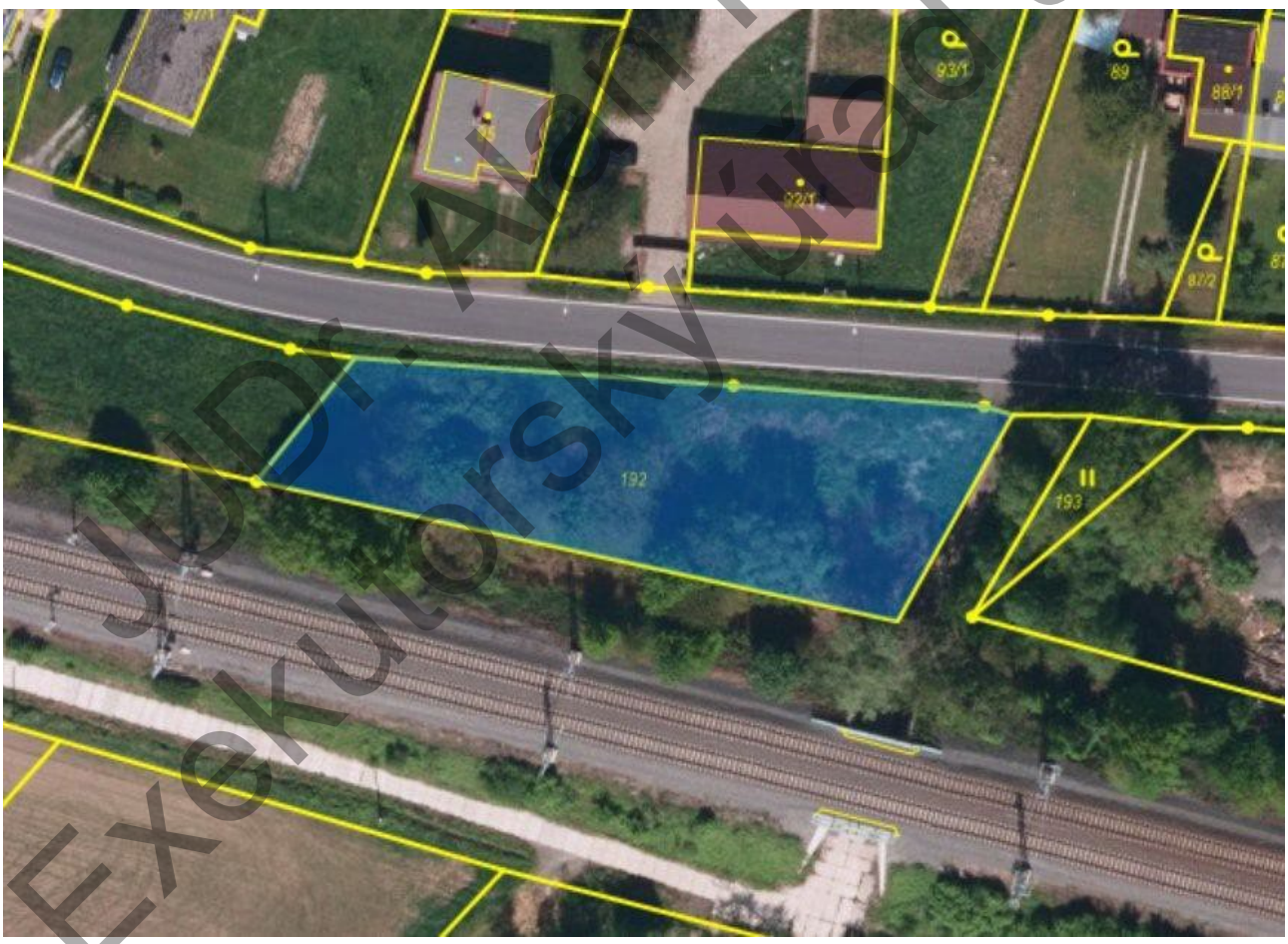
*Vyhotovil:* *Vyhotoveno: 25.03.2026 00:42:32*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

