

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 056140/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Praha – západ Mgr. Jan Beneš, soudní exekutor Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 - Břevnov
Číslo jednací:	191 EX 1822/23
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	tř. Těřeškovové č.p. 2262/27, Karviná, okres Karviná
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	01.07.2026
Zpracováno ke dni:	01.07.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 27 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.07.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny id. spoluvlastnického podílu 1/25 bytové jednotky č. 2262/22, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 539/10000 na společných částech budovy č.p. 2262/27 a pozemcích parc. č. 1624/298 (výměra 258 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku je stavba bytového domu č.p. 2262, způsob ochrany chráněná ložisková území, LV č. 4009) a 1624/869 (výměra 131 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň, způsob ochrany chráněná ložisková území, LV č. 4009) v obci Karviná, okres Karviná, katastrální území Karviná-město na listu vlastnictví č. 7446.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel poskytl Prohlášení vlastníka.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, situační mapa, ortofoto mapa, povodňová mapa, územní plán, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, Prohlášení vlastníka.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 2262/22
Adresa předmětu ocenění:	tř. Těřeškovové č.p. 2262/27, Karviná, okres Karviná
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Karviná
Obec:	Karviná
Ulice:	tř. Těřeškovové
Katastrální území:	Karviná-město
Počet obyvatel:	48 937
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	2 072,00 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 01.07.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Znalecký posudek je proto vypracován pouze na základě externí obhlídky a na základě dostupných podkladů pro vypracování znaleckého posudku. Na prohlídce nikdo nebyl přítomen.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hua Yulin, Mánesova 623, 41108 Štětí	1/25
Nowotková Kateřina, tř. Těřeškovové 2262/27, Mizerov, 73401 Karviná	24/25

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 2262/22, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 539/10000 na společných částech budovy č.p. 2262/27 a pozemcích parc. č. 1624/298 (výměra 258 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku je stavba bytového domu č.p. 2262, způsob ochrany chráněná ložisková území, LV č. 4009) a 1624/869 (výměra 131 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň, způsob ochrany chráněná ložisková území, LV č. 4009) v obci Karviná, okres Karviná, katastrální území Karviná-město na listu vlastnictví č. 7446.

4. Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nikdo nebyl přítomen, dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy jsou dle Prohlášení vlastníka monolitické železobetonové s izolací, stropy jsou dle Prohlášení vlastníka z prefa panelů bezprůvlakového systému, střecha je rovná, krytina nezjištěno a klempířské prvky ano. Vnější omítky jsou s probarvenou omítkou a zateplení pláště nezjištěno. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, chodby, schodiště a výtah, ostatní nezjištěno.

Objekt byl postaven dle Prohlášení vlastníka v roce 1966.

Proběhla rekonstrukce vstupního prostoru (rok nezjištěno).

Vady bytového domu:

rozvody: nelze stanovit

vybavení: nelze stanovit

podlahy: nelze stanovit

okna: nelze stanovit

střecha: nelze stanovit

zdivo: bez zjevných vad

Stav bytového domu lze charakterizovat na základě externí prohlídky předmětu ocenění jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. podlaží. Dispozice jednotky je 4+1.

Bytová jednotka č. 2262/22		
Pokoj	Pokoj	19,22 m ²
Pokoj	Pokoj	16,25 m ²
Pokoj	Pokoj	14,10 m ²
Pokoj	Pokoj	11,20 m ²
Kuchyně	Kuchyně	9,02 m ²
Ostatní prostory	Chodba	4,42 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,10 m ²
Koupelna, WC	WC	0,95 m ²
Příslušenství	Sklep	1,74 m ²
Příslušenství	Balkón	2,98 m ²
Podlahová plocha		77,26 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		81,98 m ²

Jádro v bytě - nezjištěno a vnitřní povrchy stěn - nezjištěno. Okna jsou pravděpodobně plastová a příslušenství oken nezjištěno. Kuchyňské vybavení tvoří dle Prohlášení vlastníka: kuchyňská linka, plynový sporák a dřezová baterie (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem). V koupelně se nachází dle Prohlášení vlastníka: umyvadlo, vana a vanová baterie (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem). Na WC se nachází dle Prohlášení vlastníka: WC mísa + splachovač (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem). Interiérové dveře, zárubně a vchodové dveře nezjištěno. Osvětlovací technika nezjištěno.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností: nezjištěno.

Další vybavení bytové jednotky nezjištěno.

Elektrická energie je dodávána z rozvodné sítě. Zdrojem vody je dle RÚIAN připojení k vodovodu. Svod splašků je řešen dle RÚIAN připojení na kanalizační síť. Zemní plyn - dle RÚIAN plyn z veřejné sítě. Vytápění zajišťuje dle RÚIAN centrální dálkové (kotel mimo stavbu), topná tělesa dle Prohlášení vlastníka ano (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem), ohřev vody nezjištěno.

Vady bytové jednotky:

rozvody: nelze stanovit

vybavení: nelze stanovit

podlahy: nelze stanovit

střecha: nelze stanovit

okna: nelze stanovit

zdivo: bez zjevných vad

Stav bytové jednotky je posuzován na základě externí prohlídky a dostupných informací předmětu ocenění (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem). Dle Prohlášení vlastníka bylo popsáno vybavení a příslušenství bytové jednotky, ale v jakém stavu se nachází nelze posoudit, jelikož objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn. Stav objektu je proto stanoven při předpokladu běžné údržby jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1624/295	ostatní plocha	Statutární město Karviná

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

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.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

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.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	8	
	Počet podzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	1966	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rok
		vstupní prostor	nezjištěno
	Základy	dle Prohlášení vlastníka monolitické železobetonové s izolací	
	Konstrukce	panelová	
	Stropy	dle Prohlášení vlastníka z prefa panelů bezprůvlakového systému	
	Střecha	rovná	
	Krytina střechy	nezjištěno	
	Klempířské prvky	ano	
	Vnější omítky	ano, s probarvenou omítkou	
	Vnitřní omítky	nezjištěno	
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, chodby, schodiště a výtah, ostatní nezjištěno	
	Popis stavu bytového domu	Stav bytového domu lze charakterizovat na základě externí prohlídky předmětu ocenění jako dobrý.	
Vady bytového domu	rozvody: nelze stanovit vybavení: nelze stanovit podlahy: nelze stanovit okna: nelze stanovit střecha: nelze stanovit zdivo: bez zjevných vad		

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	4+1
	Podlaží bytové jednotky	1
	Bytové jádro	nezjištěno
	Typ oken v jednotce	pravděpodobně plastová
	Orientace oken obytných místností	nezjištěno
	Koupelna(y)	V koupelně se nachází dle Prohlášení vlastníka: umyvadlo, vana a vanová baterie (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem).
	Toaleta(y)	Na WC se nachází Dle Prohlášení vlastníka: WC mísa + splachovač (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem).

	Vstupní dveře	nezjištěno																																							
	Typ zárubní	nezjištěno																																							
	Vnitřní dveře	nezjištěno																																							
	Osvětlovací technika	nezjištěno																																							
	Popis místností a rozměry v m ²	<table> <tr> <td colspan="3">Bytová jednotka č. 2262/22</td></tr> <tr> <td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>19,22 m²</td></tr> <tr> <td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>16,25 m²</td></tr> <tr> <td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>14,10 m²</td></tr> <tr> <td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>11,20 m²</td></tr> <tr> <td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>9,02 m²</td></tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>4,42 m²</td></tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>2,10 m²</td></tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td><td>WC</td><td>0,95 m²</td></tr> <tr> <td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>1,74 m²</td></tr> <tr> <td>Příslušenství</td><td>Balkón</td><td>2,98 m²</td></tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>77,26 m²</td></tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>81,98 m²</td></tr> </table>	Bytová jednotka č. 2262/22			Pokoj	Pokoj	19,22 m ²	Pokoj	Pokoj	16,25 m ²	Pokoj	Pokoj	14,10 m ²	Pokoj	Pokoj	11,20 m ²	Kuchyně	Kuchyně	9,02 m ²	Ostatní prostory	Chodba	4,42 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	2,10 m ²	Koupelna, WC	WC	0,95 m ²	Příslušenství	Sklep	1,74 m ²	Příslušenství	Balkón	2,98 m ²	Podlahová plocha		77,26 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		81,98 m ²
Bytová jednotka č. 2262/22																																									
Pokoj	Pokoj	19,22 m ²																																							
Pokoj	Pokoj	16,25 m ²																																							
Pokoj	Pokoj	14,10 m ²																																							
Pokoj	Pokoj	11,20 m ²																																							
Kuchyně	Kuchyně	9,02 m ²																																							
Ostatní prostory	Chodba	4,42 m ²																																							
Koupelna, WC	Koupelna	2,10 m ²																																							
Koupelna, WC	WC	0,95 m ²																																							
Příslušenství	Sklep	1,74 m ²																																							
Příslušenství	Balkón	2,98 m ²																																							
Podlahová plocha		77,26 m ²																																							
Podlahová plocha vč. příslušenství		81,98 m ²																																							
	Elektrina	Elektrická energie je dodávána z rozvodné sítě.																																							
	Vodovod	dle RÚIAN připojení k vodovodu																																							
	Svod splaškových vod	dle RÚIAN připojení na kanalizační síť																																							
	Plynovod	dle RÚIAN plyn z veřejné sítě																																							
	Řešení vytápění v bytě	dle RÚIAN centrální dálkové (kotel mimo stavbu)																																							
	Topná tělesa	topná tělesa dle Prohlášení vlastníka ano (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem)																																							
	Řešení ohřevu vody v bytě	nezjištěno																																							
	Podlahy v bytě	nezjištěno																																							
	Popis stavu bytové jednotky	Stav bytové jednotky je posuzován na základě externí prohlídky a dostupných informací předmětu ocenění (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem). Dle Prohlášení vlastníka bylo popsáno vybavení a příslušenství bytové jednotky, ale v jakém stavu se nachází nelze posoudit, jelikož objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn. Stav objektu je proto stanoven při předpokladu běžné údržby jako dobrý.																																							
	Rekonstrukce	nezjištěno																																							
	Vady bytové jednotky	rozvody: nelze stanovit vybavení: nelze stanovit podlahy: nelze stanovit střecha: nelze stanovit okna: nelze stanovit zdivo: bez zjevných vad																																							