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

JUDr. Alan Havlica
Exekutorský úřad Jeseník

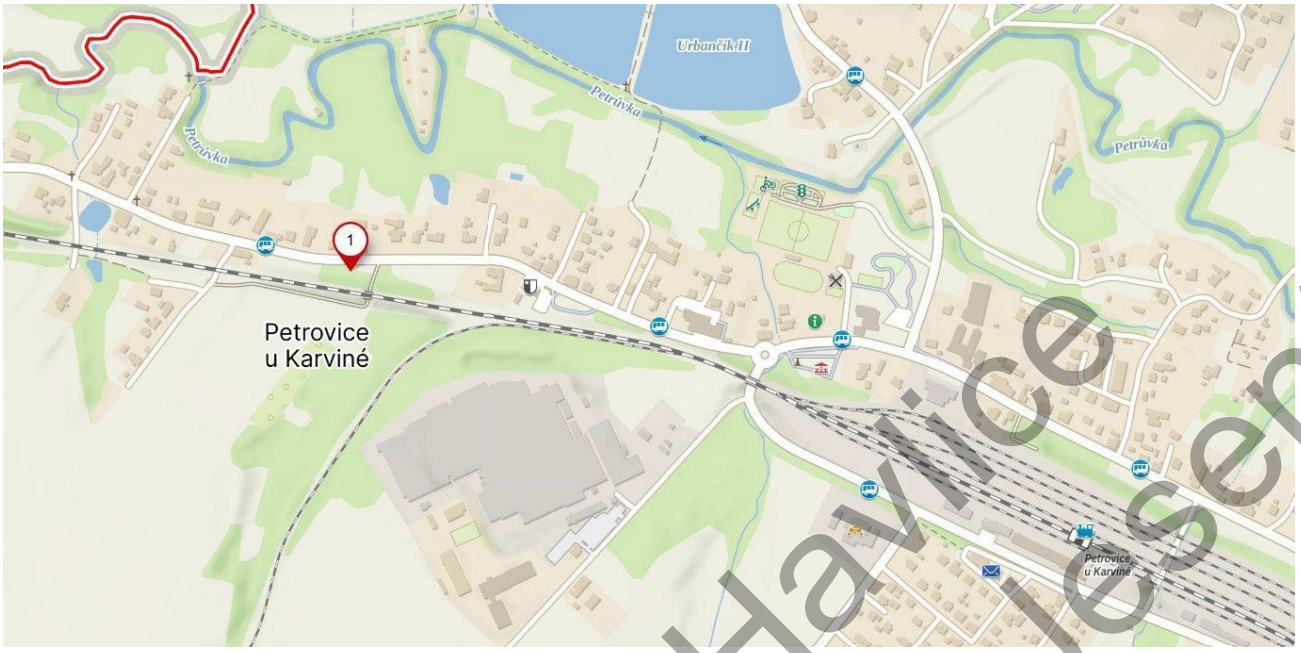
**Katastrální mapa**






JUDr. Aleš Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

## Situační mapa

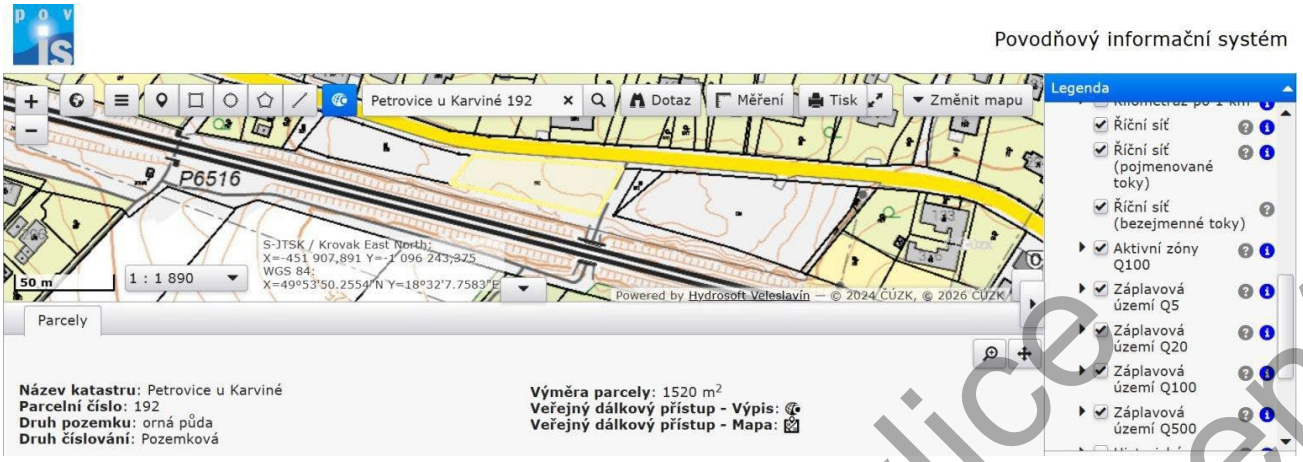



## Ortofoto mapa




Ing. Dr. Alan Havlíček
Elektronický úřad Jeseník

## Výřez z povodňové mapy



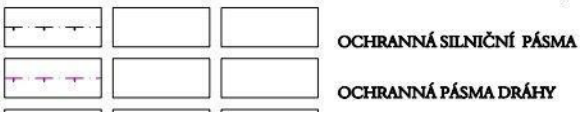

## Výřez z územního plánu







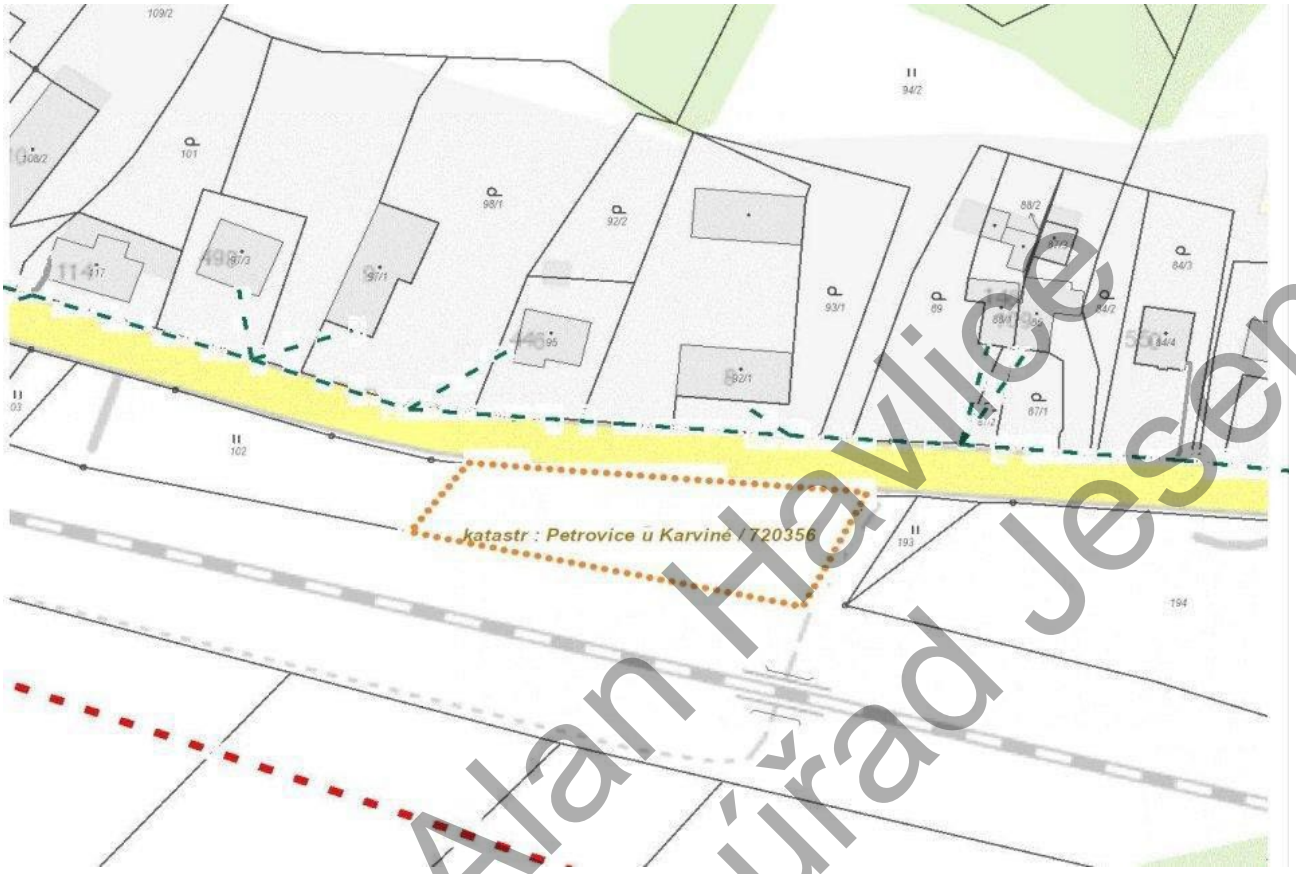


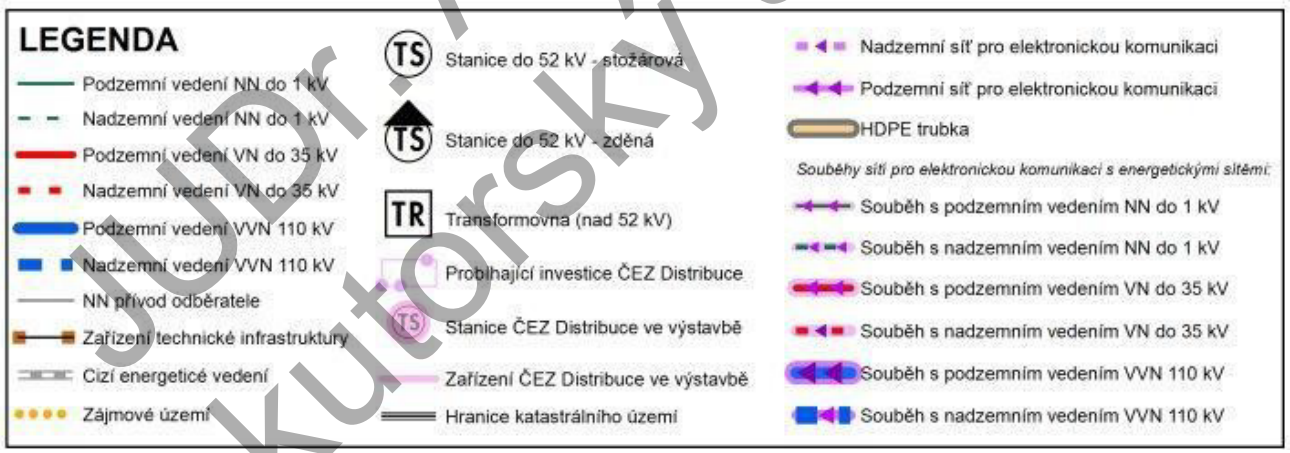




JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

## Situační výkresy inženýrských sítí

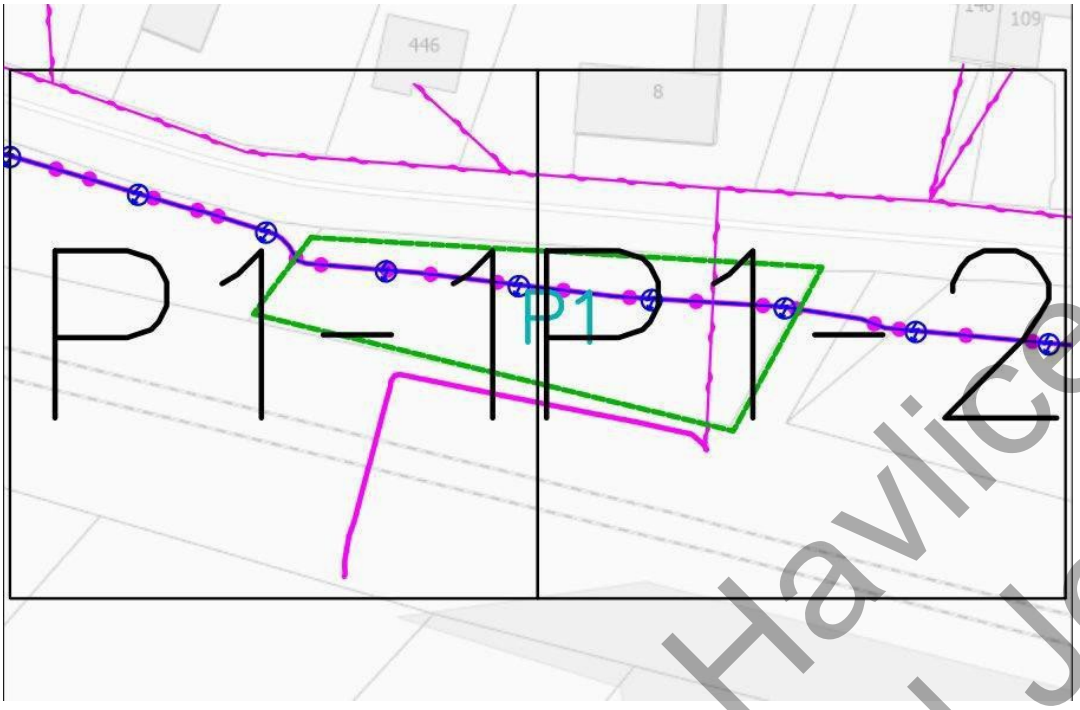
### ČEZ Distribuce a.s.

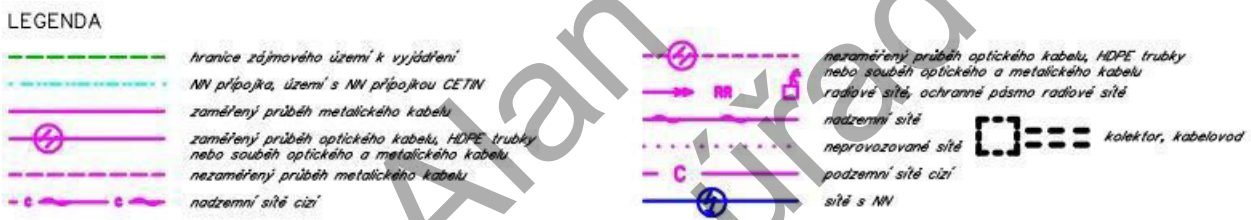


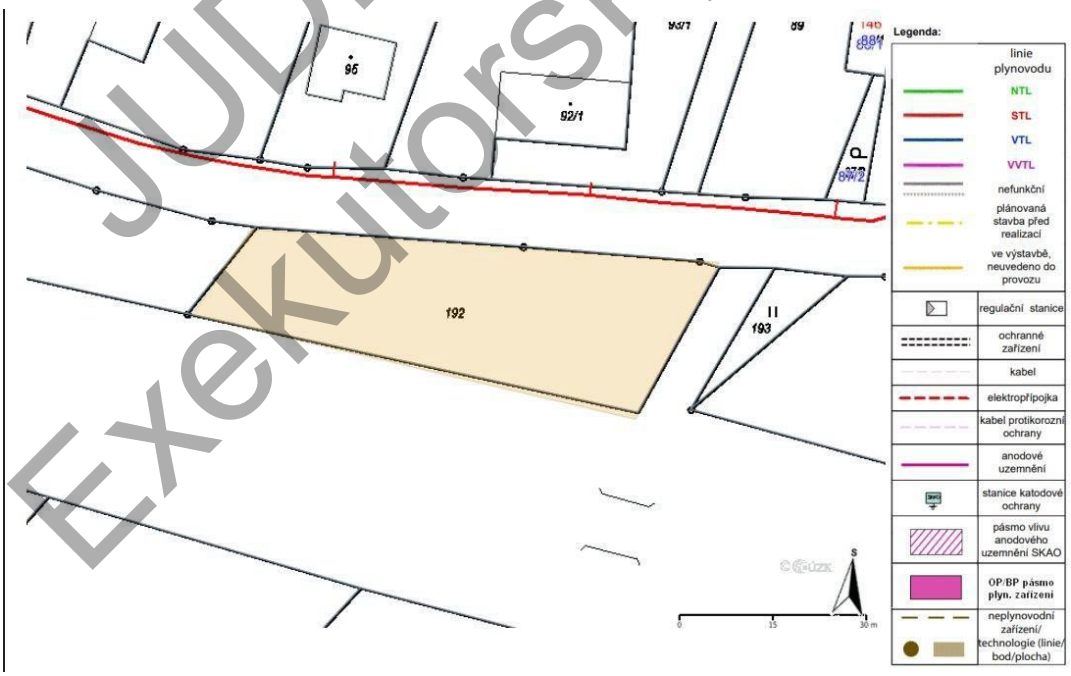

JUDr. Alan Havlíček
Exekutorský úřad Jeseník

**Síť elektronických komunikací CETIN a.s.**



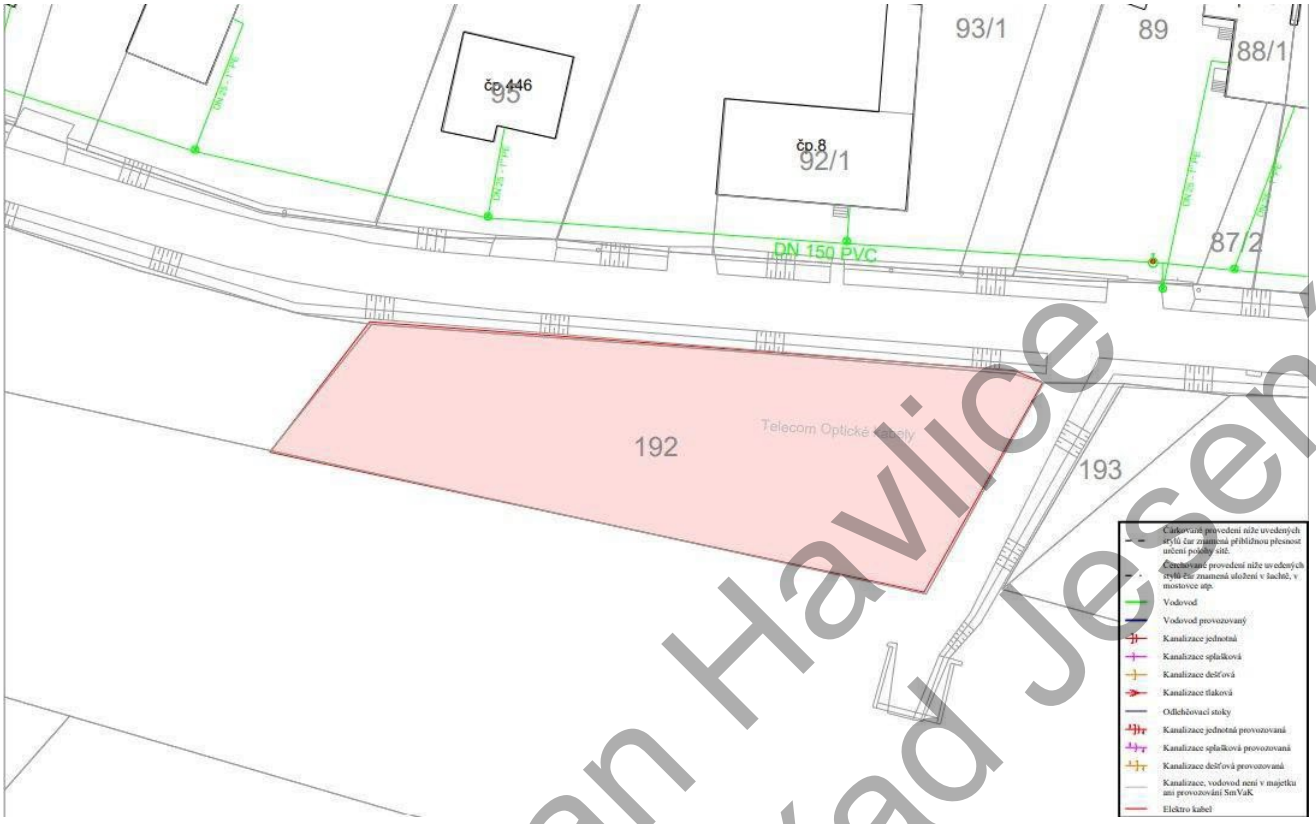




**GasNet s.r.o.**

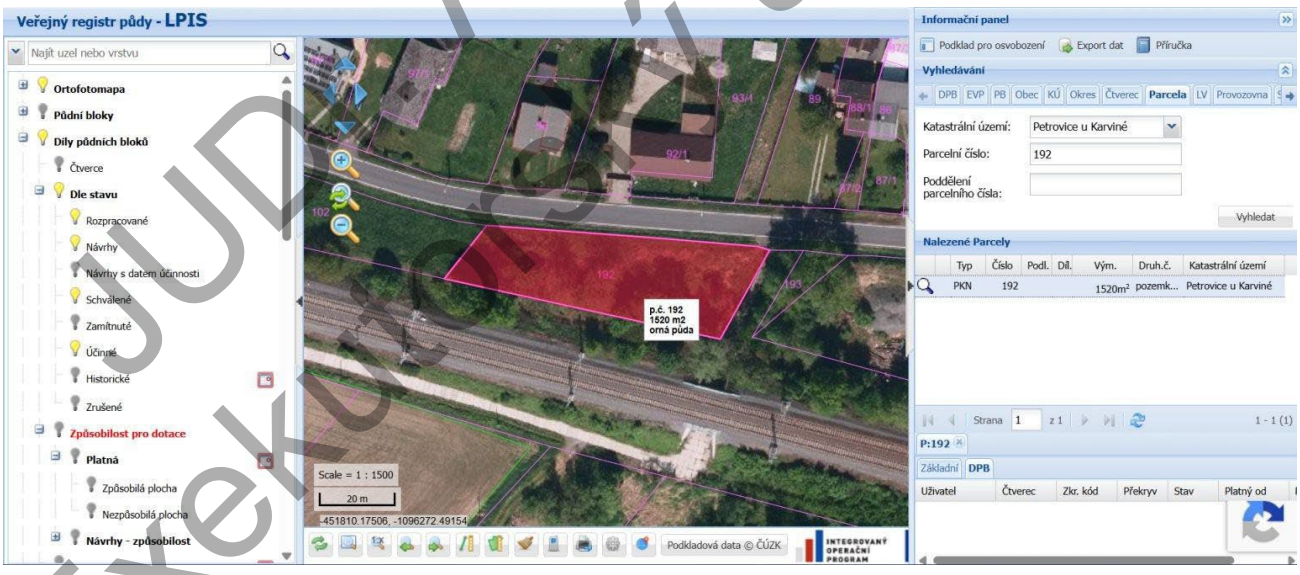



JUDr. Alan Havlíček
Exekutorský úřad Jeseník

**SmVak a.s.**




**Veřejný registr půdy - LPIS**




JUDr. Alan Havlíček
Exekutorský úřad Jeseník

## Fotodokumentace předmětu ocenění













Ing. Dr. Jiří Horský, Havlíčkův Brod













Ex. Dr. Ing. Havlíček
Exekutorský úřad Česeník











Exekutorský úrad Prievidza - Ing. Mgr. Ľubomír Česenik

## Srovnávané nemovitosti

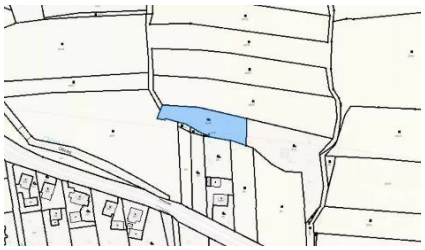
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v katastru nemovitostí a v kupní smlouvě)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Závada nad Olší, Petrovice u Karviné, okres Karviná | **Cena dle KS** | 41 400 Kč |
| **Právní účinky ke dni** | 28.05.2025 | **Číslo řízení** | V-3161/2025-803 |
| **Druh pozemku** | Zemědělský pozemek | **Plocha pozemku** | 1 339 m$^2$ |

Předmětem kupní smlouvy ze dne 22.05.2025 je pozemek parc. č. 853/99, dle kupní smlouvy V-3161/2025-803 byla jeho kupní cena stanovena na 41 400 Kč. Územním plánem Petrovice u Karviné je pozemek regulován jako plochy Z – zemědělské – obhospodařované půdy.