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	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	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Dle územního plánu Karviná jsou oceňované nemovité věci regulované jako plochy BH – bydlení hromadného. 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.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 01.07.2026 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

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

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

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

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,058$

Bytová jednotka č. 2262/22

1. Bytová jednotka č. 2262/22

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karviná
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	31 044,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	19,22 *	1,00 =	19,22 m ²
pokoj:	16,25 *	1,00 =	16,25 m ²
pokoj:	14,10 *	1,00 =	14,10 m ²
pokoj:	11,20 *	1,00 =	11,20 m ²
kuchyně:	9,02 *	1,00 =	9,02 m ²
chodba:	4,42 *	1,00 =	4,42 m ²
koupelna:	2,10 *	1,00 =	2,10 m ²
WC:	0,95 *	1,00 =	0,95 m ²
sklep:	1,74 *	0,80 =	1,39 m ²
balkon:	2,98 *	0,17 =	0,51 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	79,16 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: Bez vyjmenovaných společných prostor - vstupní prostor, chodby, schodiště a výtah, ostatní nezjištěno	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	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 - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - balkon, sklep	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 - Stav bytové jednotky je posuzován na základě externí prohlídky a dostupných informací předmětu ocenění (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem). Dle Prohlášení vlastníka bylo popsáno vybavení a příslušenství bytové jednotky, ale v jakém stavu se nachází nelze posoudit, jelikož objekt nebyl zpřístupněn. Stav objektu je proto stanoven při předpokladu běžné údržby jako dobrý.

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,693}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 31\,044,- \text{ Kč/m}^2 * 0,693 = 21\,513,49 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 79,16 \text{ m}^2 * 21\,513,49 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,080 = 1\,802\,463,53 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 802 463,53 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č . 1624/298 a 1624/869

Ocenění

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

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

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

6

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

i = 1

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,080 = \mathbf{1,058}$

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	1624/298	258	2 192,18	565 582,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1624/869	131	2 192,18	287 175,58
Stavební pozemky - celkem			389		852 758,02

Pozemky parc.č . 1624/298 a 1624/869 - cena zjištěná celkem = **852 758,02 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č . 1624/298 a 1624/869 = 852 758,02 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **852 758,02 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 802 463,53 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 852 758,02 Kč

Spoluvlastnický podíl: 539 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

852 758,02 Kč * 539 / 10 000 = 45 963,66 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 45 963,66 Kč

Bytová jednotka č. 2262/22 - cena zjištěná = **1 848 427,19 Kč**

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

Bytová jednotka č. 2262/22

1. Bytová jednotka č. 2262/22 1 848 427,- Kč

1.1. Oceňovaný byt 1 802 463,53 Kč

1.2. Pozemky parc.č . 1624/298 a 1624/869 45 963,66 Kč

= 1 848 427,- Kč

Bytová jednotka č. 2262/22 - celkem: **1 848 427,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **1 / 25**

Bytová jednotka č. 2262/22 - celkem: **73 937,- Kč**

Cena zjištěná - celkem: **73 937,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **73 940,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 2262/22

Bytová jednotka č. 2262/22, tř. Těřeškovové č.p. 2262/27, Karviná, okres Karviná						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	tř. Těřeškovové č.p. 2262/27, Karviná, okres Karviná	77 m ²	panelová	dobrý	1.NP - výtah, spoluvlastnický podíl na pozemku – ano	balkon, sklep
1	tř. Těřeškovové č.p. 2262/27, Karviná, okres Karviná	62 m ²	panelová	dobrý	4.NP - výtah, spoluvlastnický podíl na pozemku – ano	zasklený balkon, sklepní kóje
2	tř. Těřeškovové č.p. 2209/36, Karviná, okres Karviná	50 m ²	panelová	velmi dobrý	2.NP - výtah, spoluvlastnický podíl na pozemku – ano	zasklená lodžie, sklep
3	tř. Těřeškovové č.p. 2034/22, Karviná, okres Karviná	55 m ²	panelová	velmi dobrý	2.NP - výtah, spoluvlastnický podíl na pozemku – ano	nezasklená lodžie, sklep
4	tř. Těřeškovové č.p. 2210/34, Karviná, okres Karviná	67 m ²	panelová	po rekonstrukci	2.NP - výtah, spoluvlastnický podíl na pozemku – ano	zasklená lodžie, sklep

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii 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	35 483,87 Kč	1	35 483,87 Kč	1	1.08	1	1	1	1	1.08	32 855,44 Kč
2	34 000,00 Kč	1	34 000,00 Kč	1	1.14	1	1.05	1	1	1.197	28 404,34 Kč
3	35 818,18 Kč	1	35 818,18 Kč	1	1.11	1	1.05	1	1	1.1655	30 732,03 Kč
4	50 597,01 Kč	1	50 597,01 Kč	1	1.05	1	1.15	1	1	1.2075	41 902,29 Kč
Celkem průměr											33 473,52 Kč
Minimum											28 404,34 Kč
Maximum											41 902,29 Kč
Směrodatná odchylka - s											5 905,89 Kč

Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	27 567,63 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	39 379,40 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší	
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ($K_1 * \dots * K_x$).	

Komentář k nemovitosti č. 1:

Rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

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

Komentář k nemovitosti č. 4:

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

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

33 473,52 Kč/m²

* 77 m²

= 2 577 461 Kč

Cena podílu id. 1/25

103 098 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %. Odůvodnění: ocenění id. spoluvlastnického podílu 1/25 hůře obchodovatelného na realitním trhu

Cena podílu id. 1/25

82 479 Kč

Cena podílu id. 1/25 po zaokrouhlení

82 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

73.940,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

82.000,- 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.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny id. spoluvlastnického podílu 1/25 bytové jednotky č. 2262/22, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 539/10000 na společných částech budovy č.p. 2262/27 a pozemcích parc. č. 1624/298 (výměra 258 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku je stavba bytového domu č.p. 2262, způsob ochrany chráněná ložisková území, LV č. 4009) a 1624/869 (výměra 131 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň, způsob ochrany chráněná ložisková území, LV č. 4009) v obci Karviná, okres Karviná, katastrální území Karviná-město na listu vlastnictví č. 7446.

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

82.000,- Kč

Slovy: osmdesátdvatisíc korun českých

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 07.07.2026

.....
Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

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 056140/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 03.06.2026 11:15:02				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 191 pro Soudní exekutor Beneš Jan, Mgr.				
Okres: CZ0803 Karviná		Obec: 598917 Karviná		
Kat.území: 663824 Karviná-město		List vlastnictví: 7446		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Hua Yulin, Mánesova 623, 41108 Štětí		611218/1735		1/25
Nowrotková Kateřina, tž. Těřeškovové 2262/27, Mizerov, 73401 Karviná		705615/5084		24/25
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
Č.jednotky				
2262/22	byt		byt.z.	539/10000
Vymezeno v:				
Budova	Mizerov, č.p. 2262, byt.dům, LV 4009			
	na parcele 1624/298, LV 4009			
Parcela	1624/298	zastavěná plocha a nádvoří		258m2
	1624/869	ostatní plocha zeleň		131m2
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje				
Typ vztahu				
o Zahájení exekuce				
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14, 169 00 Praha				
Povinnost k				
Hua Yulin, Mánesova 623, 41108 Štětí, RČ/IČO: 611218/1735				
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 191 EX-1822/2023 -10				
Exekutorský úřad Praha-západ - soudní exekutor Mgr. Jan Beneš ze dne 18.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2025 07:51:57. Zápis proveden dne 19.05.2025; uloženo na prac. Karviná				
Z-1798/2025-803				
Související zápisy				
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti				
(k podílu 1/25)				
Povinnost k				
Hua Yulin, Mánesova 623, 41108 Štětí, RČ/IČO: 611218/1735				
Jednotka: 2262/22				
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 191 EX-1822/2023 -33 Exekutorský				
úřad Praha-západ - soudní exekutor Mgr. Jan Beneš ze dne 15.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2025 07:51:57. Zápis proveden dne 19.05.2025; uloženo na prac. Karviná				
Z-1799/2025-803				
o Vydání rozhodnutí o zřízení zást. práva zdravot. pojišťovnou				
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				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.06.2026 11:15:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598917 Karviná

Kat.území: 663824 Karviná-město

List vlastnictví: 7446

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

(k podílu 1/25)

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Hua Yulin, Mánesova 623, 41108 Štětí, RČ/IČO:
611218/1735

Jednotka: 2262/22

Listina Oznámení zdrav. pojišťovny o vydání rozhodnutí o zřízení zást. práva VZP-25-
04311766-S8DA Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Regionální
pobočka pro Hl.m.Prahu a Středočeský kraj ze dne 02.06.2025. Právní účinky
zápisu k okamžiku 02.06.2025 11:34:20. Zápis proveden dne 05.06.2025.