### 2. Fotodokumentace











### 3. Mapové zobrazení




JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Sokolov

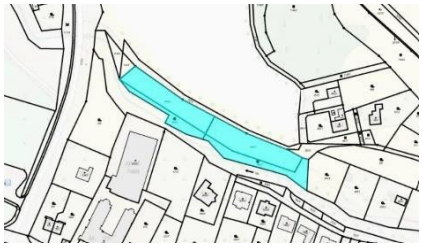
# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

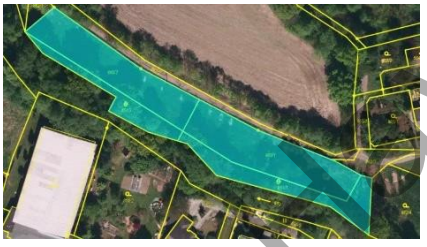
## 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v katastru nemovitostí a v kupní smlouvě)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Petrovice u Karviné, Petrovice u Karviné, okres Karviná | **Cena dle KS** | 200 000 Kč |
| **Právní účinky ke dni** | 02.03.2026 | **Číslo řízení** | V-1203/2026-803 |
| **Druh pozemku** | Ostatní | **Plocha pozemku** | 3 713 m$^2$ |

Předmětem kupní smlouvy ze dne 02.03.2026 jsou pozemky parc. č. 860/1, 860/2, 861/1 861/2, dle kupní smlouvy V-1203/2026-803 byla jejich kupní cena stanovena na 200 000 Kč. Územním plánem Petrovice u Karviné jsou pozemky regulovány jako plochy NS - smíšené nezastavěného území.

## 2. Fotodokumentace





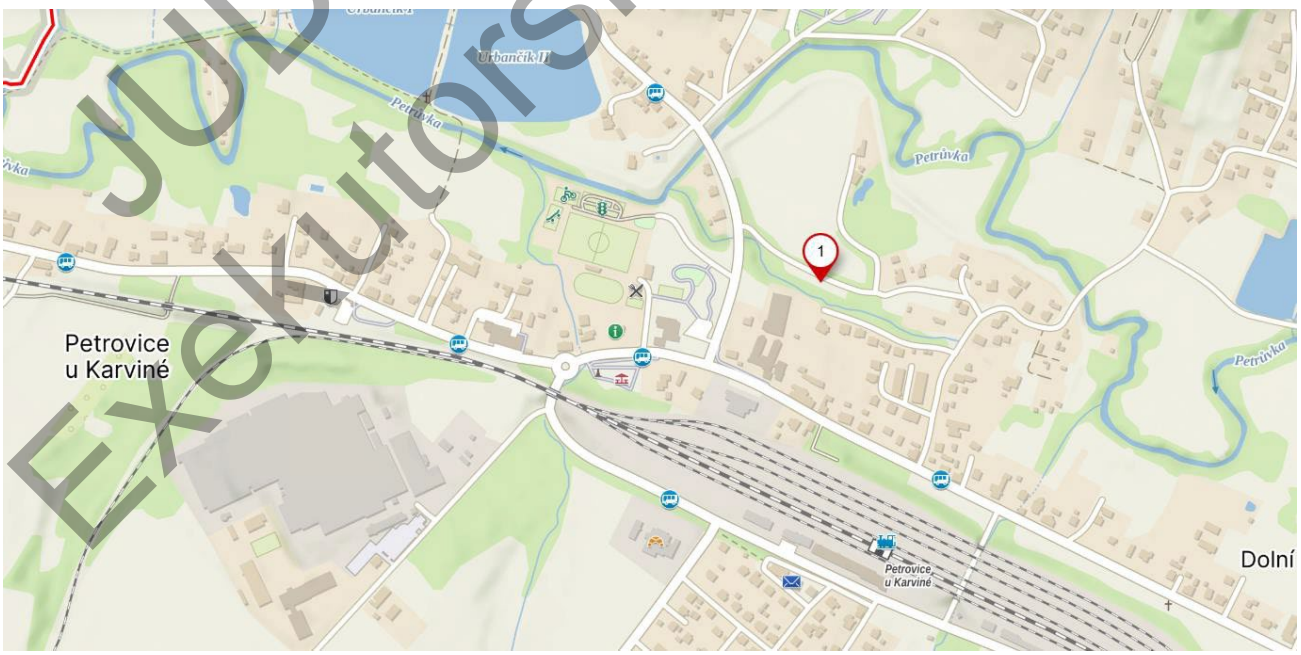









## 3. Mapové zobrazení




JUDr. Alan Pavlice
Exekutorský úřad Ostrava

# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

## 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v katastru nemovitostí a v kupní smlouvě)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Doubrava u Orlové, Doubrava, okres Karviná | **Cena dle KS** | 199 440 Kč |
| **Právní účinky ke dni** | 02.06.2025 | **Číslo řízení** | V-3236/2025-803 |
| **Druh pozemku** | Ostatní | **Plocha pozemku** | 6 648 m$^2$ |

Předmětem kupní smlouvy ze dne 12.05.2025 jsou pozemky parc. č.706, 707 a 716, dle kupní smlouvy V-3236/2025-803 byla jejich kupní cena stanovena na 199 440 Kč. Územním plánem Doubrava jsou pozemky regulovány z převážné části jako plochy NL - lesní a z menší části jako plochy NS - smíšené nezastavěného území.

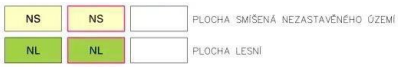
## 2. Fotodokumentace







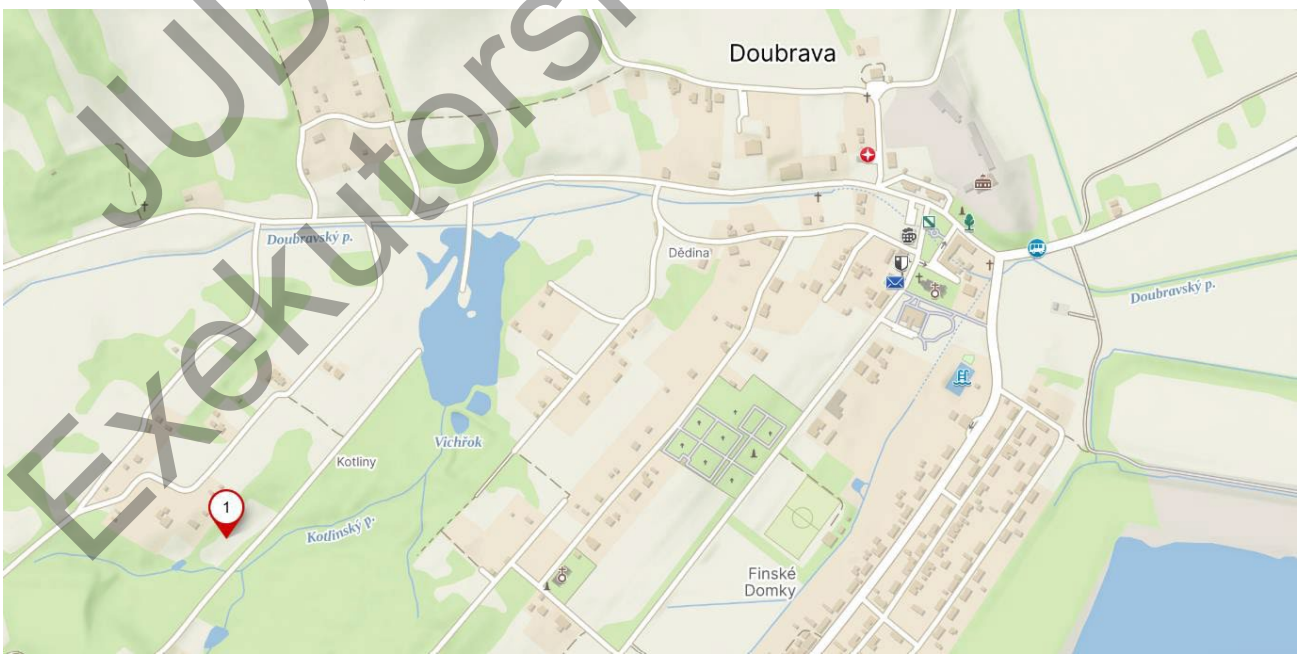








## 3. Mapové zobrazení




JUDr. Alena Kalicová
Exekutorský úřad Ostrava

**Znalecký úkol č. 2**

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *25.03.2026 00:11:00*

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

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 197EX 942/24 pro Soudní exekutor Havlíce Alan, Mgr.*

Okres: **CZ0803 Karviná** Obec: **598917 Karviná**

Kat.území: **663824 Karviná-město** List vlastnictví: **6999**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

| A *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl* |
|---|---|---|
| *Vlastnické právo* | | |
| **Janík Roman, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná** | [redacted] | **1/2** |
| **Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná** | | **1/2** |

B *Nemovitosti*

*Jednotky*

| *Č.p./ Č.jednotky* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* | *Typ jednotky* | *Podíl na společných částech domu a pozemku* |
|---|---|---|---|---|
| **2113/4** | **byt** | | **byt.z.** | **896/10000** |

**Vymezeno v:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Budova* | **Mizerov, č.p. 2113, byt.dům, LV 6884** | | |
| *na parcele* | **1624/112, LV 6884** | | |
| *Parcela* | **1624/112** | **zastavěná plocha a nádvoří** | **170m2** |
| | **4198** | **ostatní plocha** **zeleň** | **107m2** |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

**o Věcné břemeno užívání**

*Oprávnění pro*

**Janík Josef, Na Kopci 2113/37a, Mizerov, 73401 Karviná, RČ/IČO:** [redacted]
**Janíková Margita, Na Kopci 2113/37a, Mizerov, 73401 Karviná, RČ/IČO:** [redacted]

*Povinnost k*

**Jednotka: 2113/4**

*Listina* **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.04.2011.**

**V-1347/2011-803**

*Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

**o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

**k zajištění pohledávky v celkové výši 28 406,00 Kč**
**(k podílu 1/2)**

*Oprávnění pro*

**Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Moravskoslezský kraj a Olomoucký kraj, Zelená 3158/34a, 70200 Ostrava**

*Povinnost k*

**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO:** [redacted]
**Jednotka: 2113/4**

*Listina* **Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. ,č.j. 48004-210/8070/25.02.2025-00602/MM - 1**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.
strana 1

JUDr. Alan Havlíce
Exekutorský úřad Jeseník

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *25.03.2026 00:11:00*

Okres: **CZ0803 Karviná** Obec: **598917 Karviná**

Kat.území: **663824 Karviná-město** List vlastnictví: **6999**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

**Okresní správa sociálního zabezpečení Karviná ze dne 25.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2025 12:59:46. Zápis proveden dne 21.03.2025.**

**V-1174/2025-803**

*Pořadí k* **27.02.2025 12:59**

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

- **Zahájení exekuce**

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

  *Povinnost k*

  **Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted]**

  *Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 942/2024 -12 ze dne 27.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2024 14:36:58. Zápis proveden dne 03.07.2024; uloženo na prac. Jeseník**

  **Z-1284/2024-811**

  *Související zápisy*

  **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (k podílu 1/2)**

  *Povinnost k*

  **Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted] Jednotka: 2113/4**

  *Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 197 EX-942/2024 -17 Exekutorský úřad Jeseník - soudní exekutor JUDr. Alan Havlice ze dne 01.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2024 14:37:01. Zápis proveden dne 08.07.2024; uloženo na prac. Karviná**

  **Z-3835/2024-803**

- **Zahájení exekuce**

  **pověřený soudní exekutor: Mgr..Petr Porostlý, Stojanovo nám. 7/873, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory**

  *Povinnost k*

  **Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted]**

  *Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 230 EX-1045/2024 -11 Exekutorský úřad Ostrava - soudní exekutor Mgr. Petr Porostlý ze dne 11.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2024 18:10:59. Zápis proveden dne 22.07.2024; uloženo na prac. Karviná**

  **Z-4495/2024-803**

  *Související zápisy*

  **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (k podílu 1/2)**

  *Povinnost k*

  **Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted] Jednotka: 2113/4**

  *Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 230 EX-1045/2024 -15 Exekutorský**



JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *25.03.2026 00:11:00*

Okres: **CZ0803 Karviná** Obec: **598917 Karviná**

Kat.území: **663824 Karviná-město** List vlastnictví: **6999**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

úřad Ostrava - soudní exekutor Mgr. Petr Porostlý ze dne 12.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2024 18:10:59. Zápis proveden dne 22.07.2024; uloženo na prac. Karviná

Z-4497/2024-803

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Porostlý, Stojanovo náměstí 873/7, Ostrava, 709 00 Ostrava 9

  *Povinnost k*

  Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted]

  *Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Petr Porostlý 230 Ex-1045/2024 -11 ze dne 11.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2024 18:11:00. Zápis proveden dne 22.07.2024; uloženo na prac. Ostrava

  Z-8814/2024-807

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha

  *Povinnost k*

  Janík Roman, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted]

  *Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX-36094/2024 -16 Exekutorský úřad Praha 8 - soudní exekutor Mgr.Pavel Preus ze dne 18.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2024 14:58:18. Zápis proveden dne 24.07.2024; uloženo na prac. Karviná

  Z-4540/2024-803

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
(k podílu 1/2)

*Povinnost k*

Janík Roman, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted]
Jednotka: 2113/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-36094/2024 -51 Exekutorský úřad Praha 8 - soudní exekutor Mgr.Pavel Preus ze dne 22.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2024 14:58:18. Zápis proveden dne 24.07.2024; uloženo na prac. Karviná

Z-4541/2024-803

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-36094/2024 -51. Právní moc ke dni 06.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2024 06:31:55. Zápis proveden dne 17.10.2024; uloženo na prac. Karviná

Z-5806/2024-803

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

  *Povinnost k*

  Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted]



JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *25.03.2026 00:11:00*

Okres: **CZ0803 Karviná** Obec: **598917 Karviná**

Kat.území: **663824 Karviná-město** List vlastnictví: **6999**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 44218/24-16 ze dne 27.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2024 13:35:40. Zápis proveden dne 06.09.2024; uloženo na prac. Praha**