Z-2054/2025-803

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1,
155 21 Praha 5

Povinnost k

Hua Yulin, Mánesova 623, 41108 Štětí, RČ/IČO:
611218/1735

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 1522/20-9 ze dne
14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2026 19:11:40. Zápis proveden
dne 07.01.2026; uloženo na prac. Praha

Z-389/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

(k podílu 1/25)

Povinnost k

Hua Yulin, Mánesova 623, 41108 Štětí, RČ/IČO:
611218/1735

Jednotka: 2262/22

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX-1522/2020 -112 Exekutorský
úřad Praha 3 - soudní exekutor JUDr. Miloslav Zwiefelhofer ze dne 05.01.2026.
Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2026 19:13:16. Zápis proveden dne
08.01.2026; uloženo na prac. Karviná

Z-41/2026-803

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví č. j. 36 D 604/2023-58 ze dne 29.01.2024. Právní moc ke dni
14.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2024 15:06:56. Zápis proveden dne
23.02.2024.

V-822/2024-803

Pro: Nowrotková Kateřina, tř. Těřeškovové 2262/27, Mizerov, 73401
Karviná

RČ/IČO: 705615/5084

prokazující stav evidovaný k datu 03.06.2026 11:15:02

Obec: 598917 Karviná

List vlastnictví: 7446

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

o Smlouva kupní ze dne 27.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2024 16:32:13.
Zápis proveden dne 23.07.2024.

V-3626/2024-803

RC/ICO: 705615/5084

o Smlouva kupní ze dne 08.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2024 15:44:45.
Zápis proveden dne 09.08.2024.

V-3877/2024-803

RC/ICO: 705615/5084

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu č. j. 203 Ex 12038/23-80 Exekutorský úřad Píseň - soudní exekutor JUDr. Lukáš Jicha ze dne 17.07.2024. Právní moc ke dni 14.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2024 14:56:31. Zápis proveden dne 17.09.2024.

V-4693/2024-803

RC/ICO: 705615/5084

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu č.j. 139EX 06183/11-251, Exekutorský úřad Šumperk - soudní exekutor Mgr. Marcel Kubis ze dne 28.11.2024. Právní moc ke dni 11.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2025 16:42:06. Zápis proveden dne 01.04.2025.

V-1372/2025-803

RC/ICO: 705615/5084

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu č.j. 139EX 26048/21-318 , Exekutorský úřad Šumperk - soudní exekutor Mgr. Marcel Kubis ze dne 27.02.2025. Právní moc ke dni 26.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2025 16:50:49. Zápis proveden dne 23.04.2025.

V-1849/2025-803

BC/TQ: 705615/5084

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu č.j. 081 EX 26151/11-727 , Exekutorský úřad Praha-východ - soudní exekutor JUDr. Marcel Směkal ze dne 20.03.2025. Právní moc ke dni 16.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2025 20:17:41. Zápis proveden dne 14.05.2025.

V-2348/2025-803

BC/ICO: 611218/1735

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.

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.06.2026 11:15:02

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 598917 Karviná
Kat.území: 663824 Karviná-město List vlastnictví: 7446
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

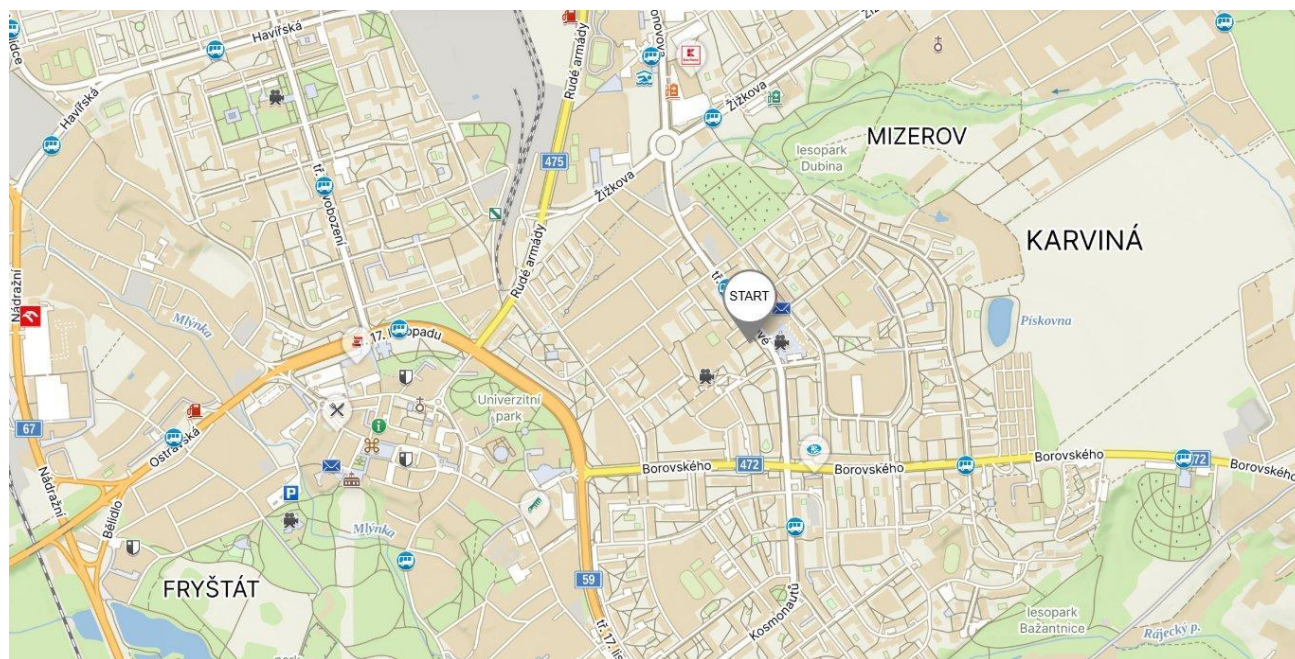
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 03.06.2026 11:32:04

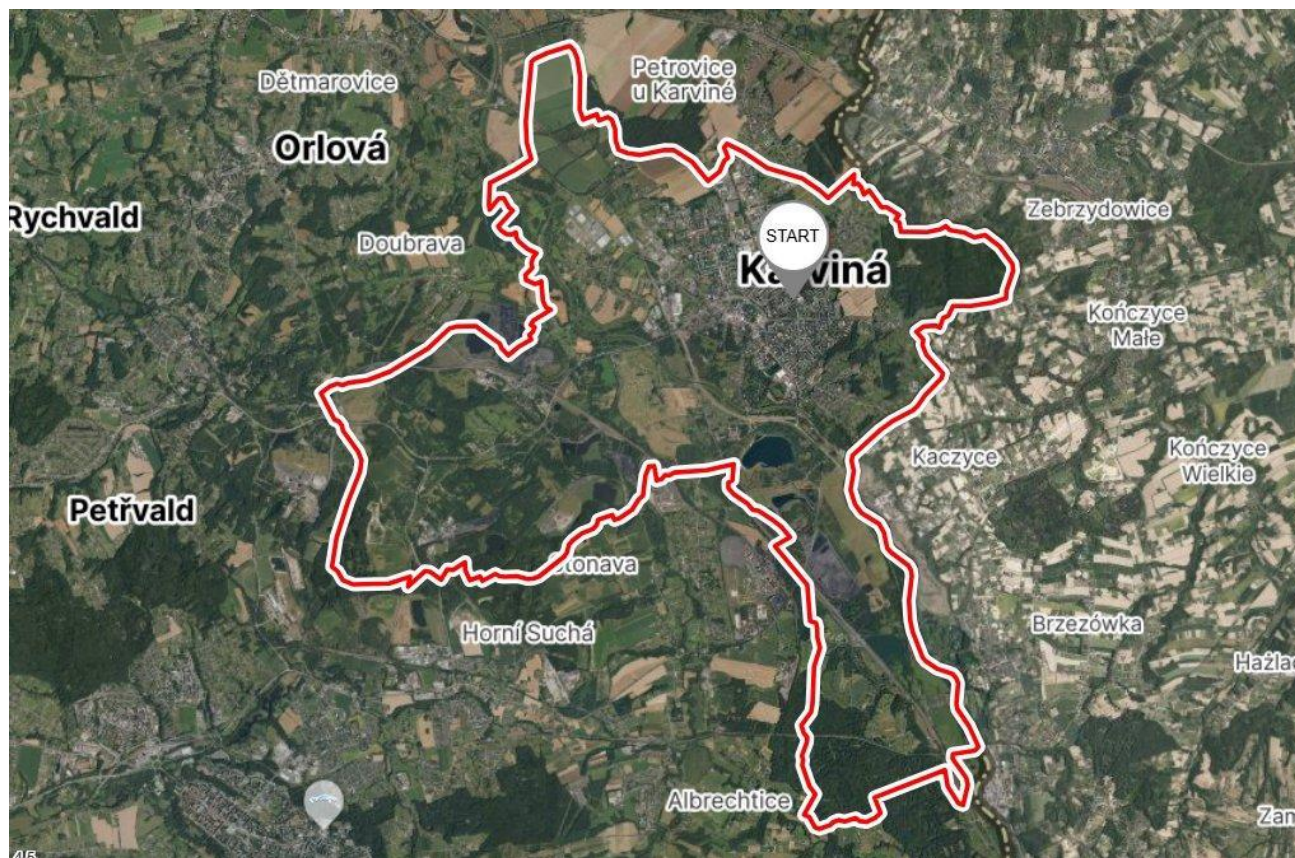
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