**Z-42759/2024-101**

- **Zahájení exekuce**
  **pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 8**

  *Povinnost k*

  **Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted]**

  *Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX-44218/2024 -16 Exekutorský úřad Praha 8 - soudní exekutor Mgr.Pavel Preus ze dne 27.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2024 17:08:14. Zápis proveden dne 06.09.2024; uloženo na prac. Karviná**

  **Z-5170/2024-803**

  *Související zápisy*

  **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (k podílu 1/2)**

  *Povinnost k*

  **Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted]**
  **Jednotka: 2113/4**

  *Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-44218/2024 -62 Exekutorský úřad Praha 8 - soudní exekutor Mgr.Pavel Preus ze dne 04.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2024 17:08:14. Zápis proveden dne 09.09.2024; uloženo na prac. Karviná**

  **Z-5171/2024-803**

  *Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-44218/2024 -62. Právní moc ke dni 14.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2024 10:38:04. Zápis proveden dne 22.11.2024; uloženo na prac. Karviná**

  **Z-6598/2024-803**

- **Zahájení exekuce**
  **pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10**

  *Povinnost k*

  **Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted]**

  *Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 6597/25-18 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 44218/24 ze dne 18.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2025 10:30:55. Zápis proveden dne 25.02.2025; uloženo na prac. Praha**

  **Z-8854/2025-101**

  *Související zápisy*

  **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (k podílu 1/2)**

  *Povinnost k*

  **Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO: [redacted]**
  **Jednotka: 2113/4**



JUDr. Alan Havlice Exekutorský úřad Jeseník

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *25.03.2026 00:11:00*

Okres: **CZ0803 Karviná** Obec: **598917 Karviná**

Kat.území: **663824 Karviná-město** List vlastnictví: **6999**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-6597/2025 -65 Exekutorský úřad Praha 8 - soudní exekutor Mgr.Pavel Preus ze dne 24.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2025 15:54:43. Zápis proveden dne 03.03.2025; uloženo na prac. Karviná**

**Z-737/2025-803**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-6597/2025 -65. Právní moc ke dni 07.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 06:30:51. Zápis proveden dne 16.05.2025; uloženo na prac. Karviná**

**Z-1776/2025-803**

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec**

*Povinnost k*

**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO:** [redacted]

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-381/2025 -6 ze dne 27.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2025 15:05:52. Zápis proveden dne 28.02.2025; uloženo na prac. Liberec**

**Z-1798/2025-505**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (k podílu 1/2)**

*Povinnost k*

**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná, RČ/IČO:** [redacted]
**Jednotka: 2113/4**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 131 EX-381/2025 -24 Exekutorský úřad Liberec - soudní exekutor Mgr. Petr Polanský ze dne 26.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2025 15:05:53. Zápis proveden dne 03.03.2025; uloženo na prac. Karviná**

**Z-798/2025-803**

*Plomby a upozornění* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o **Smlouva darovací ze dne 29.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.04.2011.**

**V-1347/2011-803**

*Pro:* **Janík Roman, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná** *RČ/IČO:* [redacted]
**Janíková Marcela, Einsteinova 2835/22, Hranice, 73301 Karviná**

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.**



JUDr. Alan Havlíček
Exekutorský úřad Jeseník

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *25.03.2026 00:11:00*

Okres: **CZ0803 Karviná** Obec: **598917 Karviná**

Kat.území: **663824 Karviná-město** List vlastnictví: **6999**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
***Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.***

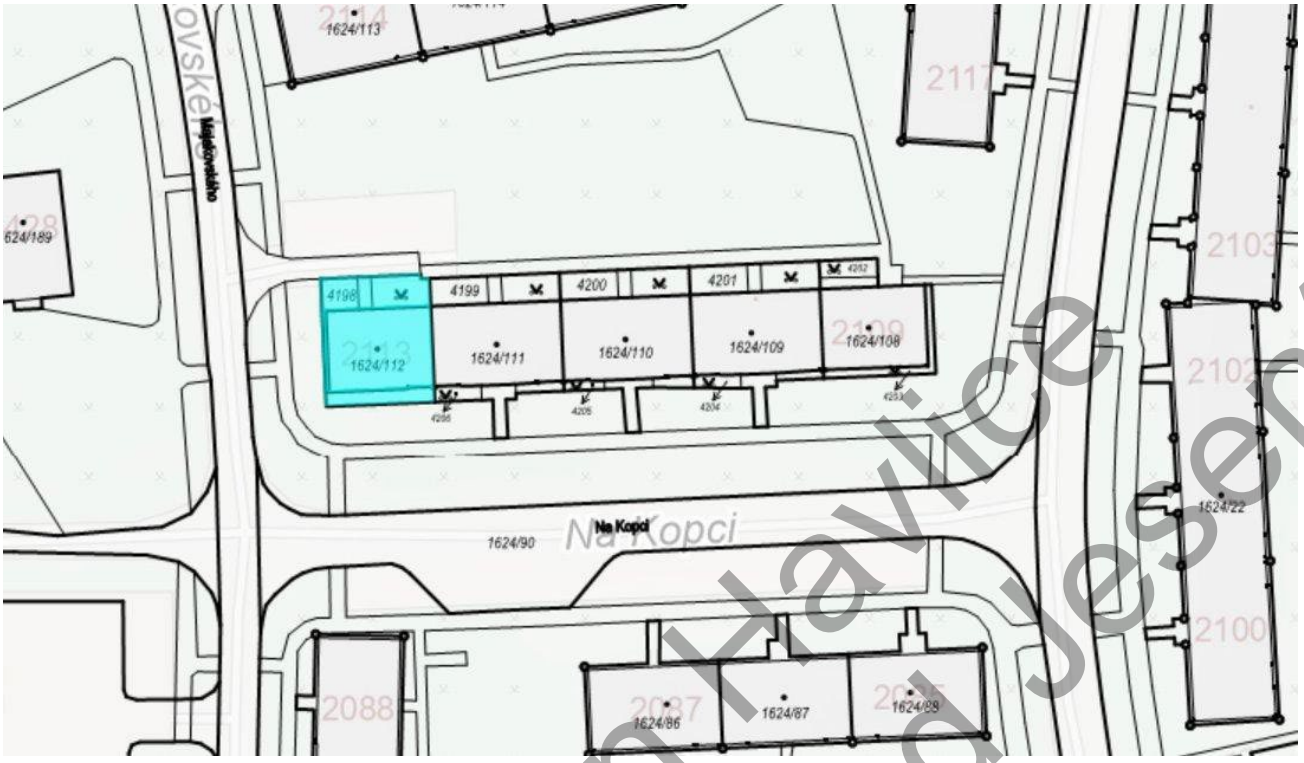
*Vyhotovil:*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

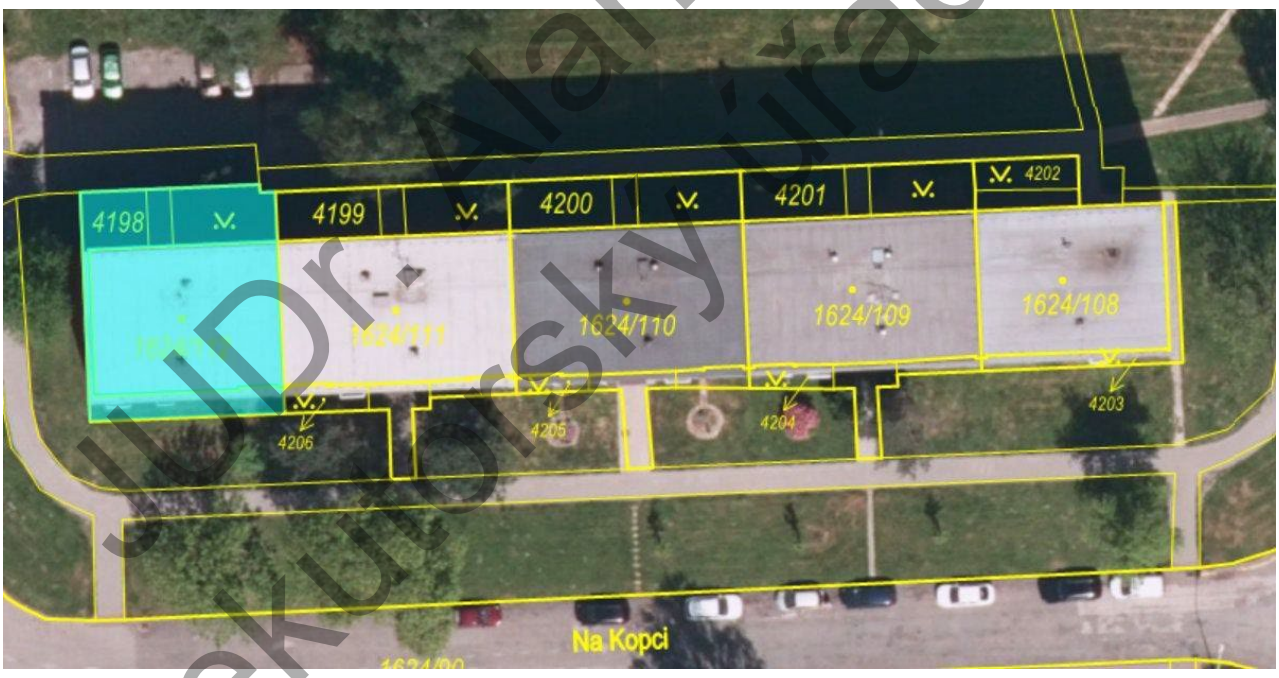
*Vyhotoveno: 25.03.2026 00:42:31*

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

JUDr. Alan Havlíček
Exekutorský úřad Jeseník

## Katastrální mapa



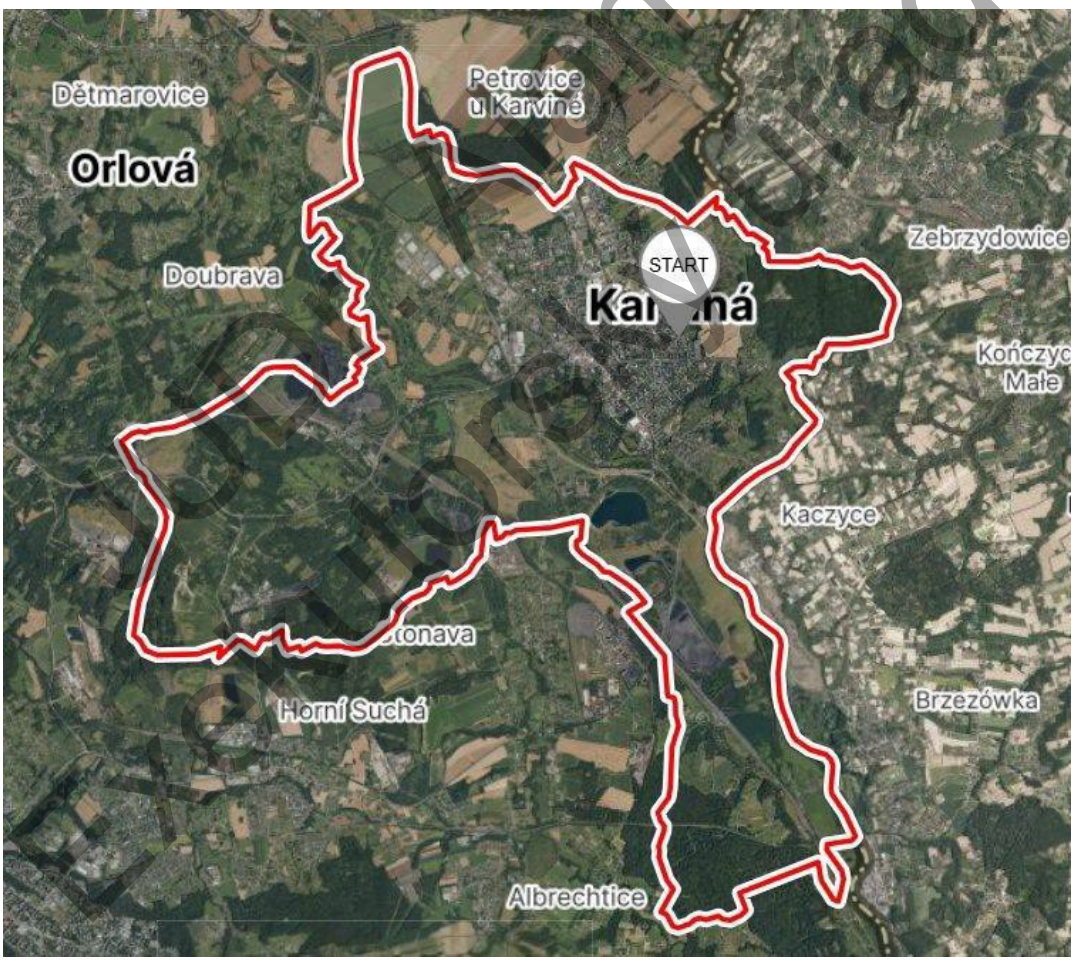




JUDr. Nam Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

## Situační mapa

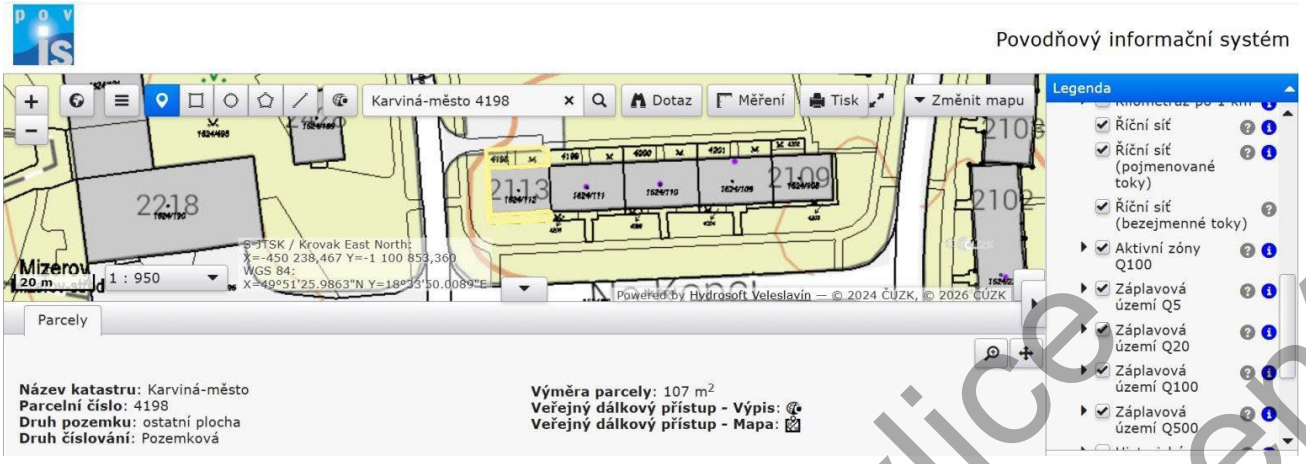



## Ortofoto mapa

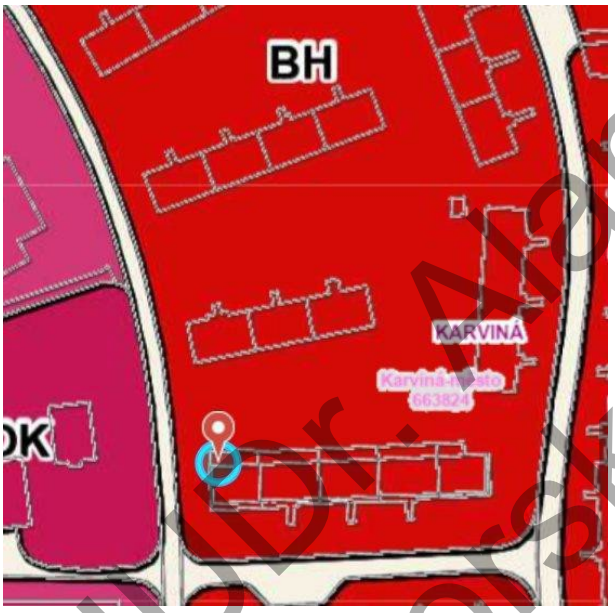



Havlíčkův Jeseník

## Výřez z povodňové mapy




## Výřez z územního plánu




PLOCHY BYDLENÍ

BI

BH

PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO

PLOCHY BYDLENÍ HROMADNÉHO

JUDr. Ivan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

**Dokumentace k věcnému břemenu**

# DAROVACÍ SMLOUVA

1.) **manželé Jozef Janík, r.č. 400921/734 a Margita Janíková, r.č. 435115/124,**
oba bytem Na Kopci 2113/37A, Karviná - Mizerov, 734 01
(dále jen „*dárci*")

a

2.) **manželé Roman Janík, r.č. 710204/5071 a Marcela Janíková, r.č. 706027/5101,**
oba bytem Einsteinova 2835/22, Karviná - Hranice, 733 01
(dále jen „*obdarovaní*")

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Darovací smlouvu
podle §628 a následujících občanského zákoníku

## I.

1. Dárci prohlašují, že mají ve společném jmění manželů tyto nemovitosti:

- bytová jednotka č.j. 2113/4, v budově č.p. 2113, na pozemku parc.č. 1624/112, v Mizerov, okr. Karviná
- podíl o velikosti ideálních 896/10000 na společných částech bytového domu č.p. 2113, na pozemku parc.č. 1624/112 - zastavěná plocha a nádvoří
- podíl o velikosti ideálních 896/10000 na pozemku parc.č. 1624/112 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 170 $m^2$
- podíl o velikosti ideálních 896/10000 na pozemku parc.č. 4198 - ostatní plocha o výměře 107 $m^2$

to vše včetně součástí a příslušenství, a to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem Opava, katastrální pracoviště Karviná, pro katastrální území Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, na listu vlastnictví č. 6999 (dále jen nemovitost nebo nemovitosti) .

2. Dárci nabyli vlastnické právo k nemovitostem uvedeným v článku I. odst. 1 této smlouvy kupní smlouvou ze dne 01.11.2004.

## II.

1. Dárci touto smlouvou darují nemovitosti uvedené v článku I. této smlouvy obdarovaným a převádí na obdarované vlastnické právo k těmto nemovitostem.

## III.

1. Dárci prohlašují, že na darovaných nemovitostech neváznou žádné závazky, dluhy, věcná práva ani jiné právní vady.

2. Dárci prohlašují, že jim není známo, že by darované nemovitosti měly vady, které by neodpovídaly běžné míře opotřebení a na které by měli povinnost obdarované upozornit.

3. Obdarovaní podpisem této smlouvy potvrzují, že stav darované nemovitosti je jim znám.

## IV.

1. Současně se společně s touto darovací smlouvou zřizuje věcné břemeno ve prospěch dárců spočívající v užívání nemovitostí uvedených v článku I. odst. 1 této smlouvy pro každého z nich doživotně. Věcné břemeno se zřizuje bezplatně.



JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

**V.**

1. Obdarovaní nabudou výlučné vlastnictví k darovaným nemovitostem, které jsou předmětem této smlouvy, vkladem do katastru nemovitostí.

2. Dárci se zavazují podat návrh na vklad do katastru nemovitostí nejpozději do 3 dnů od podpisu této smlouvy.

**VI.**

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Karviné dne 29.3.2011

*Dárci:* *Obdarovaní:*

**Jozef Janík** **Roman Janík**

**Margita Janíková** **Marcela Janíková**

*OVĚŘENÍ - LEGALIZACE*
*Běžné číslo ověřovací knihy* O 2026, 2027, 2029, 2028 /2011
*Ověřuji, že*
**Jozef Janík, nar. 21.9.1940, bytem Karviná, Mizerov, Na Kopci 2113/37A**
**Margita Janíková, nar. 15.1.1943, bytem Karviná, Mizerov, Na Kopci 2113/37A**
**Roman Janík, nar. 4.2.1971, bytem Karviná, Hranice, Einsteinova 2835/22**
**Marcela Janíková, nar.27.10.1970, bytem Karviná, Hranice, Einsteinova 2835/22**
*jejichž totožnost byla zjištěna z platných úředních průkazů,*
*přede mnou vlastnoručně podepsali tuto listinu.*
*V Karviné dne 04.04.2011*
*JUDr. Marcela Veberová, notářka v Karviné*

***Mgr. Karolína Veberová***
notářská koncipientka
pověřená notářkou v Karviné
JUDr. Marcelou Veberovou

JUDr. MARCELA VEBEROVÁ 2 NOTÁŘKA V KARVINÉ



JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

## Fotodokumentace předmětu ocenění

Osoba přítomná při prohlídce umožnila pouze 1x fotografii vnitřních prostorů bytové jednotky č. 2113/4










Ing. Alan Havlíček
znalecký úřad Jeseník









JUDr. Milan Javlice
Exekutorský úřad Jeseník

# Srovnávané nemovitosti - prodeje

# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

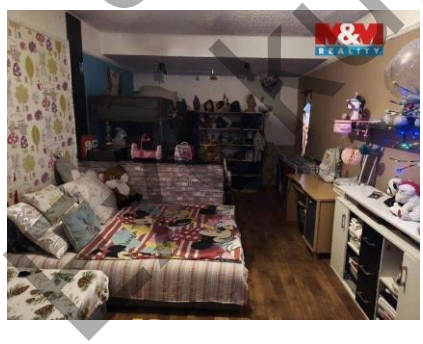
## 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Na Kopci č.p. 2136/54, Karviná, okres Karviná | **Cena dle KS** | 2 050 000 Kč |
| **Právní účinky ke dni** | 16.02.2026 | **Číslo řízení** | V-927/2026-803 |
| **Poznámka k ceně** | včetně provize RK | **Vlastnictví** | Osobní |
| **Voda** | Vodovod | **Kanalizace** | Veřejná kanalizace |
| **Vybaveno** | Ne | **Garáž** | Ne |
| **Parkovací místo** | Ne | **Poloha nemovitosti** | Klidná část obce |
| **Počet nadzemních podlaží domu** | 8 | **Lodžie** | Ano |
| **Výtah** | Ano | **Elektřina** | 120V, 230V |
| **Energetický štítek (PENB)** | G - Mimořádně nehospodárná | **Plyn** | Plynovod |
| **Stav** | Dobrý | **Konstrukce** | Panelová |
| **Dostupnost dopravy** | Silnice | **Podlahová plocha** | 56 m$^2$ |
| **Dispozice** | 2+1 | **Vytápění** | Ústřední vytápění |
| **Podlaží bytu** | 6 | **Poloha nemovitosti** | Klidná část obce |

Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví se zasklenou lodžií o podlahové ploše 56 m², situovaný v klidné části obce Karviná - Ráj. Nachází se v 6. nadzemním podlaží revitalizovaného panelového domu s novým výtahem. Byt je v dobrém stavu a nabízí pohodlné bydlení pro jednotlivce či menší rodinu. Veškerá občanská vybavenost je v dosahu, včetně obchodů, škol a zastávek MHD. Byt je vhodný také jako investice, bydlí zde dlouhodobě slušní nájemníci.

## 2. Fotodokumentace

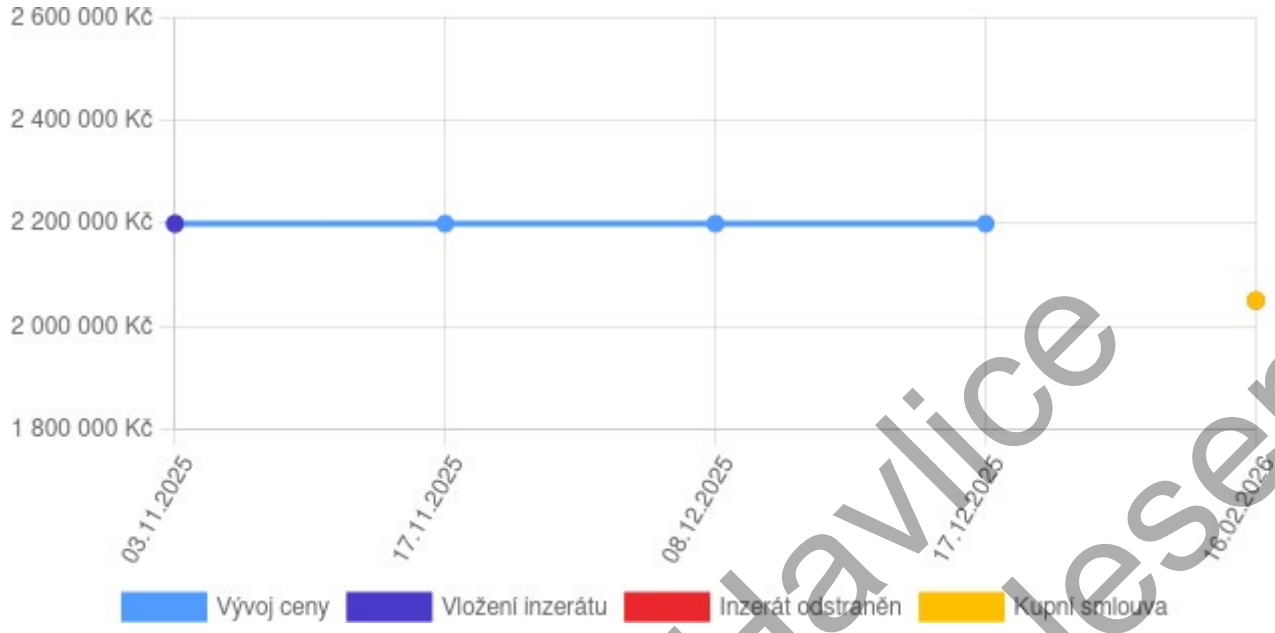




Alan Havlice
Znalecký úřad Jeseník

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




### 4. Mapové zobrazení




JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Majakovského č.p. 2096/14, Karviná, okres Karviná | **Cena dle KS** | 2 200 000 Kč |
| **Právní účinky ke dni** | 27.03.2026 | **Číslo řízení** | V-1865/2026-803 |
| **Poznámka k ceně** | včetně provize RK | **Vlastnictví** | Osobní |
| **Voda** | Vodovod | **Kanalizace** | Veřejná kanalizace |
| **Vybaveno** | Částečně | **Garáž** | Ne |
| **Parkovací místo** | Ne | **Sklep** | Ano |
| **Počet nadzemních podlaží domu** | 5 | **Lodžie** | Ano |
| **Výtah** | Ano | **Elektřina** | 230V |
| **Energetický štítek (PENB)** | G - Mimořádně nehospodárná | **Plyn** | Plynovod |
| **Stav** | Dobrý | **Konstrukce** | Panelová |
| **Dostupnost dopravy** | Silnice, Vlak, Autobus | **Podlahová plocha** | 54 m$^2$ |
| **Dispozice** | 3+1 | **Vytápění** | Ústřední vytápění |
| **Podlaží bytu** | 4 | **Poloha nemovitosti** | Klidná část obce |

Nabízíme k prodeji byt 3+1 v osobním vlastnictví, s lodžií a v domě s výtahem. Byt je po částečných renovacích, převážně podlahy (celý byt v dlažbě). Koupelna je zvětšená a díky tomu je zde dostatek místa. Byt nabízí velký obývací pokoj, ložnici se zasklenou lodžií, jídelnu a samostatnou kuchyni. Dům se nachází ve skvělé lokalitě v Karviné – Mizerově, kde je v okolí klid, ale zároveň to máte kousek na ZŠ, MŠ, ZUŠ, aut. zastávky, obchodů. Parkovací místo u domu vždy najdete. Jako bonus získáte k bytu sklepní kóji o velikosti 6,25 m², ideální jako menší dílna, nebo pro uložení kol apod.