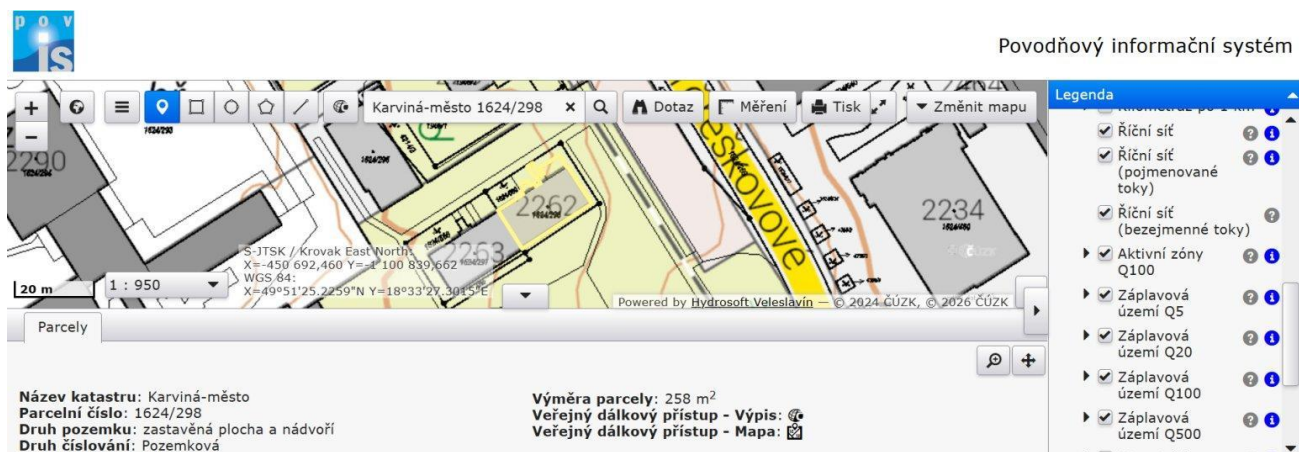
Situační mapa



Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



Výřez z územního plánu



PLOCHY BYDLENÍ



PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO

PLOCHY BYDLENÍ HROMADNÉHO

Výřez z Prohlášení vlastníka



Cbec	Poi. výk. změn
Ka-Město	
Pol. číslo	
20V-1904/2001	

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

V souladu s usnesením Městského zastupitelstva v Karviné, č. usn. 228 ze dne 7. 9. 1999

- 1 **Město Karviná**, se sídlem na ul. Fryštátské čp. 72/1 v Karviné-Fryštátě, zastoupeno starostou Lubomírem Kuzníkem, IČ: 00297534,
osoba oprávněná k podpisu: Ing. Ladislav Šincl, místostarosta,
(dle plné moci ze dne 22. 11. 2000),
- 2 **Mgr. Milan Štěpáník,**
Irma Štěpáníková,
oba trvale bytem tř. Těřeškovové čp. 2262, Karviná-Mizerov,

PROHLAŠUJÍ,

že jako spoluvlastníci obytného domu čp. 2262 na tř. Těřeškovové v Karviné-Mizerově, zapsaného na listu vlastnictví č. 4009, nacházejícího se na pozemku parcelní číslo 1624/298 v katastrálním území Karviná-Město, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu v Karviné

VYMEZUJÍ

jednotky v této budově ve smyslu ust. § 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění.

A) POPIS BUDOVY

- | | | |
|------------------|----------------|------------------|
| 1. Číslo popisné | číslo parcelní | číslo orientační |
| 2262 | 1624/298 | 27 |
- ulice : **tř. Těřeškovové,**
obec : **Karviná,**
název katastrálního území : **Karviná-Město,**
plocha stavební parcely : **264 m²,**
rozhodnutí o povolení k užívání bl. 520, č.j. Výst.-2919-18.5.1966-Há/Me ze dne 22.6.1966, vydané Městským národním výborem v Karviné, odborem výstavby a vodního hospodářství.
2. Budova je zapsána na Katastrálním úřadu se sídlem v Karviné - Fryštátě, ul. Sláмова, čp. 183,
v katastru nemovitostí pro obec : **Karviná**
katastrální území : **Karviná-Město**
na listu vlastnictví č : **4009**
3. Pozemek parcelní číslo 1624/298 (zastavěná plocha) v katastrálním území Karviná-Město je předmětem převodu v souladu s ust. § 21 , odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 10001.
4. K budově nepatří žádné další objekty, součástí převodu je i pozemek parcelní číslo 1624/869 (ostatní plocha) v katastrálním území Karviná-Město. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 10001.
5. Popis domu :

Dům čp. 2262 se nachází na třídě Těřeškovové v Karviné-Mizerově. Stavba byla dokončena v roce 1966. Dům má osm nadzemních a jedno podzemní podlaží. V 1. nadzemním podlaží se nachází jeden byt a jeden nebytový prostor (zdravotní středisko). Ve 2.-8. nadzemním podlaží se nacházejí 3 byty v každém podlaží, celkem je v domě 22 bytů.

Stavba je založena na monolitických železobetonových základech s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou z prefa blokopanelů, stropní konstrukce jsou z prefa panelů bezprůvlakového systému, střecha je plochá jednoplášťová, střešní krytina živičná svařovaná. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břizolitová, vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnitřní keramické obklady jsou provedeny kolem kuchyňského sporáku. Schody jsou betonové s PVC, nášlapnou vrstvou podlah obytných místností tvoří vlysy, případně PVC, v ostatních místnostech a společných prostor je cementový potěr a litý xylolit. Dveře jsou převážně dřevěné plné hladké, popř. prosklené, okna jsou dřevěná zdvojená, okenní křídla i rámy jsou opatřeny nátěrem, okna v podzemním podlaží a schodišťovém prostoru jsou ocelová jednoduchá. Vstupní dveře do domu jsou ocelové prosklené. V domě se nachází osobní výtah s výtahovou šachtou, strojovna výtahu je umístěna na střeše domu.

Sekundární rozvody ústředního topení a teplé užitkové vody jsou vedeny z PS 609 k domu čp. 2263, dále procházejí suterénními prostory domu čp. 2263 a vedou k domům čp. 2261 a 2259. V napojovacím uzlu pro ústřední topení a teplou užitkovou vodu, který je umístěn v domě čp. 2263, je umístěno počítadlo typu SVM 820, v.č. E 9303645 (rok

ověření 1997), vrtulkový vodoměr typu MTW 80, v.č. G 820424 (rok ověření 1998) včetně uzavíracích armatur, které jsou v majetku Tepláren Karviná, a.s., jakož i sekundární rozvody ústředního topení a teplé užitkové vody, které procházejí suterénními prostory domu čp. 2263.

Z napojovacího uzlu, za posledními armaturami, začínají domovní rozvody ústředního topení a teplé užitkové vody, které zásobují teplem domy čp. 2263 a 2262. Domovní rozvody ústředního topení a teplé užitkové vody, včetně regulace a uzavíracích armatur, které zásobují teplem dům čp. 2262, jsou v majetku vlastníků domu čp. 2262.

Spotřeba tepla pro ohřev teplé užitkové vody a studené vody pro teplou užitkovou vodu pro domy čp. 2262 a 2263 je měřena v předávací stanici PS 609.

Přístupový chodník z přední strany domu a okapový chodník je proveden z betonových dlaždic, okolí domu tvoří ozclené plochy.

Vytápění je ústřední s litinovými radiátory, elektroinstalace je provedena, je proveden rozvod teplé a studené vody s centrálním ohřevem teplé vody, požární hydranty, vnitřní kanalizace od všech zařizovacích předmětů je provedena standardně, je proveden rozvod zemního plynu, dále je proveden bleskosvod.

Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, plynovod, síť nn a dálkový rozvod tepla a teplé užitkové vody. Společná televizní anténa je osazená na domě čp. 2262.

6. Dispozice suterénu

1. podzemní podlaží



LEGENDA

-  sklepní boxy
-  sklepní místnost ve vlastnictví jednotky č. 7
-  společné prostory domu
-  označení sklepního boxu
-  výtahová šachta

22. Jednotka č. 22 je byt I. kategorie o velikosti 1 + 4 v 1. nadzemním podlaží. Celková plocha jednotky s příslušenstvím bez balkonu je 79,00 m².

Jednotka č. 22 se skládá z :

místnost	výměra /m ² /
pokoj	19,22
pokoj	16,25
pokoj	14,10
pokoj	11,20
kuchyň	9,02
chodba	4,42
koupelna	2,10
WC	0,95
sklep	1,74
balkon	2,98

Vybavení náležející k jednotce :

a) kuchyňská linka	1 ks
b) plynový sporák	1 ks
c) vana	1 ks
d) umývadlo	1 ks
e) WC mísa + splachovač	1 ks
f) vanová baterie	1 ks
g) dřezová baterie	1 ks
h) topná tělesa	5 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek	1 ks
k) vodoměr	1 ks
l) regulační ventil	5 ks
m) rozdělovač topných nákladů	5 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (elektroinstalace, potrubní rozvody studené a teplé užitkové vody, plynu, ústředního topení, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích armatur).

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

K vlastnictví jednotky č. 22 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 539/10000 na společných částech domu.

Jednotky č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 a 23 jsou ke dni vydání tohoto prohlášení vlastníka ve výlučném vlastnictví města Karviné. Jednotka č. 7 je ve vlastnictví manželů **Mgr. Milana Štěpáníka a Irmu Štěpáníkové**.