## 2. Fotodokumentace

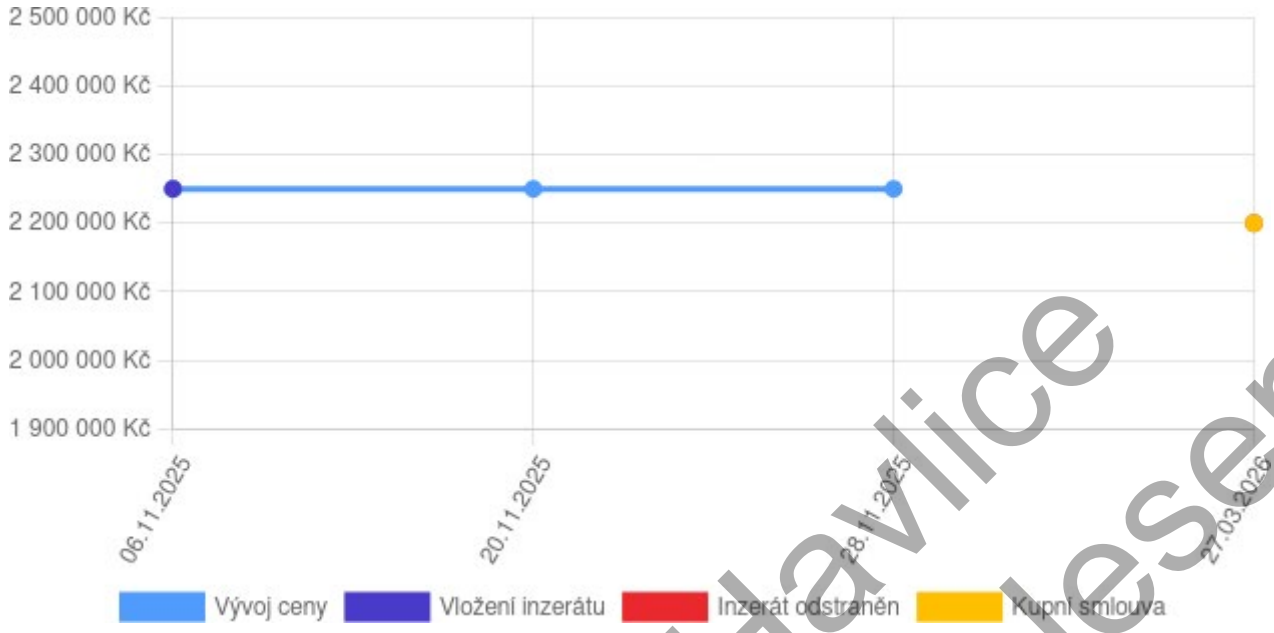




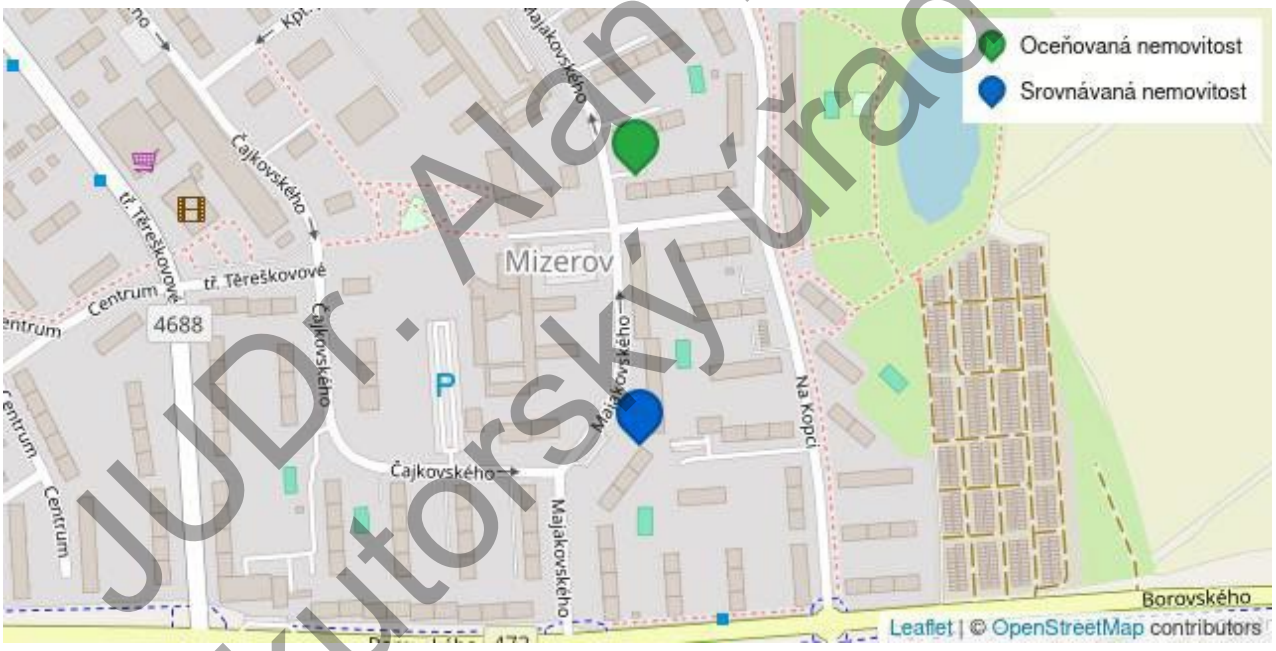



JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

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




### 4. Mapové zobrazení




JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Haškova č.p. 669/1, Karviná, okres Karviná | **Cena dle KS** | 2 090 000 Kč |
| **Právní účinky ke dni** | 04.11.2025 | **Číslo řízení** | V-6612/2025-803 |
| **Vlastnictví** | Osobní | **Vybaveno** | Ano |
| **Garáž** | Ne | **Parkovací místo** | Ne |
| **Sklep** | Ano | **Plocha sklepa** | 3 $m^2$ |
| **Balkón** | Ano | **Plocha balkónu** | 8 $m^2$ |
| **Energetický štítek (PENB)** | C - Úsporná | **Stav** | Dobrý |
| **Konstrukce** | Panelová | **Podlahová plocha** | 50 $m^2$ |
| **Dispozice** | 2+1 | **Podlaží bytu** | 5 |

Nabízím k prodeji světlý byt o dispozici 2+1 a podlahové ploše 50,2 $m^2$, situovaný v 5. nadzemním podlaží bytového domu bez výtahu. Adresa Haškova 669, Karviná. K bytu náleží sklepní prostor. Byt je udržovaný, čerstvě vymalován a připraven k nastěhování. Dispozice bytu je prakticky řešená, všechny pokoje jsou neprůchozí. Největší předností bytu je nadprůměrně prostorný balkon s výměrou cca 8 $m^2$ s možností jej uzavřít posuvnými okny. Byt je v osobním vlastnictví.

## 2. Fotodokumentace

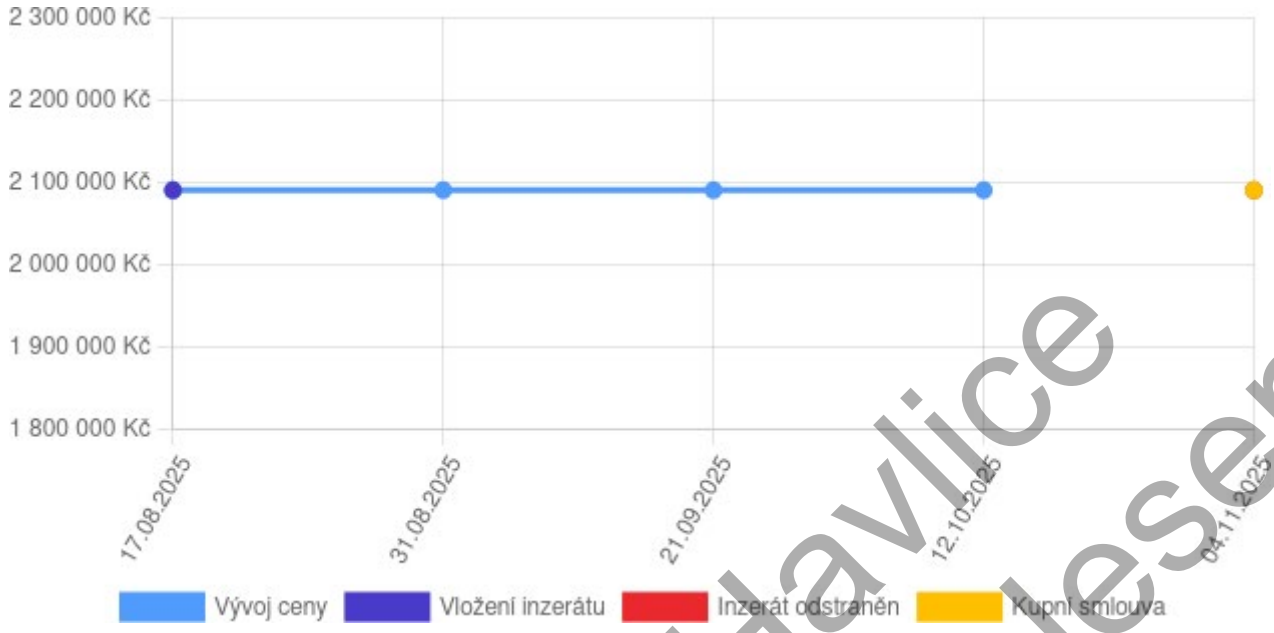







JUDr. Alan Havlice
Kutorský úřad Jeseník

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




### 4. Mapové zobrazení




JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

# Srovnávané nemovitosti - pronájmy

## Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Čajkovského č.p. 2019/9, Karviná, okres Karviná | **Cena** | 13 000 Kč |
| **Vlastnictví** | Osobní | **Vybaveno** | Ano |
| **Garáž** | Ne | **Parkovací místo** | Ne |
| **Sklep** | Ano | **Plocha sklepa** | 2 $m^2$ |
| **Počet nadzemních podlaží domu** | 5 | **Lodžie** | Ano |
| **Plocha lodžie** | 3 $m^2$ | **Výtah** | Ano |
| **Energetický štítek (PENB)** | G - Mimořádně nehospodárná | **Stav** | Po rekonstrukci |
| **Konstrukce** | Panelová | **Podlahová plocha** | 57 $m^2$ |
| **Dispozice** | 3+1 | **Podlaží bytu** | 5 |
| **Poloha nemovitosti** | Okraj obce | | |

Nabízíme k dlouhodobému pronájmu světlý a zrekonstruovaný byt o dispozici 3+1 a podlahové ploše 57 m², který se nachází v klidné a vyhledávané části Karviná – Mizerov, ulice Čajkovského. Byt je ideální volbou pro jednotlivce, pár i rodinu s dětmi, kteří hledají příjemné a praktické bydlení s kompletní občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti. Byt nabízí dobře řešenou dispozici s dostatkem prostoru. Součástí je také nová prosklená lodžie, která poskytuje příjemné místo pro odpočinek a využití během celého roku. Hlavní přednosti bytu - dispozice 3+1- podlahová plocha 57 m²- nová prosklená lodžie - byt po rekonstrukci - praktické dispoziční řešení vhodné i pro rodinné bydlení - parkování možné v blízkosti domu. Lokalita patří mezi oblíbené části Karviné díky dobré dostupnosti služeb a klidnému okolí. V docházkové vzdálenosti se nachází:- základní škola a mateřská škola - potraviny, obchody a lékárna - restaurace, knihovna a kino- pošta a další služby - zastávky MHD s rychlou dostupností do centra města. Díky kompletní občanské vybavenosti v okolí je lokalita velmi praktická pro každodenní život, zejména pro rodiny s dětmi, a byt je tak připraven stát se novým domovem pro své nájemníky. Nájem: 13 000 Kč / měsíc Zálohy na energie: 2 900 Kč (další osoba + 900 Kč) / měsíc Kauce: 31 800 Odměna RK: 15 900 Elektřina a plyn se převádí na nájemníka.

### 2. Fotodokumentace

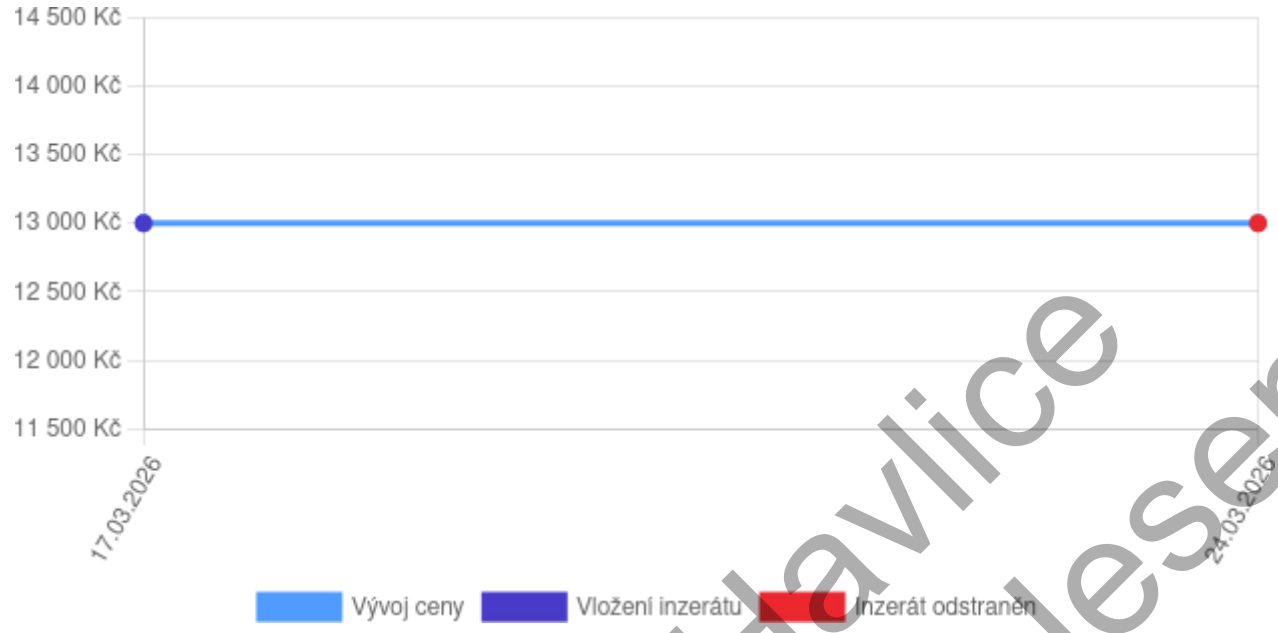







JUDr. Alan Havlice Exekutorský úřad Jeseník

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




### 4. Mapové zobrazení




JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

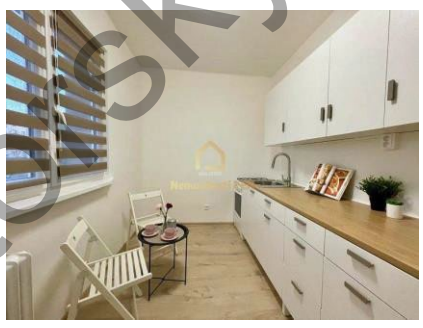
# Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Čajkovského, Karviná, okres Karviná | **Cena** | 9 200 Kč |
| **Vlastnictví** | Osobní | **Voda** | Místní zdroj |
| **Kanalizace** | Veřejná kanalizace | **Vybaveno** | Ne |
| **Garáž** | Ne | **Parkovací místo** | Ne |
| **Balkón** | Ano | **Plocha balkónu** | 2 $m^2$ |
| **Počet nadzemních podlaží domu** | 5 | **Elektřina** | 230V |
| **Energetický štítek (PENB)** | G - Mimořádně nehospodárná | **Plyn** | Plynovod |
| **Stav** | Velmi dobrý | **Konstrukce** | Panelová |
| **Dostupnost dopravy** | Autobus, Vlak, Silnice, Dálnice | **Podlahová plocha** | 55 $m^2$ |
| **Dispozice** | 2+1 | **Vytápění** | Ústřední vytápění |
| **Podlaží bytu** | 2 | **Poloha nemovitosti** | Klidná část obce |