Ke dni vydání tohoto prohlášení vlastníka a v návaznosti na údaje výpisu z katastru nemovitostí - listu vlastnictví č. 4009 pro katastrální území Karviná-Město činí spoluvlastnické podíly:

1) město Karviná	23/24	9534/10000
2) manželé Štěpáníkoví	1/24	466/10000

- viz doložené čestné prohlášení

Pozemky parcelní číslo 1624/298 (zastavěná plocha) a 1624/869 (ostatní plocha) v katastrálním území Karviná-Město, zapsány na listu vlastnictví č. 10001, jsou ve výlučném vlastnictví města Karviné.

C) URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ BUDOVY

1. Společnými částmi domu jsou :

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny
- b) obvodové a nosné zdivo přístavby zdravotního střediska
- c) střecha, přístřeší přístavby zdravotního střediska
- d) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- e) vchod
- f) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu
- g) chodby
- h) suterénní prostory, které jsou označeny v dispozici suterénu jako společné prostory
- i) domovní rozvody kanalizace, vody, plynu, domovní rozvody tepla a teplé užitkové vody, včetně uzavíracích armatur a regulační techniky, rozvody elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace
- j) šachta, v níž se nachází rozvody plynu, studené vody, teplé užitkové vody, odsávání, větrání
- k) výtahová šachta, strojovna výtahu a osobní výtah, včetně příslušenství
- l) vodovodní přípojka délky 6,0 m
- m) zpevněné plochy - betonové dlaždice 30/30/3 cm - 61,30 m²
- n) schody předložené - 9,5 bm

2. Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost se podílet na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

3. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny v každé konkrétní jednotce a vztahují se ke všem společným částem domu včetně pozemku.

4. Mezi společné části domu se neřadí :

- domovní rozvody telekomunikací

Toto zařízení není předmětem převodu a zůstává nadále v majetku ČESKÉHO TELECOM-u, a.s., oblast Morava, o.z.

D) ÚPRAVA PRÁV K POZEMKŮM

Pozemek parcelní číslo 1624/298 (zastavěná plocha) v katastrálním území Karviná-Město, na kterém je postavena budova - obytný dům čp. 2262 na tř. Těřeškovové v Karviné-Mizerově, ve kterém se vyčleňují jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění a pozemek parcelní číslo 1624/869 (ostatní plocha) v katastrálním území Karviná-Město, oba ve výlučném vlastnictví města Karviné se rozčleňují a budou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek ve stejném podílu, v jakém jsou ve spoluvlastnictví společné části domu.

E) PRÁVA A ZÁVAZKY NEMOVITOSTÍ

Ze spoluvlastníků nemovitosti - obytného domu čp. 2262 na tř. Těřeškovové v Karviné-Mizerově a vlastníka pozemků parcelní číslo 1624/298 (zastavěná plocha) a 1624/869 (ostatní plocha) v katastrálním území Karviná-Město, přecházejí na vlastníky jednotek tato práva, týkající se budovy, jejich společných částí a pozemků:

- právo odběru tepla a teplé vody. Budova je napojena na zásobování teplem a teplou vodou na základě smlouvy č. 37908 ze dne 6.1. 1994, uzavřené s Teplárnami Karviná a.s., z předávací stanice PS 609, napojovací uzel pro ústřední topení a teplou užitkovou vodu se nachází v domě čp. 2263, č. odb. 0200-609/501 pro ústřední topení a č. odb. 0200-609/001 pro teplou užitkovou vodu,
- právo odebírat pitnou vodu z veřejného vodovodu který je ve vlastnictví SmVaK Ostrava a.s., regionální správa 3 Karviná, na základě smlouvy č. 97/1/93 ze dne 21. 12. 1993,
- právo odvádět dešťovou a splaškovou vodu do veřejné kanalizace na základě smlouvy č. 97/1/93 ze dne 21.12. 1993, uzavřenou s SmVaK Ostrava a.s., regionální správa 3 Karviná,
- právo odebírat zemní plyn na základě individuálních přihlášek občanů se SMP Ostrava, a. s,
- právo odebírat elektrickou energii z veřejných rozvodů hlavního rozvaděče, umístěného na budově, na základě smlouvy č. 32 112 ze dne 31.5. 1993 se SME Ostrava, a. s. (mimo domácnosti - individuální přihlášky),
- právo na sjednání odvozu odpadků na základě smlouvy č. 501/98-320-801.04 ze dne 1.12. 1997, uzavřenou s Technickými službami, a.s. Karviná.

Závazky a oprávnění :

- 1) Vlastníci jednotek v domě čp. 2262 na tř. Těřeškovové v Karviné-Mizerově se zavazují, v souvislosti s příjmem rozhlasového a televizního signálu, umožnit příjem televizního a rozhlasového signálu vlastníků domu čp. 2263 ze společné televizní antény, která se nachází na střeše domu čp. 2262, za úplatu.
- 2) Vlastníci jednotek v domě čp. 2262 na tř. Těřeškovové v Karviné-Mizerově v souvislosti s dodávkou a zásobování teplem a teplou užitkovou vodou, berou na vědomí své povinnosti, které jim vyplývají ze zákona č. 222/1994 Sb.

3) Vlastníci jednotek v domě čp. 2262 na tř. Těřeškovové v Karviné-Mizerově se zavazují umožnit dodávku tepla a teplé užitkové vody prostřednictvím domovních rozvodů pro dům čp. 2263.

4) Vlastník každé jednotky je oprávněn užívat společné části domu a pozemků tak, aby tím nebránil v užívání vlastníkům ostatních jednotek.

5) Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti spoluvlastnických podílů.

6) Veškerá dostupná majetková a projektová dokumentace domu je uložena u uvedeného správce a vlastníci jednotek mají právo do těchto dokladů nahlížet kdykoliv v pracovní době správce a to po předchozí domluvě, nejpozději do sedmi pracovních dnů po této domluvě.

7) Vlastníci jednotek tvoří společenství, které musí konat alespoň jednou ročně shromáždění. Svolání shromáždění, jeho jednání a rozhodování je upraveno § 11 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění.

V Karviné dne 24. IV. 2001

.....
Mgr. Milan Štěpáník



.....
Ing. Ladislav Šincl
místostarosta města Karviné

.....
Irma Štěpáníková

Katastrální úřad v Karviné

Vklad práva povolen rozhodnutím č.j. 20V 1407/01

Vklad práva zapsán do katastru nemovitostí dne 17. 09. 2001

Právní účinky vkladu vznikly dnem 5. 09. 2001

V Karviné dne 24. 09. 2001

.....
Mgr. Marlan Bako
právník



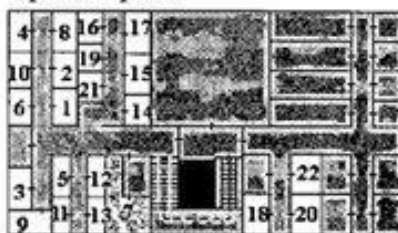
Příloha č. 2,

dle ust. § 4 odst. 3. zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, k prohlášení vlastníka domu čp. 2262 na tř. Těřeškově v Karvině-Mizerově, nacházejícího se na pozemku parcelní číslo 1624/298 v katastrálním území Karviná-Město.

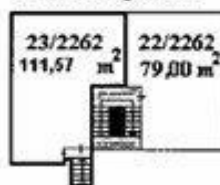
Stávající spoluvlastníci:

- 1) Město Karviná, se sídlem na ulici Fryštátské, čp. 72/1 v Karvině-Fryštátě, zastoupené starostou Lubomírem Kuzníkem, IČ: 00297534,
- 2) Mgr. Milan Štěpáník,
Irma Štěpáníková,
oba bytem tř. Těřeškově čp. 2262, Karviná-Mizerov.