Nabízíme k pronájmu moderní byt o dispozici 2+1, který se nachází na ulici Čajkovského v městské části Mizerov v Karviné. Byt s balkonem o celkové výměře 55 m² je situován ve 2. nadzemním podlaží. Pokoje v bytě jsou neprůchozí. Byt je po celkové renovaci a je připraven pro nové nájemníky. Renovace zahrnovala nové plovoucí podlahy, výmalbu celého bytu, výměnu dveří a instalaci kuchyňské linky, nového osvětlení a žaluzií. Pokoje v bytě jsou neprůchozí. Koupelna je vybavena vanou, umyvadlem a prostorem pro pračku, zatímco WC je samostatné. Součástí bytu je také sklepní kóje, která poskytuje praktický úložný prostor. Byt se pronajímá nezařízený a je k dispozici ihned. Lokalita nabízí výbornou občanskou vybavenost – v blízkosti najdete zastávky MHD, základní i mateřské školy, obchody a další potřebné služby. Náklady na bydlení: nájem 9 200 Kč, služby 2 600,- Kč na 1 osobu (každá další osoba 1 000,- Kč ) + zálohy na elektřinu a plyn, kauce 2x nájem, provize RK 1 x nájem včetně služeb Pokud hledáte pohodlné a moderní bydlení v klidné lokalitě, tento byt je ideální volbou.

## 2. Fotodokumentace

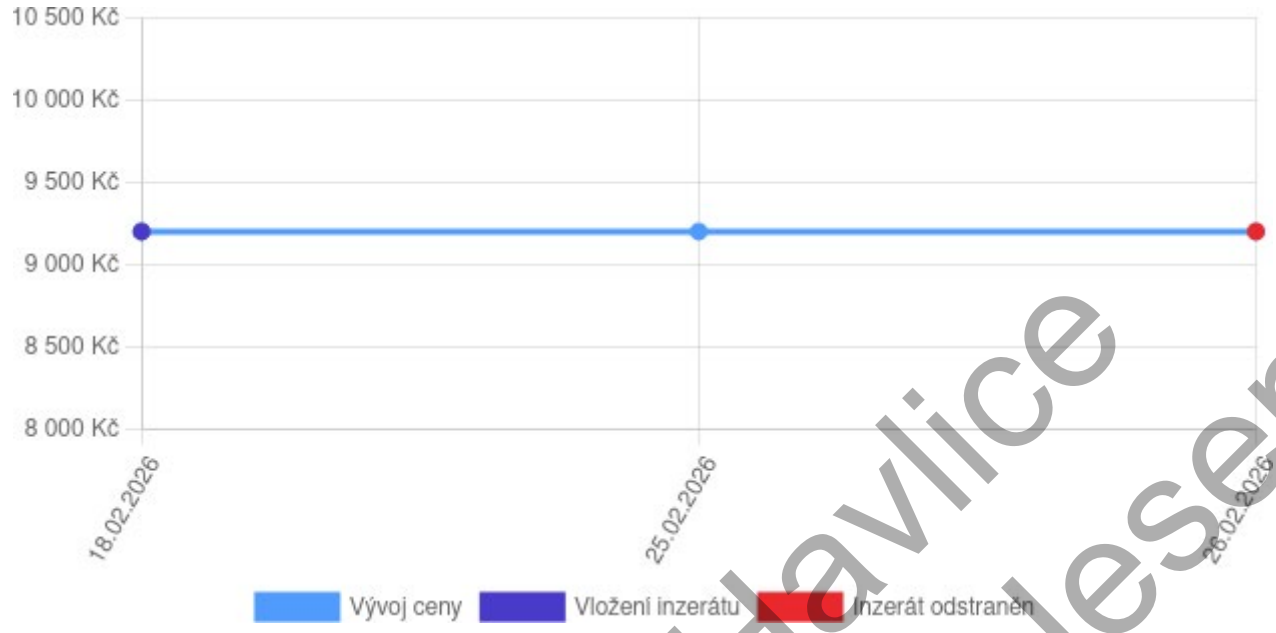







JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

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




### 4. Mapové zobrazení




JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

# Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Majakovského, Karviná, okres Karviná | **Cena** | 11 700 Kč |
| **Vlastnictví** | Osobní | **Voda** | Vodovod |
| **Kanalizace** | Veřejná kanalizace | **Vybaveno** | Ne |
| **Garáž** | Ne | **Parkovací místo** | Ne |
| **Sklep** | Ano | **Plocha sklepa** | 2 $m^2$ |
| **Počet nadzemních podlaží domu** | 5 | **Výtah** | Ne |
| **Elektřina** | 230V | **Energetický štítek (PENB)** | G - Mimořádně nehospodárná |
| **Plyn** | Plynovod | **Stav** | Po rekonstrukci |
| **Konstrukce** | Panelová | **Podlahová plocha** | 56 $m^2$ |
| **Dispozice** | 2+1 | **Podlaží bytu** | 2 |
| **Poloha nemovitosti** | Klidná část obce | **Příjezdová cesta** | Asfaltová |
| **Dostupnost dopravy** | Vlak, Silnice, Autobus | | |

Nabízíme k pronájmu příjemný byt 2+1, který se nachází ve 2. nadzemním podlaží dobře udržovaného panelového domu v ulici Majakovského. Dům prošel kompletní revitalizací, díky které nabízí klidné a komfortní bydlení. Bytová jednotka působí útulným dojmem a nabízí praktické dispoziční řešení, samostatnou kuchyň, dva prostorné pokoje, předsíň s dostatkem úložného prostoru a koupelnu s toaletou. Součástí je také lodžie, která poskytuje příjemný prostor k posezení. Bytová jednotka je před rekonstrukcí. V rámci úprav budou provedeny nové podlahy, výmalba, nové osvětlení a závěrečný úklid. Lokalita je velmi oblíbená díky své klidné atmosféře a kompletní občanské vybavenosti. V docházkové vzdálenosti najdete školy, školky, obchody, restaurace i zastávky MHD. Jedná se o místo, které nabízí pohodlné a bezstarostné bydlení pro jednotlivce, páry i menší rodinu. Měsíční náklady na pronájem tohoto bytu činí 11 700 Kč plus zálohy na energie (teplá voda, studená voda, teplo) ve výši 2 900 Kč pro jednu osobu, další osoba 900 Kč. Elektřinu si nový nájemník převádí u dodavatele na své jméno. Při podpisu nájemní smlouvy je nutno zaplatit vratnou kauci ve výši 29 200 Kč a odměnu RK ve výši 14 600 Kč.

## 2. Fotodokumentace

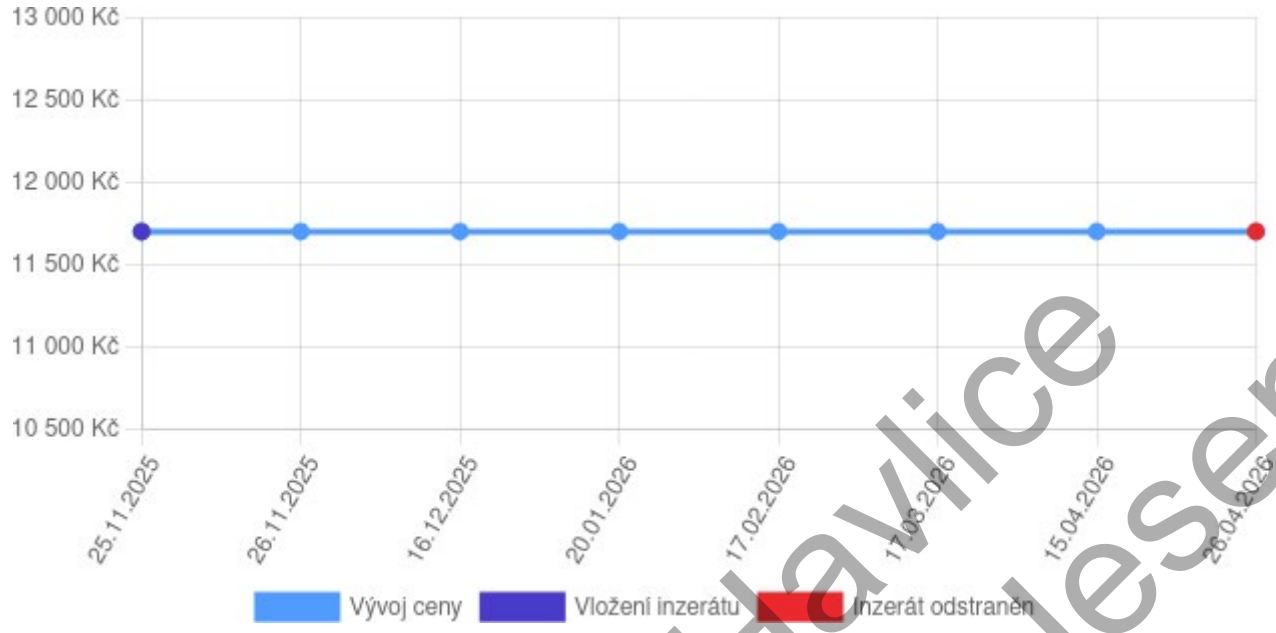




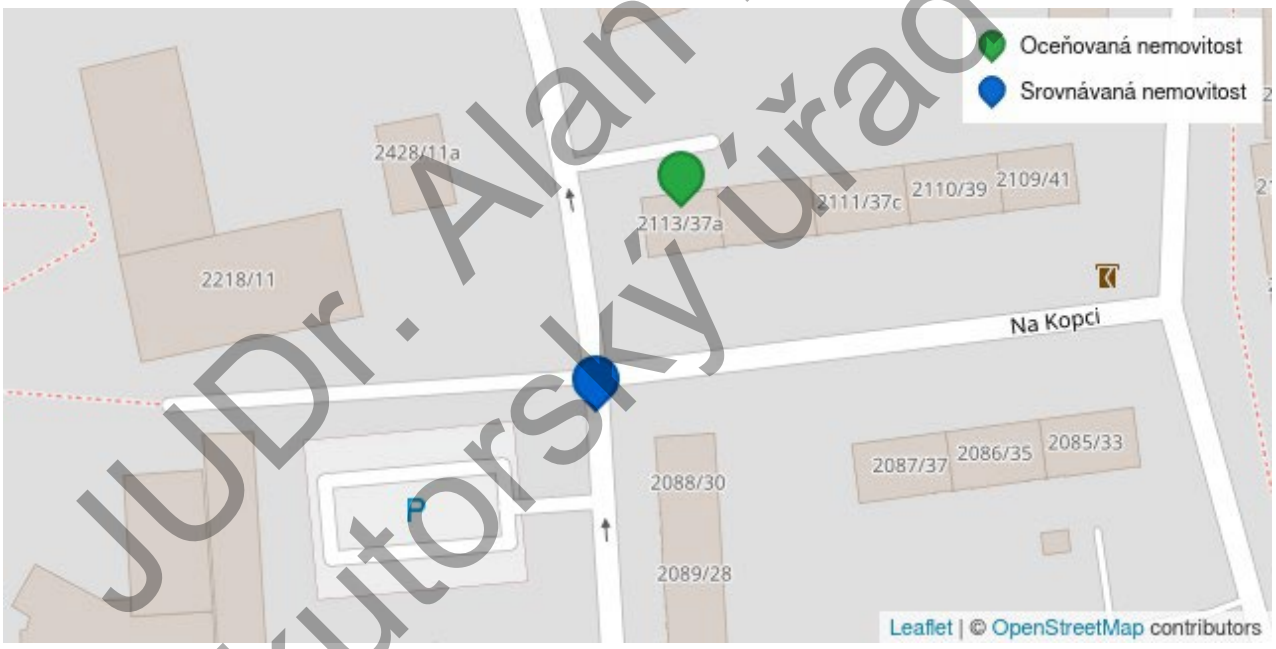



JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

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




### 4. Mapové zobrazení




JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

# Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

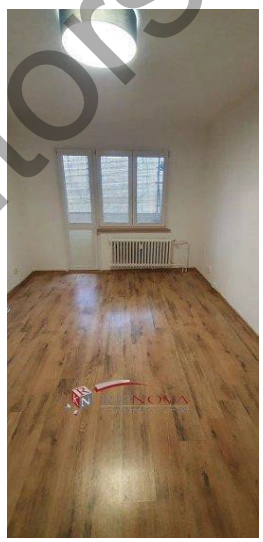
## 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Čajkovského č.p. 2024/21, Karviná, okres Karviná | **Cena** | 8 951 Kč |
| **Vlastnictví** | Osobní | **Voda** | Vodovod |
| **Kanalizace** | Veřejná kanalizace | **Vybaveno** | Ano |
| **Garáž** | Ne | **Parkovací místo** | Ne |
| **Sklep** | Ano | **Plocha sklepa** | 2 $m^2$ |
| **Balkón** | Ano | **Plocha balkónu** | 3 $m^2$ |
| **Podlaží bytu** | 3 | **Lodžie** | Ano |
| **Plocha lodžie** | 3 $m^2$ | **Elektřina** | 230V |
| **Energetický štítek (PENB)** | D - Méně úsporná | **Plyn** | Plynovod |
| **Stav** | Velmi dobrý | **Konstrukce** | Panelová |
| **Dostupnost dopravy** | Autobus, Silnice | **Podlahová plocha** | 55 $m^2$ |
| **Dispozice** | 2+1 | | |