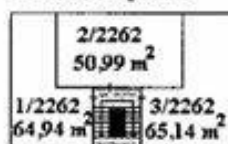
1. podzemní podlaží



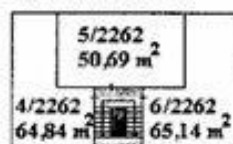
1. nadzemní podlaží



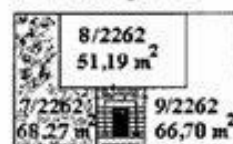
2. nadzemní podlaží



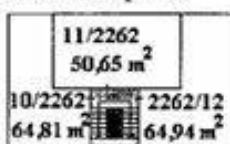
3. nadzemní podlaží



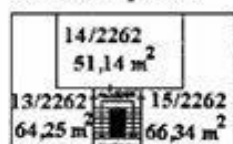
4. nadzemní podlaží



5. nadzemní podlaží

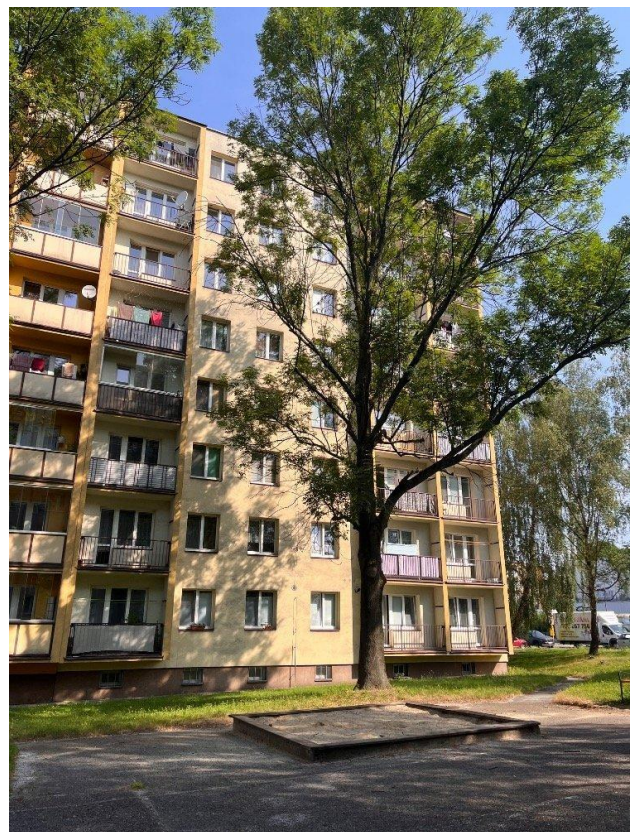
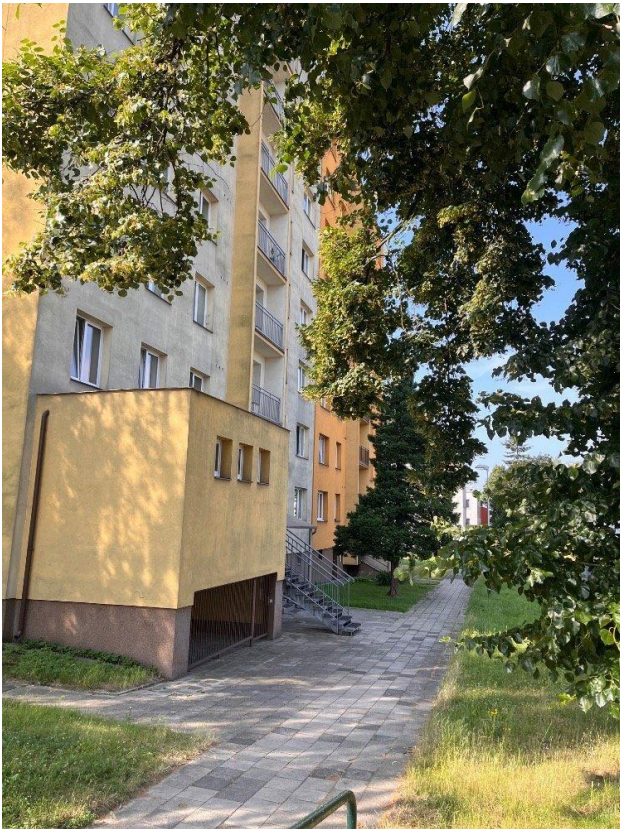


6. nadzemní podlaží



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

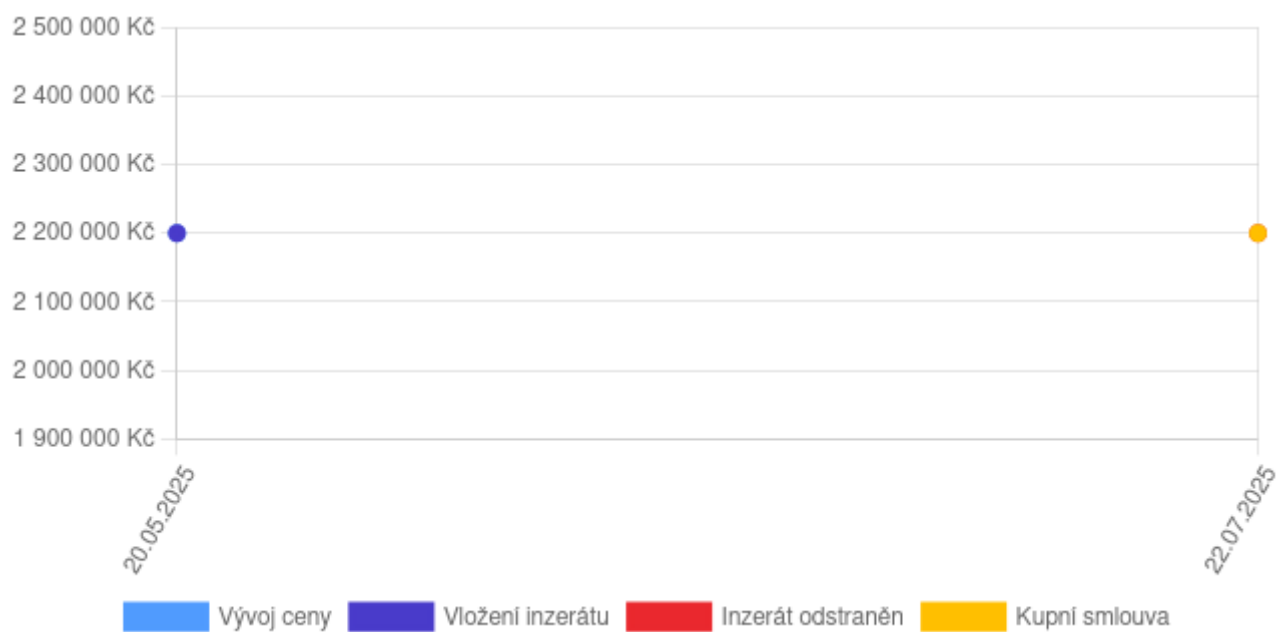
Lokalita	tř. Těřeškovové č.p. 2262/27, Karviná, okres Karviná	Cena dle KS	2 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.07.2025	Číslo řízení	V-4390/2025-803
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	8	Výtah	Ano
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Podlahová plocha	62 m ²
Dispozice	3+1	Podlaží bytu	4
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus		

Představujeme vám k prodeji byt 3+1, v osobním vlastnictví, v panelovém domě na třídě Těřeškovové v Karviné. Dům je po kompletní revitalizaci a nachází se v místě s výbornou dopravní dostupností. Dům je po kompletní revitalizaci, zateplená fasáda, nová okna, výtah atd., Nachází se v místě s výbornou dopravní dostupností. Kolem domu je bohatá občanská vybavenost. Byt o rozloze 62,4 m² se nachází ve 4. patře a je po částečné rekonstrukci. V kuchyni je zánovní linka, elektrorozvody v mědi, zasklený balkon, nové interiérové dveře. Koupelna a WC jsou v původním stavu, tady rekonstrukce může proběhnout dle vašich představ. Vytápění i ohřev vody jsou řešeny dálkově. K bytu patří i sklepní kóje. Vzhledem k nízkým nákladům na bydlení doporučujeme i na investici.

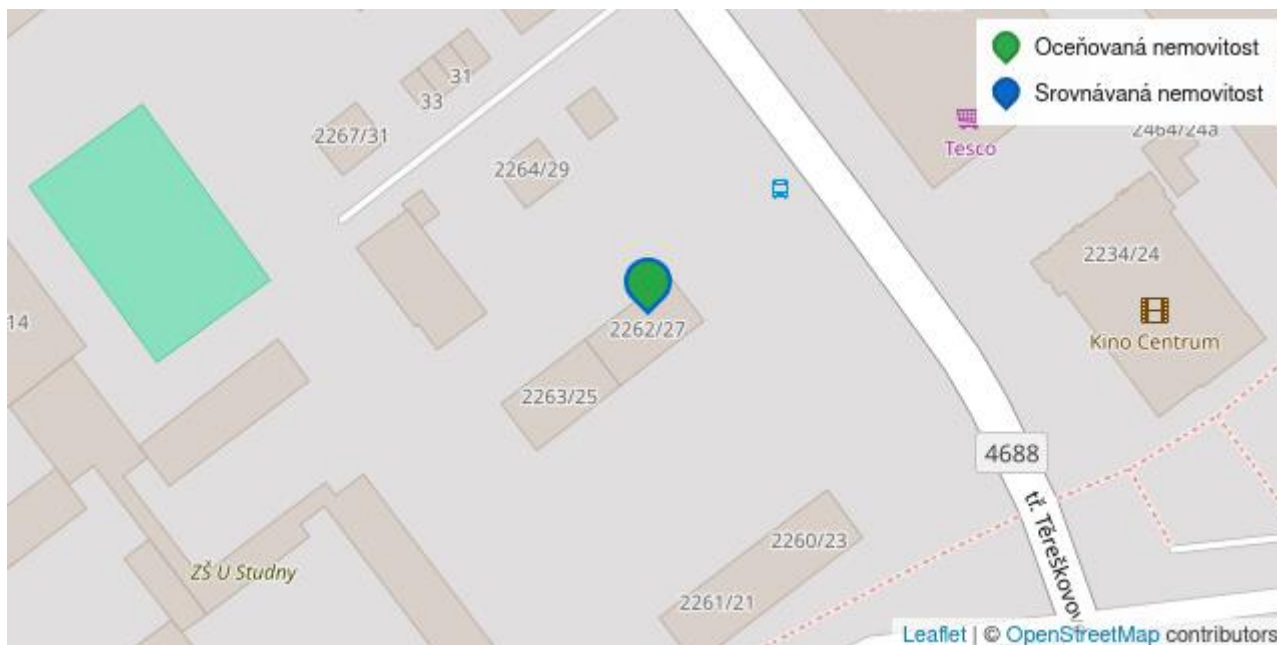
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



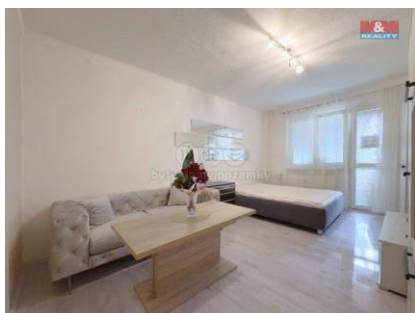
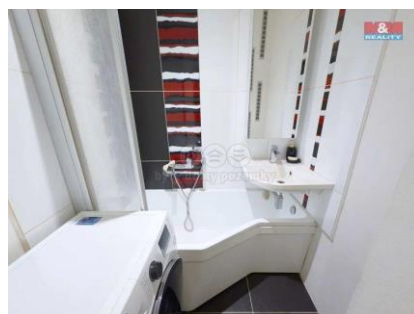
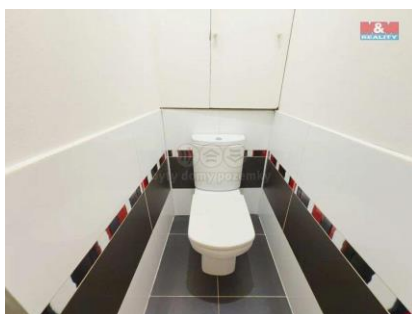
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

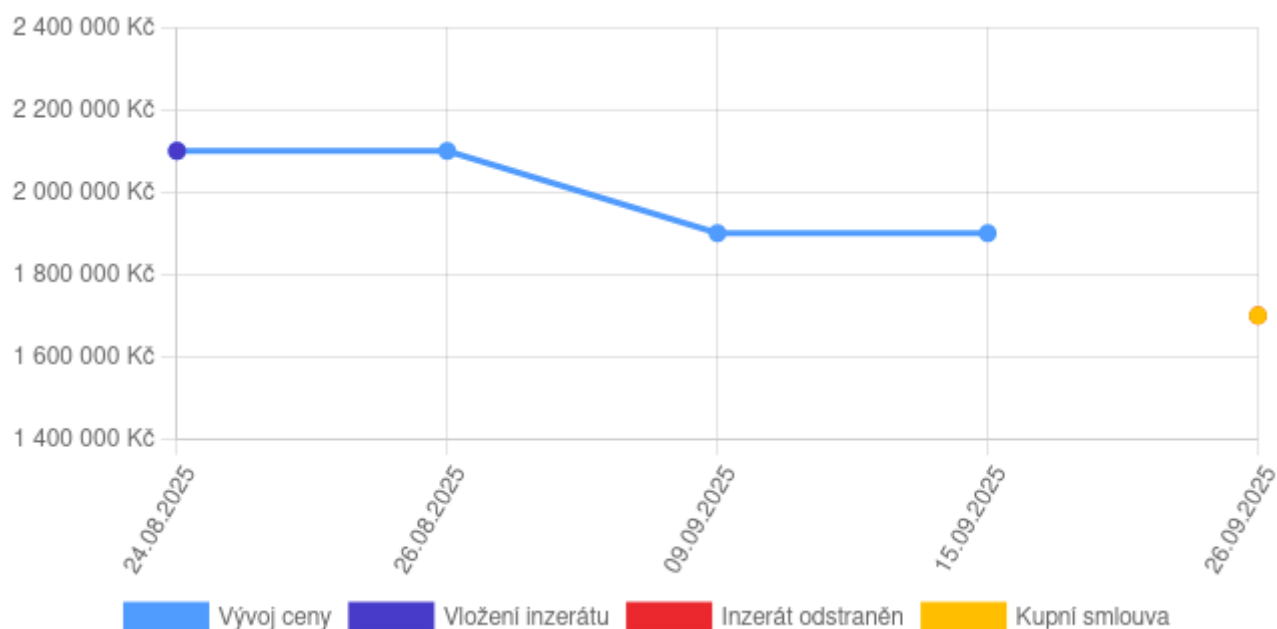
Lokalita	tř. Těřeškovové č.p. 2209/36, Karviná, okres Karviná	Cena dle KS	1 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.09.2025	Číslo řízení	V-5801/2025-803
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	5	Lodžie	Ano
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice
Podlahová plocha	50 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví s velkou lodží, výtahem, který se nachází ve 2.patře v domě, v Karviné - Mizerově. Tato jedinečná nabídka bytu vhodného nejen pro investici na pronájem, ale také k vlastnímu bydlení prošla částečnými rekonstrukcemi a nyní se na domě přistavují lodžie, kdy v tomto případě tohoto bytu se bude jednat o zvětšenou lodžii. I přesto, že se dům nachází v blízkosti hlavní cesty, samotný vchod je od cesty dostatečně daleko, aby vás nic nerušilo. Díky blízkosti veškerých potřebných služeb (aut.zastávka, obchody, kino, restaurace, a mnoho dalšího) se jedná o jedinečné bydlení a skvělou investici.

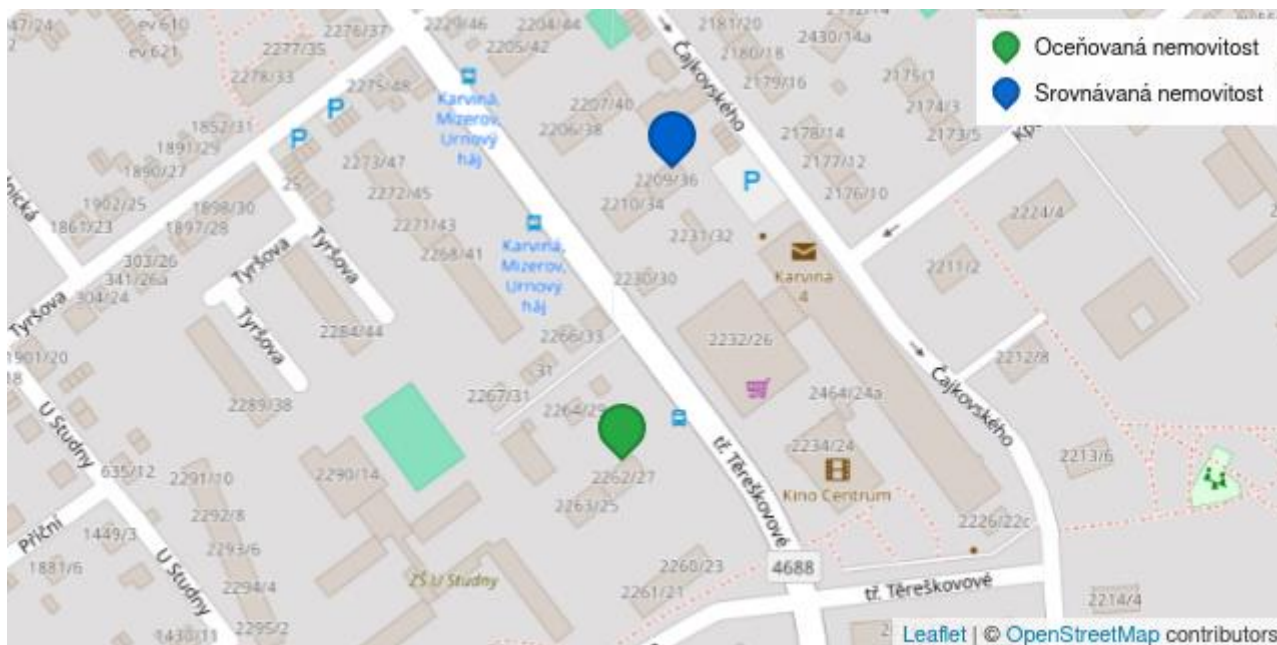
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

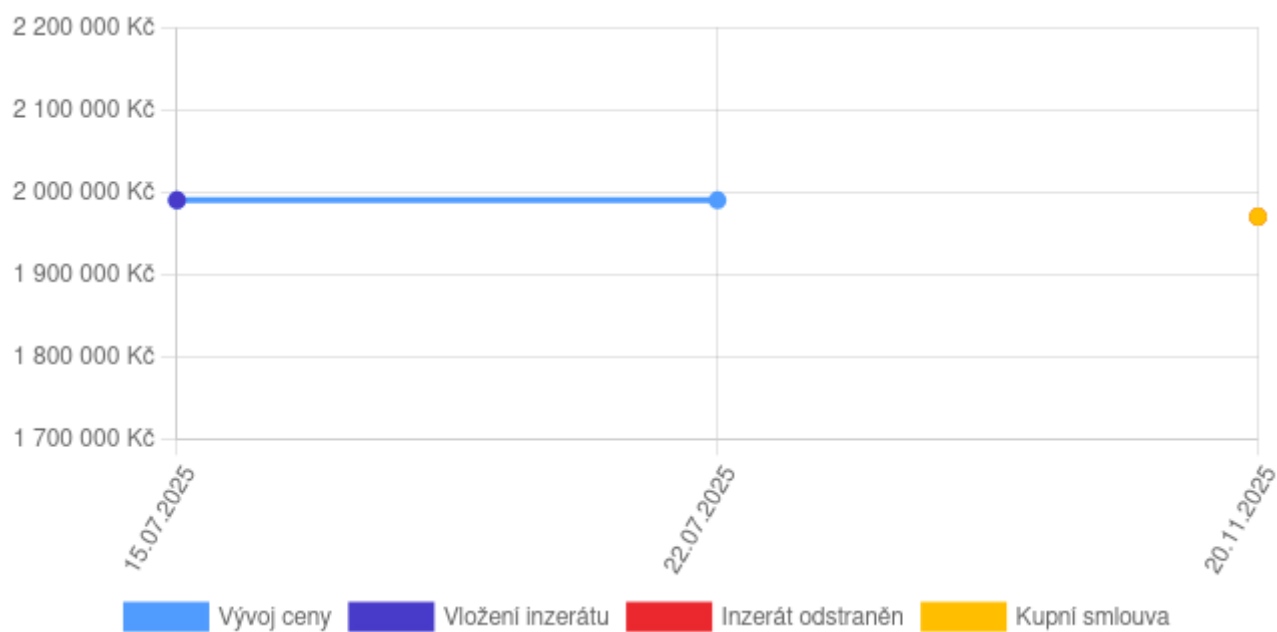
Lokalita	tř. Těřeškovové č.p. 2034/22, Karviná, okres Karviná	Cena dle KS	1 970 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.11.2025	Číslo řízení	V-7025/2025-803
Poznámka k ceně	Cena je uvedena včetně provize RK a veškerých právních služeb. V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Lodžie	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	5
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Podlahová plocha	55 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Centrum obce		

Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví o podlahové ploše 55 m², který se nachází v atraktivní lokalitě Mizerov, přímo v centru obce Karviná-město. Byt je umístěn ve 2. patře pětipodlažního panelového domu s výtahem. Velkou výhodou je prostorná lodžie, která poskytuje příjemné místo k relaxaci. Nemovitost je ve velmi dobrém stavu a je ideální jak pro vlastní bydlení, tak jako investice. V bezprostřední blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost, včetně obchodů, škol a veřejné dopravy.

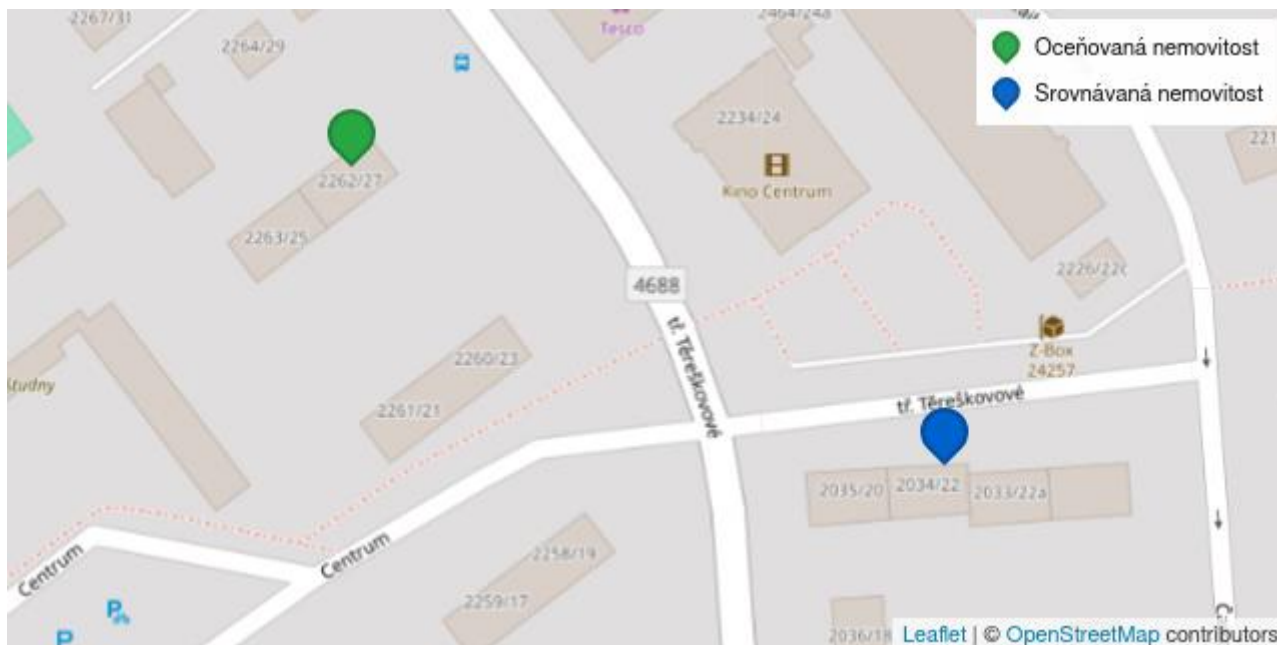
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



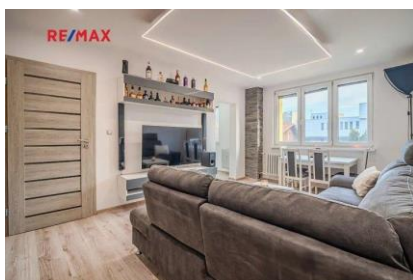
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

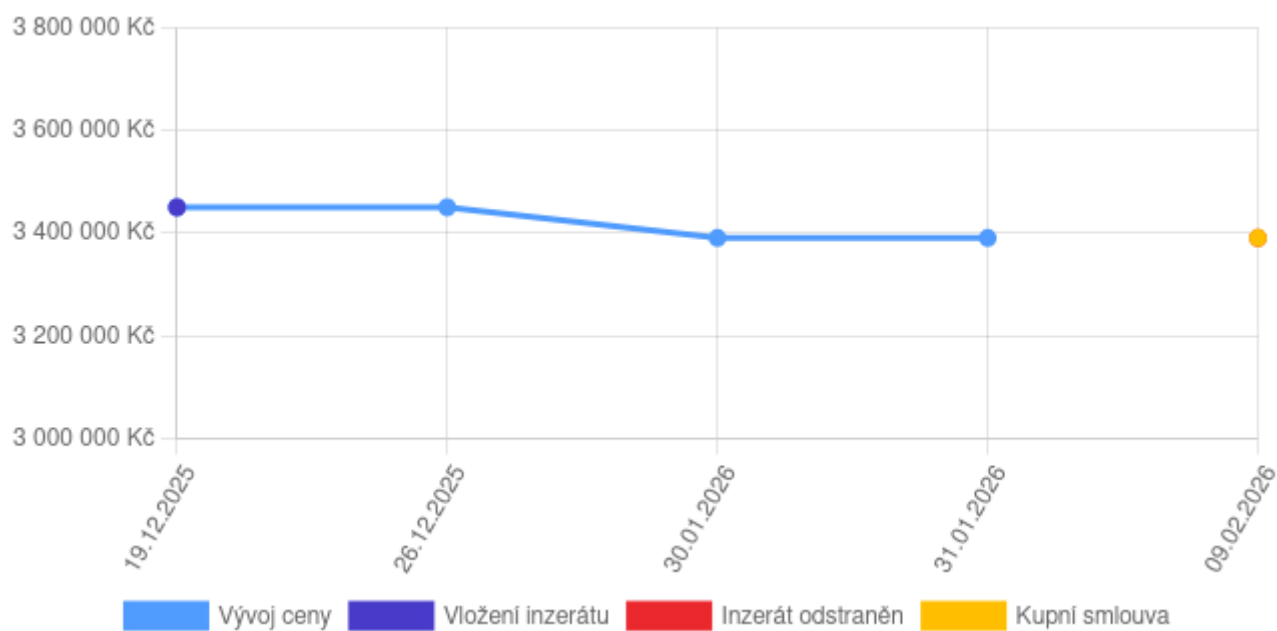
Lokalita	tř. Těřeškovové č.p. 2210/34, Karviná, okres Karviná	Cena dle KS	3 390 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.02.2026	Číslo řízení	V-757/2026-803
Poznámka k ceně	včetně provize, právních služeb a úschovy fin.prostředků	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	2 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	5
Lodžie	Ano	Plocha lodžie	8 m ²
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Po rekonstrukci	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	75 m ²	Podlahová plocha	67 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	2	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Dálnice

Exkluzivně nabízíme prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví, o celkové výměře 75 m² s prostornou lodžii, po nadstandardní rekonstrukci, ve velice žádané lokalitě - tř. Těřeškovové, Karviná-Mizerov. Byt se nachází ve 2.nadzemním podlaží pětipodlažního revitalizovaného panelového domu s výtahem, s dostatkem zeleně v okolí a veškerou občanskou vybaveností. Byt po precizně provedené rekonstrukci a úpravě dispozice disponuje třemi samostatnými pokoji a kuchyní osazenou moderní kuchyňskou linkou na míru s vestavnými spotřebiči (plynový sporák, myčka, trouba a MV trouba), osazená kovárim a pojezdy Blum a LED osvětlením a podsvícením. Prostorná vstupní chodba disponuje vestavnou skříní s hloubkou 76cm, s přípravou pro integrovanou pračku a myčku. V rámci rekonstrukce bylo provedeno: zděné bytové jádro s keramickými obklady a dlažbou, nová sanita a závěsný koupelnový nábytek, úprava podlah: nivelační stěrka a plovoucí lamino, obložkové dveře a zárubně. Součástí rekonstrukce jsou SDK podhledy s provedením C nebo T-profilu stropů včetně tepelné izolace a integrovaného systému LED bodových svítidel a LED pásek (a to ve všech místnostech). Dále byla provedena instalace SDK obložení stěn a kompletní elektroinstalace včetně rozvaděče. Rozvody vody a odpadu v plastu, výmalba. V prosinci 2025 dokončeno zvětšení a zasklení lodžie, která má nyní nadstandardní výměru 8,20 m², a tedy možnost výrazného rozšíření užitné plochy bytu a využití jako zimní zahrady anebo terasy navazující na ložnici. K bytu náleží sklepní kóje. Vstup do domu a sklepní prostory jsou zabezpečeny kamerovým systémem. Jižní orientace bytu zajišťuje dostatečný přístup světla po celý den. Jednotka již nevyžaduje žádné další investice a lze ji v podstatě ihned užívat. Aktuální úhrady za služby k bytu 5.300,- Kč/měsíc. V blízkosti domu se nachází mateřská škola, základní škola a ZUŠ, obchodní a společenské centrum (Kino Centrum). Dostupnost do měst autem: Ostrava 20 min., PZ Nošovice 25 min., dálnice D1 „exit 370“ 15 min., dálnice D48 „exit 75“ 10 min.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