Hledáte-li byt po rekonstrukci, s lodžií, výtahem, v klidné lokalitě, v Karviné - Mizerově? Máme pro Vás nabídku bytu 2+1 s možností dlouhodobého nájmu ve Vámi žádané lokalitě, s lodžií, výtahem, s krásným výhledem do vnitrobloku, kde je odpočinková zóna plná zeleně. Tento byt je vhodný pro Vás, kteří máte rádi klid a zároveň město v dosahu. Byt je velice dobře dispozičně řešen. Samostatné neprůchozí pokoje. Koupelna po celkové rekonstrukci včetně nové plastové vany, nové umyvadlo s baterií. Samostatné WC kombi. U vstupu vestavěná skříň. Byt je pro Vás nově vymalován. Určitě oceníte lokalitu - pěkná část s perfektní infrastrukturou. V bezprostřední blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost, dostatek zeleně, MŠ, ZŠ, MHD, dostatek parkovacích míst, pro děti dětské hřiště s hracími prvky, obchody, zdravotní středisko, centrum města v docházkové vzdálenosti, jednoduše, vše, co k životu potřebujete. K bytu náleží sklep. Podmínky nájmu: při podpisu smlouvy hradíte vratnou kauci ve výši 1nájmu + administrativní poplatek ve výši 1 nájmu + DPH. Měsíční nájemné 8.951,-Kč + 3.549,-Kč služby, celkem tedy 12.500, - Kč. Trvalý zdroj příjmu podmínkou (ze zaměstnání, OSVČ, důchod apod. nutno doložit), bez exekucí. Majitel si vyhrazuje právo vybrat nájemce na základě jím zvolených kritérií.

## 2. Fotodokumentace







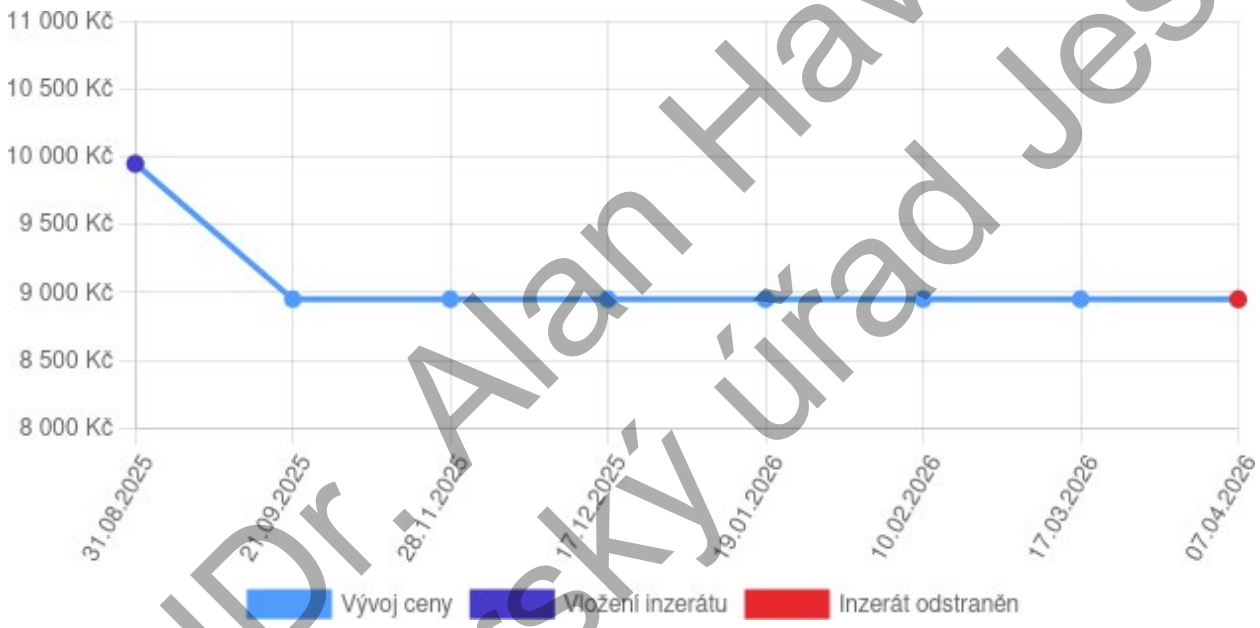
JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník





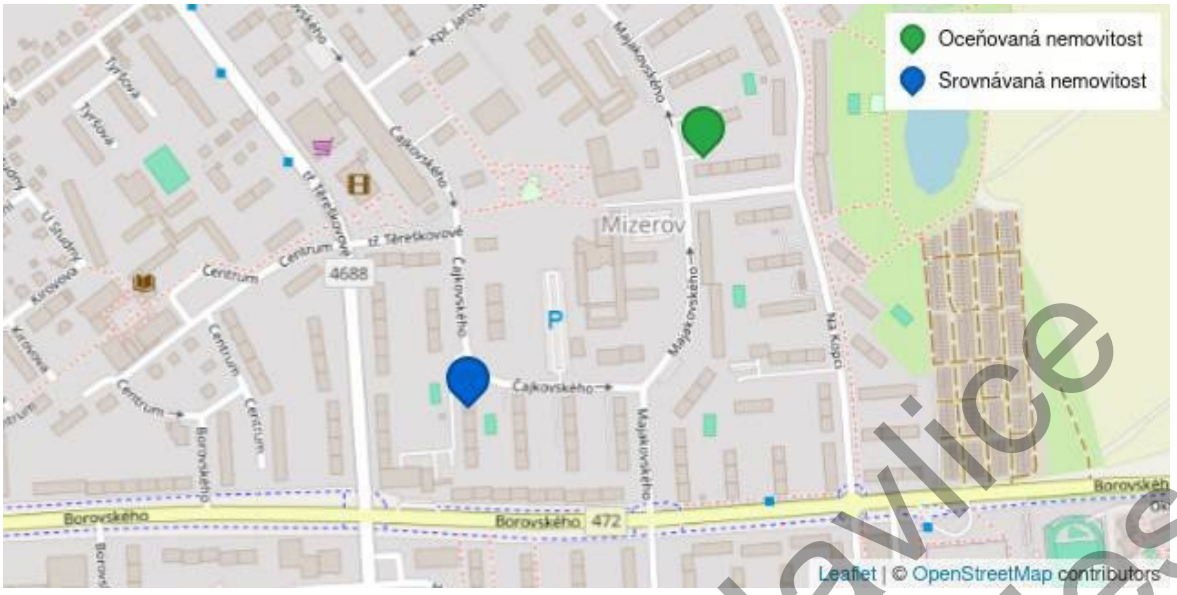


**3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)**




JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

## 4. Mapové zobrazení




JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

# Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 5

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Stavbařů č.p. 2188/8, Karviná, okres Karviná | **Cena** | 7 400 Kč |
| **Poznámka k ceně** | + služby 3870, kauce 9870 | **Vlastnictví** | Osobní |
| **Voda** | Vodovod | **Vybaveno** | Ano |
| **Garáž** | Ne | **Parkovací místo** | Ano |
| **Sklep** | Ano | **Poloha nemovitosti** | Klidná část obce |
| **Elektřina** | 230V | **Energetický štítek (PENB)** | D - Méně úsporná |
| **Stav** | Velmi dobrý | **Typ objektu** | Patrový |
| **Konstrukce** | Cihlová | **Podlahová plocha** | 55 $m^2$ |
| **Dispozice** | 2+1 | **Vytápění** | Ústřední vytápění |
| **Podlaží bytu** | 3 | | |

Hledáte světlý a příjemný byt v klidné části města? Právě se na něj díváte. Váš nový domov je slunný, tichý a v příjemné lokalitě. Výhodou jsou neprůchozí pokoje, prostorná koupelna a komora v kuchyni. Parkování je přímo u domu a určitě oceníte příjemné procházky do okolí. Tento byt jistě stojí za prohlídku. Vítejte doma!

## 2. Fotodokumentace













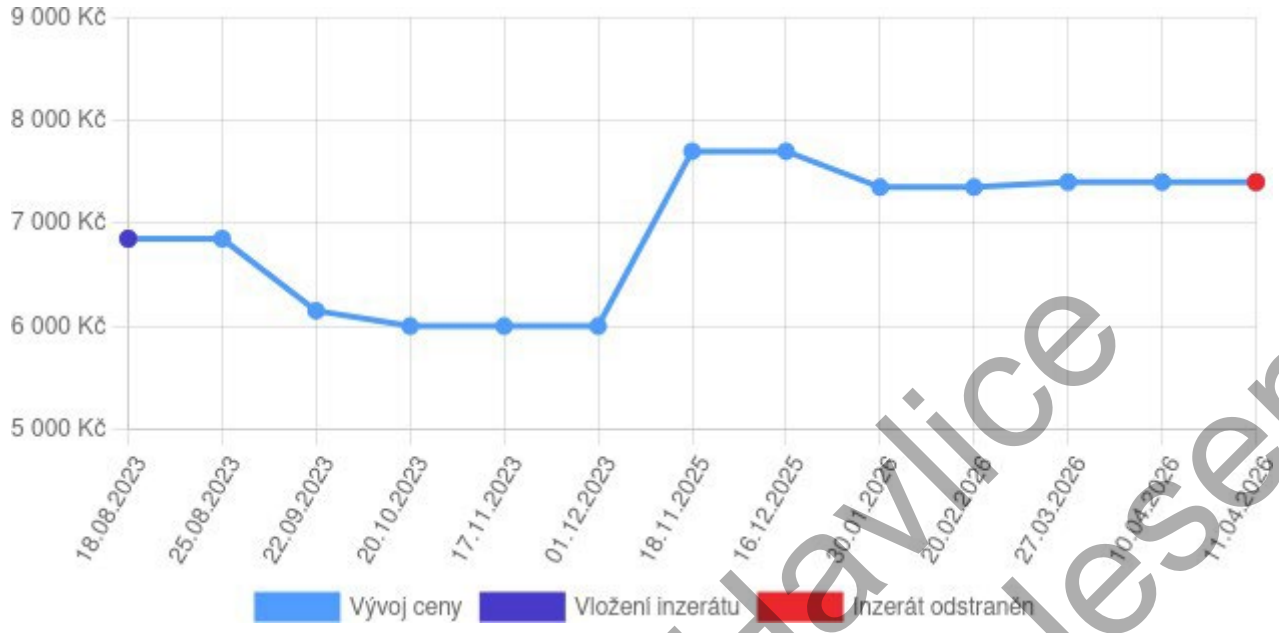




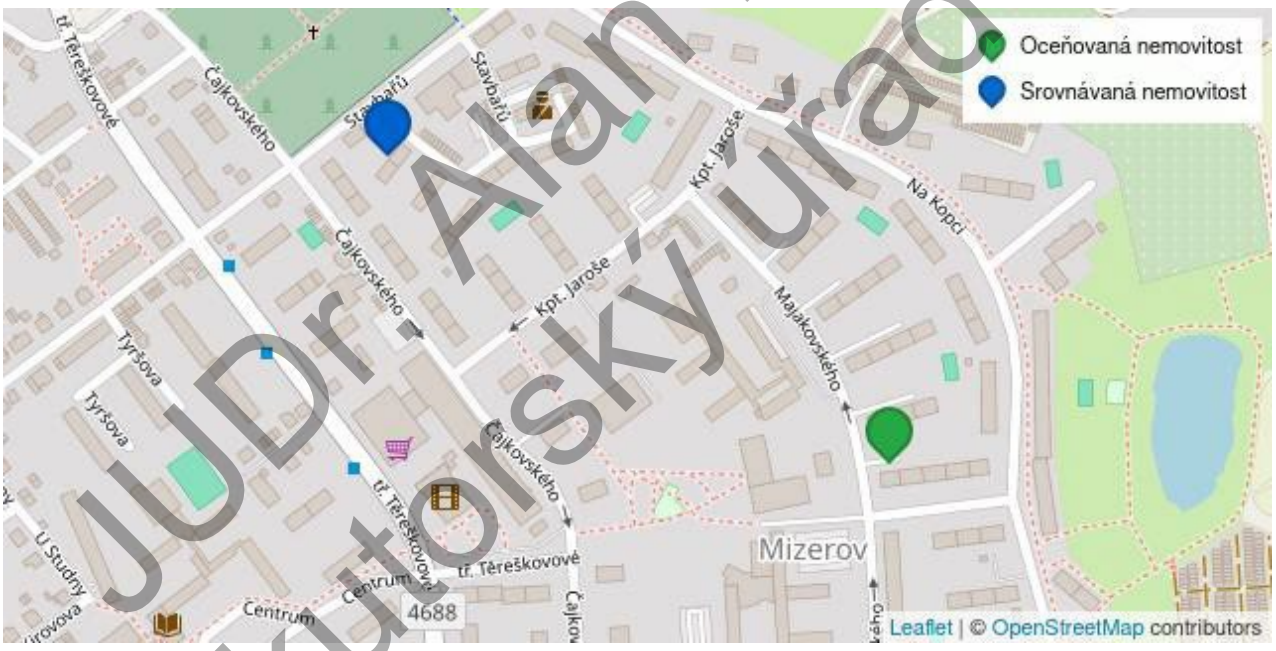


JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

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




### 4. Mapové zobrazení




JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník