

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: **051549/2026**

ZNALEC: Ing. et Ing. Martin Němec
Nové sady 139, 753 56 Opatovice
IČ: 01416626
Tel: 737 629 547, e-mail: info@mnvaluation.cz
Datová schránka: tquskama
www.mnvaluation.cz

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: **Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí**

ZADAVATEL: LEGAL INS v.o.s.,
Ohlášený společník JUDr. Adéla Konvičková,
IČ: 19863152
K Nemocnici 18, 741 01 Nový Jičín

ČÍSLO JEDNACÍ:

POPIS PŘEDMĚTU POSUDKU:

Předmětem posudku je určení obvyklé ceny souboru nemovitých věcí, jmenovitě bytu - bytové jednotky č. 68/22 vymezené v bytovém domě Čs. armády 68, Jablunkov 73991, dále podílu na společných částech domu a na pozemku p.č. 100/14 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Jablunkov, obec Jablunkov.



POČET VYHOTOVENÍ: 1 elektronická verze

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1/1

POČET STRAN: 26 a 12 příloh

PODLE STAVU KE DNI: 04.07.2026

VYHOTOVENO: V Opatovicích 07.07.2026

Obsah

1	ZADÁNÍ	4
1.1	Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	4
1.2	Účel znaleckého posudku.....	4
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.....	4
1.4	Prohlídka a zaměření.....	4
2	VÝČET PODKLADŮ	5
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat.....	5
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	5
2.3	Věrohodnost zdroje dat	5
2.4	Základní pojmy a metody ocenění	6
3	NÁLEZ	7
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	7
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	7
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat.....	7
3.3.1	Vlastnické a evidenční údaje.....	7
3.3.2	Dokumentace a skutečnost	7
3.3.3	Místopis	8
3.3.4	Situace.....	8
3.3.5	Celkový popis nemovité věci	8
3.3.6	Rizika	9
4	POSUDEK.....	10
4.1	Popis postupu při analýze dat	10
4.2	Ocenění	10
4.2.1	Ocenění prováděné podle cenového předpisu.....	10
4.2.2	Tržní ocenění majetku	15
4.3	Výsledky analýzy dat	22
4.3.1	Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	22
4.3.2	Rekapitulace ocenění na tržních principech	22
4.4	Komentář ke stanovení výsledné ceny.....	23
5	ODŮVODNĚNÍ	24
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	24
5.2	Kontrola postupu	24
6	ZÁVĚR.....	25
6.1	Citace zadané odborné otázky a odpověď.....	25

6.2	Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost.....	25
6.3	Konzultant a důvod jeho přibrání	26
6.4	Odměna, náhrada nákladů.....	26
6.5	Prohlášení znalce.....	26
6.6	ZNALECKÁ DOLOŽKA	26
7	PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU	27
7.1	Příloha č. 1 Výpis KN LV 4327	28
7.2	Příloha č. 2 Výpis KN LV 4277	32
7.3	Příloha č. 3 Snímky map a podkladových materiálů	36
7.4	Příloha č. 4 Fotodokumentace	37

1 ZADÁNÍ

1.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena souboru nemovitých věcí, jmenovitě bytu - bytové jednotky č. 68/22 vymezené v bytovém domě Čs. armády 68, Jablunkov 73991, dále podílu na společných částech domu a na pozemku p.č. 100/14 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Jablunkov, obec Jablunkov.

Znaleckým úkolem je tedy určení obvyklé ceny výše uvedeného souboru nemovitých věcí.

1.2 Účel znaleckého posudku

Pro účely insolvenčního řízení.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádné skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

1.4 Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 04.07.2026 za přítomnosti Mariňak Pavol.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí byly využity veřejně dostupné zdroje informací, odborné databáze, podklady předložené zadavatelem a vlastní zjištění znalce při místním šetření.

Při výběru zdrojů dat byly upřednostněny relevantní, aktuální a ověřitelné informace, které odpovídají charakteru oceňované nemovité věci, účelu znaleckého posudku a situaci na trhu s nemovitými věcmi v dané lokalitě.

Pro zpracování znaleckého posudku byly využity zejména:

- údaje z katastru nemovitostí vedeného Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním,
- veřejně dostupné cenové a realitní databáze,
- údaje Českého statistického úřadu,
- Lexikon měst a obcí ČR,
- RIS – Regionální informační servis,
- ePUSA – elektronický portál územních samospráv,
- informace z realitního trhu v dané lokalitě,
- podklady předložené zadavatelem znaleckého posudku.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 13.08.2025, LV číslo 4327, k.ú. Jablunkov.
- Nahlížení do katastru nemovitostí - kopie katastrální mapy.
- Zadavatel posudku a jím předložené zdroje.
 - Prohlášení vlastníka bytového domu, budovy č.p. 68 na ul. Čs. armády v Jablunkově ze dne 17. září 2008.
- Místní šetření - ohledání se zaměřením a fotodokumentací 04.07.2026.
- Cenové mapy a informace o realitním trhu.
- Odborná literatura, např.:
 - BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2021. ISBN 978-80-7623-066-8.
 - BRADÁČ, Albert a POLÁK, Petr. Úřední oceňování majetku 2022. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2022. ISBN 978-80-7623-077-4.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Podklady a informace o oceňované nemovité věci byly zjištěny zejména při místním šetření a ohledání provedeném dne 04.07.2026, z veřejně dostupných evidencí a z dokumentů předložených zadavatelem znaleckého posudku.

Údaje zjištěné při místním šetření jsou v souladu s údaji evidovanými v katastru nemovitostí a s dalšími použitými podklady.

Veřejné registry, odborné databáze a předložené listinné podklady jsou pro účely zpracování znaleckého posudku považovány za věrohodné, pravdivé a použitelné. Znalec vycházel z podkladů a informací dostupných ke dni zpracování znaleckého posudku. V případě existence dalších skutečností nebo dokumentů, které nebyly znalci předloženy a mohou mít vliv na závěry znaleckého posudku, nelze vyloučit odlišnost výsledného závěru.

2.4 Základní pojmy a metody ocenění

Cena zjištěná

Cena zjištěná (administrativní cena) byla určena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, a vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky, v platném znění.

Cena obvyklá

Podle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, přičemž se zvažují všechny okolnosti mající na cenu vliv. Do její výše se nezahrnují vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů účastníků ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena byla v tomto znaleckém posudku určena porovnávacím způsobem na základě analýzy realizovaných a nabídkových cen obdobných bytových jednotek v dané lokalitě, obdobného stavebně-technického stavu a srovnatelných užitných vlastností.

Tržní hodnota

Podle § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění je tržní hodnotou odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v rámci nestranného obchodního vztahu po náležitém marketingu, přičemž obě strany jednájí informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Vzhledem k účelu znaleckého posudku a dostatečnému množství relevantních tržních dat byla v tomto znaleckém posudku určena obvyklá cena, nikoliv tržní hodnota.

Použitá metoda ocenění

Pro určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob ocenění podle § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, založený na porovnání cen obdobných bytových jednotek obchodovaných v daném místě a čase.

Při ocenění byly zohledněny zejména:

- poloha bytového domu,
- velikost a dispoziční řešení bytové jednotky,
- umístění bytové jednotky v rámci bytového domu,
- stavebně-technický stav a úroveň vybavení bytové jednotky,
- stavebně-technický stav společných částí domu,
- velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku,
- občanská vybavenost a dopravní dostupnost lokality,
- aktuální situace na místním trhu s obdobnými bytovými jednotkami.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Postup při sběru a tvorbě dat byl zvolen s ohledem na zadání znaleckého posudku, jeho účel a charakter oceňovaného souboru nemovitých věcí.

Při místním šetření a ohledání byly zjišťovány zejména údaje o poloze bytového domu, umístění bytové jednotky v rámci domu, dispozičním řešení, stavebně-technickém stavu, úrovni vybavení, stupni opotřebení a stavu společných částí domu. Součástí místního šetření bylo zaměření bytové jednotky pomocí běžných měřidel (laserové měřidlo, svinovací metr), pořízení fotodokumentace a ověření skutečného stavu oceňovaných nemovitých věcí. Měření bylo provedeno v souladu s přílohou č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky, v platném znění.

Další podklady a informace byly získány zejména z:

- katastru nemovitostí,
- listinných podkladů předložených zadavatelem,
- veřejně dostupných databází a informačních systémů,
- analýzy trhu s obdobnými bytovými jednotkami v dané lokalitě.

Shromážděné podklady byly následně připraveny k odbornému vyhodnocení a použití při určení ceny zjištěné i obvyklé ceny.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Shromážděná data byla průběžně tříděna, kontrolována a vyhodnocována z hlediska jejich relevance pro určení ceny zjištěné a obvyklé oceňovaného souboru nemovitých věcí. Údaje zjištěné při místním šetření byly porovnány s údaji evidovanými v katastru nemovitostí, s předloženou dokumentací a s dalšími dostupnými podklady. Byla ověřena jejich vzájemná souladnost, úplnost a použitelnost pro účely znaleckého posudku. Součástí zpracování dat byla rovněž analýza trhu s obdobnými bytovými jednotkami v dané lokalitě, založená na porovnání realizovaných a nabídkových cen. Jednotlivé porovnávané bytové jednotky byly posouzeny z hlediska jejich srovnatelnosti s oceňovanou bytovou jednotkou a zjištěné rozdíly byly následně zohledněny prostřednictvím korekčních koeficientů. Na základě odborného vyhodnocení všech získaných údajů byly aplikovány zvolené oceňovací metody a následně byla určena cena zjištěná i obvyklá cena oceňovaného souboru nemovitých věcí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Jablunkov, k.ú. Jablunkov

Adresa nemovité věci: Čs. armády 68, 739 91 Jablunkov

3.3.1 Vlastnické a evidenční údaje

SJ Mariňák Pavol a Mariňáková Kateřina, Čs. armády 68, 739 91 Jablunkov, LV: 4327, podíl 1 / 1

3.3.2 Dokumentace a skutečnost

Pro zpracování znaleckého posudku byly využity podklady uvedené v kapitole Výčet vybraných zdrojů dat, zejména údaje z katastru nemovitostí, Prohlášení vlastníka bytového domu, podklady

předložené zadavatelem a skutečnosti zjištěné při místním šetření provedeném dne 04.07.2026.

Při místním šetření byl ověřen skutečný stavebně-technický stav bytové jednotky, její dispoziční uspořádání, rozsah příslušenství a stav společných částí bytového domu v rozsahu přístupném při ohledání. Zjištěný skutečný stav je v podstatných skutečnostech v souladu s předloženou dokumentací a údaji evidovanými v katastru nemovitostí.

Nebyly zjištěny žádné podstatné rozpory mezi použitou dokumentací a skutečným stavem, které by mohly mít vliv na určení ceny zjištěné a obvyklé.

3.3.3 Místopis

Město Jablunkov se nachází v jihovýchodní části Moravskoslezského kraje, v okrese Frýdek-Místek, v údolí řeky Olše při hranici se Slovenskou republikou a Polskem. Město představuje přirozené správní, obchodní a občanské centrum Jablunkovska a disponuje kompletní občanskou vybaveností odpovídající jeho významu. Nachází se zde mateřské a základní školy, střední škola, zdravotnická zařízení, obchody, služby, sportovní zařízení i kulturní instituce.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v bytovém domě na ulici Čs. armády, v širším centru města. Lokalita je charakteristická převážně bytovou zástavbou doplněnou občanskou vybaveností a veřejnými prostranstvími. V docházkové vzdálenosti jsou dostupné obchody, zdravotnická zařízení, školy, zastávky veřejné dopravy i další služby každodenní potřeby.

Dopravní obslužnost lokality je dobrá. Město je napojeno na silnici I/11, která zajišťuje spojení směrem na Třinec, Český Těšín a Slovenskou republiku. Současně je Jablunkov významným železničním uzlem na trati Bohumín – Mosty u Jablunkova – Žilina, což zajišťuje dobré spojení regionální i dálkovou železniční dopravou.

Z hlediska trhu s nemovitostmi představuje Jablunkov stabilní lokalitu s dlouhodobou poptávkou po bytových jednotkách, která je ovlivněna zejména dobrou občanskou vybaveností, dopravní dostupností, zaměstnaností v širším regionu a atraktivním přírodním prostředím v podhůří Moravskoslezských Beskyd.

3.3.4 Situace

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

3.3.5 Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 68/22 vymezená v bytovém domě č.p. 68 na ulici Čs. armády v Jablunkově. Bytová jednotka se nachází v 5. nadzemním podlaží panelového bytového domu dokončeného v roce 1980. Dům je napojen na veřejné inženýrské sítě, je vybaven výtahem a v minulosti byla provedena revitalizace spočívající zejména v zateplení obvodového pláště a obnově fasády. Dispozičně je byt řešen jako 4+1 s příslušenstvím tvořeným předsíní, koupelnou, samostatným WC, kuchyní a čtyřmi obytnými pokoji a zasklenou lodžii. K bytu náleží také sklep

koje. Součástí vlastnického práva je rovněž spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku.

Na základě místního šetření bylo zjištěno, že byt je dlouhodobě užíván a jeho stavebně-technický stav odpovídá stáří a běžnému opotřebení. Převážná část vybavení je původní. Bytové jádro je umakartové, kuchyňská linka i hygienické vybavení odpovídají době svého vzniku a nebyly zjištěny významnější stavební úpravy ani celková modernizace bytu. Interiérové povrchy vykazují běžné známky užívání odpovídající stáří vybavení.

Vytápění bytu i příprava teplé vody jsou zajištěny centrálně dálkovým způsobem. Kuchyň je vybavena elektrickým sporákem, rozvod zemního plynu do bytu není zaveden.

Celkově lze byt hodnotit jako udržovaný, způsobilý k běžnému užívání, avšak z hlediska současných požadavků trhu ve spíše původním standardu. Případný nový vlastník bude s vysokou pravděpodobností uvažovat o postupné nebo celkové modernizaci interiéru.

3.3.6 Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Komentář: Znalci nejsou známa žádná rizika spojená s právním stavem nemovité věci.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Komentář: Znalci nejsou známa žádná rizika spojená s umístěním nemovité věci.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Oceňovaná nemovitá věc je dle údajů KN LV4327 bez věcných břemen. Je však zatížena zástavním právem a exekucí.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

Shromážděná data byla průběžně tříděna, kontrolována a vyhodnocována z hlediska jejich relevance pro určení ceny zjištěné a obvyklé oceňovaného souboru nemovitých věcí.

Údaje zjištěné při místním šetření byly porovnány s údaji evidovanými v katastru nemovitostí, s předloženou dokumentací a s dalšími dostupnými podklady. Byla ověřena jejich vzájemná souladnost, úplnost a použitelnost pro účely znaleckého posudku.

Součástí zpracování dat byla analýza trhu s obdobnými bytovými jednotkami v lokalitě města Jablunkov, založená především na porovnání realizovaných kupních cen. Jednotlivé porovnávané bytové jednotky byly posouzeny z hlediska jejich srovnatelnosti s oceňovanou bytovou jednotkou, přičemž byly hodnoceny zejména jejich poloha, velikost, dispoziční řešení, stavebně-technický stav, provedení a vybavení, technický stav bytového domu a další skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu. Zjištěné rozdíly byly následně zohledněny prostřednictvím příslušných korekčních koeficientů. Na základě odborného vyhodnocení všech získaných údajů byly aplikovány zvolené oceňovací metody a následně byla určena cena zjištěná i obvyklá cena oceňovaného souboru nemovitých věcí.

4.2 Ocenění

4.2.1 Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Byt 68/22
Adresa předmětu ocenění:	Čs. armády 68 739 91 Jablunkov
LV:	4327
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Jablunkov
Katastrální území:	Jablunkov
Počet obyvatel:	5 257
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 592,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

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

skutečného stavu

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,873,00 \text{ Kč/m}^2$

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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,029$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,080}$$

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

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

4.2.1.1 Byt 68/22

4.2.1.1.1 byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	55 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2009
Základní cena ZC (příloha č. 27):	41 402,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	7,86 * 1,00 =	7,86 m ²
pokoj:	17,39 * 1,00 =	17,39 m ²
pokoj:	11,86 * 1,00 =	11,86 m ²
pokoj:	9,61 * 1,00 =	9,61 m ²
pokoj:	8,01 * 1,00 =	8,01 m ²
předsín:	12,85 * 1,00 =	12,85 m ²

koupelna:	2,80 * 1,00 =	2,80 m ²
WC:	1,04 * 1,00 =	1,04 m ²
spíž:	3,38 * 1,00 =	3,38 m ²
lodžie:	4,26 * 0,70 =	2,98 m ²
sklep:	1,70 * 0,10 =	0,17 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>77,95 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace 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	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05
Koeficient pro stavby 17 let po celkové rekonstrukci:		
$s = 1 - 0,005 * (17 + 15) = 0,840$		

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,840 = 0,882$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,029**

Index polohy pozemku **I_P = 1,050**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 41\,402,- \text{ Kč/m}^2 * 0,882 = 36\,516,56 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 77,95 \text{ m}^2 * 36\,516,56 \text{ Kč/m}^2 * 1,029 * 1,050 = 3\,075\,464,03 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 075 464,03 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

4.2.1.1.2 Podíl na pozemku p.č. 100/14

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,029**

Index polohy pozemku **I_P = 1,050**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,029 * 0,970 * 1,050 = 1,048$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 873,-	1,048		1 962,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	100/14	378	1 962,90	741 976,20
Stavební pozemek - celkem			378		741 976,20

Podíl na pozemku p.č. 100/14 - cena zjištěná celkem = **741 976,20 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

4.2.1.1.2. Podíl na pozemku p.č. 100/14 = 741 976,20 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **741 976,20 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **3 075 464,03 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 741 976,20 Kč

Spoluvlastnický podíl: 7 650 / 213 324

Hodnota spoluvlastnického podílu:

741 976,20 Kč * 7 650 / 213 324 = 26 607,97 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 26 607,97 Kč

Byt 68/22 - cena zjištěná = **3 102 072,- Kč**

4.2.2 Tržní ocenění majetku

4.2.2.1 Byt 68/22

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	77,95 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

K1 – Redukce pramene ceny

U všech porovnávaných nemovitých věcí byly použity realizované kupní ceny, které představují nejvhodnější podklad pro určení obvyklé ceny. Koeficient zohledňuje pouze časový odstup jednotlivých realizovaných převodů od data ocenění a mírný vývoj cen bytových jednotek na místním trhu. Starší realizované převody byly přiměřeně upraveny směrem k cenové úrovni platné ke dni ocenění.

K2 – Velikost objektu

Koeficient zohledňuje rozdíly ve velikosti a dispozičním uspořádání porovnávaných bytových jednotek. Přestože oceňovaná bytová jednotka má dispozici 4+1 a porovnávané jednotky dispozici 3+1, jejich užitné plochy jsou velmi obdobné. Vzhledem k minimálním rozdílům ve výměřích byly použity pouze nepatrné korekce odpovídající vlivu velikosti a dispozičního řešení na jednotkovou cenu.

K3 – Poloha

Všechny porovnávané bytové jednotky se nacházejí v obci Jablunkov, převážně ve stejné obytné lokalitě se srovnatelnou občanskou vybaveností, dopravní dostupností a kvalitou okolního prostředí. Rozdíly v poloze jednotlivých domů jsou z hlediska obchodovatelnosti zanedbatelné, proto byly použity pouze minimální korekce, případně koeficient 1,00.

K4 – Provedení a vybavení

Koeficient zohledňuje stavebně-technické provedení, rozsah provedených rekonstrukcí a standard vybavení bytové jednotky. Na základě místního šetření bylo zjištěno, že oceňovaná bytová jednotka je v převážně původním provedení s umakartovým bytovým jádrem, původní kuchyňskou linkou a bez významnější modernizace interiéru. Tato skutečnost byla s ohledem na současné požadavky trhu na standard bydlení zohledněna snížením koeficientu na hodnotu 0,95.

K5 – Celkový stav

Koeficient vyjadřuje rozdíly v technickém stavu bytových domů jako celku, zejména jejich stáří, rozsahu provedených rekonstrukcí, údržbě společných částí, technickém stavu konstrukcí a vybavení domu, existenci výtahu a dalších skutečnostech ovlivňujících jejich stavebně-technický stav a obchodovatelnost. Vzhledem k vysoké míře srovnatelnosti byly použity pouze drobné korekce odpovídající skutečně zjištěným rozdílům mezi jednotlivými bytovými domy.

K6 – Vliv pozemku

Součástí vlastnického práva ke všem porovnávaným bytovým jednotkám je spoluvlastnický podíl na zastavěném pozemku a případně dalších souvisejících pozemcích. Vzhledem k obdobnému charakteru a významu těchto pozemků nebyl zjištěn důvod pro jejich odlišné hodnocení, a proto byl použit koeficient 1,00.

K7 – Úvaha zpracovatele

Koeficient slouží k zohlednění specifických vlastností, které nejsou dostatečně postiženy ostatními koeficienty, avšak mohou mít vliv na obchodovatelnost nebo tržní hodnotu porovnávané bytové jednotky. V tomto případě byly uplatněny pouze nepatrné korekce u nemovitých věcí vykazujících drobné odlišnosti z hlediska celkové atraktivity nebo obchodovatelnosti. U ostatních porovnávaných případů byl použit koeficient 1,00.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Porovnávací 1			
Lokalita:	Čs. armády 68, Jablunkov			
Popis:	Nemovitosti na listinách			
	podání: 6.6.2025			
	cena: 3 150 000 Kč			
	Kupní sml.: V-2001/2025-832 (LISTINY)			
	Listina ID: 91349160010			
	LV: 4363 k.ú.: 656305			
	Plocha Cena/m ² Cena			
	76 m ² 41 230 3 150 000			
	BYT: č. 26 v budově: Čs. armády 68, Jablunkov			
	Informace o jednotce:			
	Dispozice: 3+1			
	Informace o stavbě:			
	Konstrukce: Panely			
	Dokončení stavby: 1980			
	Typ stavby: budova s č.p.			
	Způsob využití: bytový dům			
	Počet jednotek: 32			
	Počet podlaží: 9			
	Podlahová plocha (odhad): 2087 m ²			
	Zastavěná plocha: 364 m ²			
	Je výtah?: ano			
	Způsob vytápění: Dálkové			
	LV stavby (KN): 4277			
Užitná plocha:	76,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,03	
K2 Velikosti objektu			1,01	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.6.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 150 000	76,00	41 447	0,99	41 033



Zdroj: Ikarus 21

2. Porovnávací 2
Lokalita: Čs. armády 64, Jablunkov
Popis: Nemovitosti na listinách
podání: 10.4.2026
cena: 4 010 000 Kč
Kupní sml.: V-1366/2026-832 (LISTINY)
Listina ID: 97219845010
LV: 5220 k.ú.: 656305
Plocha Cena/m² Cena
83 m² 48 342 4 010 000
BYT: č. 12 v budově: Čs. armády 64, Jablunkov
Informace o jednotce:
Dispozice: 3+1
Informace o stavbě:
Konstrukce: Panely
Dokončení stavby: 1990
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: bytový dům
Počet jednotek: 17
Počet podlaží: 7
Podlahová plocha (odhad): 2069 m²
Zastavěná plocha: 464 m²
Je výtah?: ano
Způsob vytápění: Dálkové
LV stavby (KN): 4917

Užitná plocha: 83,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,99
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Ikarus 21

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.4.2026	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 010 000	83,00	48 313	0,94	45 414

3. Porovnávací 3
Lokalita: Čs. armády 84, Jablunkov
Popis: Nemovitosti na listinách
podání: 9.12.2025
cena: 3 200 000 Kč
Kupní sml.: V-4616/2025-832 (LISTINY)
Listina ID: 95003328010
LV: 4429 k.ú.: 656305

Plocha Cena/m2 Cena
77 m2 41 456 3 200 000
BYT: č. 10 v budově: Čs. armády 84, Jablunkov
Informace o jednotce:
Dispozice: 3+1
Informace o stavbě:
Konstrukce: Panely
Dokončení stavby: 1990
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: bytový dům
Počet jednotek: 12
Počet podlaží: 5
Podlahová plocha (odhad): 761 m2
Zastavěná plocha: 239 m2
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Dálkové

Užitná plocha: 77,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,01
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,01
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Ikarus 21

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.12.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 200 000	77,00	41 558	0,98	40 727

4. Porovnávací 4

Lokalita: Sadová 616, Jablunkov

Popis: Nemovitosti na listinách

podání: 25.7.2025

cena: 3 000 000 Kč

Kupní sml.: V-2691/2025-832 (LISTINY)

Listina ID: 92144735010

LV: 5415 k.ú.: 656305

Plocha Cena/m2 Cena

76 m2 39 541 3 000 000

BYT: č. 4 v budově: Sadová 616, Jablunkov

Informace o jednotce:

Dispozice: 3+1

Informace o stavbě:

Konstrukce: Panely

Dokončení stavby: 1980

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: bytový dům

Počet jednotek: 12
Počet podlaží: 4
Podlahová plocha (odhad): 706 m²
Zastavěná plocha: 277 m²
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Dálkové

Užitná plocha: 76,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,02
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha	0,99
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,01
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Ikarus 21

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.7.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 000 000	76,00	39 474	0,98	38 685

5.

Porovnávací 5

Lokalita: Bukovecká 77, Jablunkov

Popis:

Nemovitosti na listinách
podání: 20.2.2025
cena: 3 600 000 Kč
Kupní sml.: V-572/2025-832 (LISTINY)
Listina ID: 89252570010
LV: 4419 k.ú.: 656305
Plocha Cena/m² Cena
74 m² 48 355 3 600 000
BYT: č. 12 v budově: Bukovecká 77, Jablunkov
Informace o jednotce:
Dispozice: 3+1
Informace o stavbě:
Konstrukce: Panely
Dokončení stavby: 1990
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: bytový dům
Počet jednotek: 12
Počet podlaží: 5
Podlahová plocha (odhad): 863 m²
Zastavěná plocha: 271 m²
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Dálkové

Užitná plocha: 74,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,04
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,01
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Ikarus 21

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.2.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 600 000	74,00	48 649	1,01	49 135

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Porovnávací 1											41 033,-
3 150 000,-	76	41 447,-	1,03	1,01	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,99	
2. Porovnávací 2											45 414,-
4 010 000,-	83	48 313,-	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	1,00	0,94	
3. Porovnávací 3											40 727,-
3 200 000,-	77	41 558,-	1,01	1,01	1,00	0,95	1,01	1,00	1,00	0,98	
4. Porovnávací 4											38 685,-
3 000 000,-	76	39 474,-	1,02	1,01	0,99	0,95	1,01	1,00	1,00	0,98	
5. Porovnávací 5											49 135,-
3 600 000,-	74	48 649,-	1,04	1,01	1,00	0,95	1,01	1,00	1,00	1,01	

Minimální jednotková porovnávací cena	38 685 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	42 999 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	49 135 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	42 999 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	77,95 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 351 772 Kč

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

K1 – Redukce pramene ceny

U všech porovnávaných nemovitých věcí byly použity realizované kupní ceny, které představují nejvhodnější podklad pro určení obvyklé ceny. Koeficient zohledňuje pouze časový odstup jednotlivých realizovaných převodů od data ocenění a mírný vývoj cen bytových jednotek na místním trhu. Starší realizované převody byly přiměřeně upraveny směrem k cenové úrovni platné ke dni ocenění.

K2 – Velikost objektu

Koeficient zohledňuje rozdíly ve velikosti a dispozičním uspořádání porovnávaných bytových jednotek. Přestože oceňovaná bytová jednotka má dispozici 4+1 a porovnávané jednotky dispozici

3+1, jejich užitné plochy jsou velmi obdobné. Vzhledem k minimálním rozdílům ve výměrách byly použity pouze nepatrné korekce odpovídající vlivu velikosti a dispozičního řešení na jednotkovou cenu.

K3 – Poloha

Všechny porovnávané bytové jednotky se nacházejí v obci Jablunkov, převážně ve stejné obytné lokalitě se srovnatelnou občanskou vybaveností, dopravní dostupností a kvalitou okolního prostředí. Rozdíly v poloze jednotlivých domů jsou z hlediska obchodovatelnosti zanedbatelné, proto byly použity pouze minimální korekce, případně koeficient 1,00.

K4 – Provedení a vybavení

Koeficient zohledňuje stavebně-technické provedení, rozsah provedených rekonstrukcí a standard vybavení bytové jednotky. Na základě místního šetření bylo zjištěno, že oceňovaná bytová jednotka je v převážně původním provedení s umakartovým bytovým jádrem, původní kuchyňskou linkou a bez významnější modernizace interiéru. Tato skutečnost byla s ohledem na současné požadavky trhu na standard bydlení zohledněna snížením koeficientu na hodnotu 0,95.

K5 – Celkový stav

Koeficient vyjadřuje rozdíly v technickém stavu bytových domů jako celku, zejména jejich stáří, rozsahu provedených rekonstrukcí, údržbě společných částí, technickém stavu konstrukcí a vybavení domu, existenci výtahu a dalších skutečnostech ovlivňujících jejich stavebně-technický stav a obchodovatelnost. Vzhledem k vysoké míře srovnatelnosti byly použity pouze drobné korekce odpovídající skutečně zjištěným rozdílům mezi jednotlivými bytovými domy.

K6 – Vliv pozemku

Součástí vlastnického práva ke všem porovnávaným bytovým jednotkám je spoluvlastnický podíl na zastavěném pozemku a případně dalších souvisejících pozemcích. Vzhledem k obdobnému charakteru a významu těchto pozemků nebyl zjištěn důvod pro jejich odlišné hodnocení, a proto byl použit koeficient 1,00.

K7 – Úvaha zpracovatele

Koeficient slouží k zohlednění specifických vlastností, které nejsou dostatečně postiženy ostatními koeficienty, avšak mohou mít vliv na obchodovatelnost nebo tržní hodnotu porovnávané bytové jednotky. V tomto případě byly uplatněny pouze nepatrné korekce u nemovitých věcí vykazujících drobné odlišnosti z hlediska celkové atraktivity nebo obchodovatelnosti. U ostatních porovnávaných případů byl použit koeficient 1,00.

Porovnávací byt	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7
1 – Čs. armády 68	Starší realizace 06/2025.	Dispozice 3+1 oproti 4+1.	Bez významných rozdílů.	Původní standart interiéru.	Stejný bytový dům.	Bez významných rozdílů.	Bez významných rozdílů.
2 – Čs. armády 64	Bez významných rozdílů.	Větší výměra kompenzuje dispozici 3+1.	Bez významných rozdílů.	Původní standart interiéru.	Novější dům s výtahem.	Bez významných rozdílů.	Bez významných rozdílů.

Porovnávací byt	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7
3 – Čs. armády 84	Realizace 12/2025.	Dispozice 3+1 oproti 4+1.	Bez významných rozdílů.	Původní standart interiéru.	Dům bez výtahu.	Bez významných rozdílů.	Bez významných rozdílů.
4 – Sadová 616	Starší realizace 07/2025.	Dispozice 3+1 oproti 4+1.	Mírně klidnější poloha.	Původní standart interiéru.	Dům bez výtahu.	Bez významných rozdílů.	Bez významných rozdílů.
5 – Bukovecká 77	Nejstarší realizace 02/2025.	Menší výměra a dispozice 3+1.	Bez významných rozdílů.	Původní standart interiéru.	Dům bez výtahu.	Bez významných rozdílů.	Bez významných rozdílů.

4.3 Výsledky analýzy dat

4.3.1 Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

4.3.1.1. Byt 68/22	3 102 072,- Kč
4.3.1.1.1. Oceňovaný byt	3 075 464,03 Kč
4.3.4.1.2. Podíl na pozemku p.č. 100/14	26 607,96 Kč
	<u> </u>
	= 3 102 072,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **3 102 072,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **3 102 070,- Kč**

slovy: Tři miliony jedno sto dva tisíc sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu **3 102 070 Kč**

slovy: Tři miliony jedno sto dva tisíc sedmdesát Kč

4.3.2 Rekapitulace ocenění na tržních principech

Porovnávací hodnota

4.3.2.1. Byt 68/22	3 351 772,- Kč
--------------------	----------------

Porovnávací hodnota **3 351 772 Kč**

Obvyklá cena **3 351 770 Kč**

slovy: Tři miliony tři sta padesát jedna tisíc sedm set sedmdesát Kč

4.4 Komentář ke stanovení výsledné ceny

Určená obvyklá cena odpovídá charakteru oceňované bytové jednotky, její poloze, stavebně-technickému stavu, standardu vybavení, dispozičnímu řešení a aktuální situaci na trhu s obdobnými bytovými jednotkami v lokalitě města Jablunkov.

Při určení obvyklé ceny byly zohledněny veškeré skutečnosti, které mohou ovlivňovat její obchodovatelnost. Jedná se zejména o velikost a dispoziční řešení bytové jednotky, technický stav a standard vybavení bytu, technický stav bytového domu, polohu a čas realizace jednotlivých porovnávaných převodů.

Určená obvyklá cena vyjadřuje nejpravděpodobnější cenu, které by bylo možné dosáhnout při prodeji oceňovaného souboru nemovitých věcí v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění za předpokladu informovaného prodávajícího i kupujícího a při absenci mimořádných okolností ovlivňujících trh.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Pro určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob ocenění založený na analýze realizovaných kupních cen obdobných bytových jednotek v lokalitě města Jablunkov. Vybrané porovnávané nemovité věci vykazují vysokou míru srovnatelnosti s oceňovanou bytovou jednotkou, a to z hlediska polohy, konstrukčního provedení, stáří bytových domů, dispozičního řešení i velikosti bytů.

Variační koeficient souboru porovnávaných jednotkových cen před provedením korekcí činil 8,71 %. Po zohlednění zjištěných rozdílů prostřednictvím korekčních koeficientů činí variační koeficient 8,77 %. Prakticky shodná hodnota potvrzuje vysokou míru srovnatelnosti vybraných porovnávaných nemovitých věcí a vypovídající hodnotu použitých realizovaných kupních cen. Současně svědčí o tom, že provedené korekce byly pouze minimální a zohledňovaly výhradně skutečně existující rozdíly mezi oceňovanou a porovnávanými bytovými jednotkami.

Při určení obvyklé ceny byly zohledněny zejména čas realizace jednotlivých převodů, rozdíly ve velikosti a dispozičním řešení bytových jednotek, stavebně-technický stav a standard vybavení bytů, technický stav bytových domů a další skutečnosti ovlivňující jejich obchodovatelnost. Na základě místního šetření byla u oceňované bytové jednotky zohledněna skutečnost, že se nachází v převážně původním provedení bez významnější modernizace interiéru, což bylo promítnuto do výsledku odpovídající mírnou korekcí.

Na základě provedené analýzy lze konstatovat, že určená obvyklá cena odpovídá cenové úrovni obdobných bytových jednotek obchodovaných v daném místě a čase a představuje nejpravděpodobnější cenu dosažitelnou při prodeji oceňovaného souboru nemovitých věcí v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění.

5.2 Kontrola postupu

V průběhu zpracování znaleckého posudku byla průběžně kontrolována správnost použitých podkladů, výpočtů i aplikovaných oceňovacích metod. Byla ověřena návaznost mezi zjištěnými skutečnostmi, provedenou analýzou a výsledným určením ceny zjištěné i obvyklé. Nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by zpochybňovaly správnost zvoleného postupu nebo výsledných závěrů znaleckého posudku.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecká otázka:

Jaká je obvyklá cena souboru nemovitých věcí, jmenovitě bytu - bytové jednotky č. 68/22 vymezené v bytovém domě Čs. armády 68, Jablunkov 73991, dále podílu na společných částech domu a na pozemku p.č. 100/14 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Jablunkov, obec Jablunkov.

Odpověď na znaleckou otázku:

Obvyklá cena souboru nemovitých věcí, jmenovitě bytu - bytové jednotky č. 68/22 vymezené v bytovém domě Čs. armády 68, Jablunkov 73991, dále podílu na společných částech domu a na pozemku p.č. 100/14 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Jablunkov, obec Jablunkov je 3 351 770 Kč.

Obvyklá cena**3 351 770 Kč**

slovy: Tři miliony tři sta padesát jedna tisíc sedm set sedmdesát Kč

6.2 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěr znaleckého posudku vychází z podkladů a informací dostupných znalci ke dni ocenění a z výsledků místního šetření provedeného dne 04.07.2026.

Správnost závěru je podmíněna úplností a pravdivostí podkladů použitých při zpracování znaleckého posudku a předpokladem, že ke dni ocenění neexistovaly další skutečnosti, které nebyly znalci známy a které by mohly mít podstatný vliv na určení obvyklé ceny.

Součástí vlastnického práva k bytové jednotce je spoluvlastnický podíl na společných částech bytového domu a spoluvlastnický podíl na pozemku. Tyto podíly jsou s vlastnictvím bytové jednotky neoddělitelně spojeny a tvoří společně jeden funkční a právní celek, který byl předmětem ocenění.

6.3 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

6.4 Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 202626.

6.5 Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

6.6 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí, odvětví Oceňování lesa rostlinstva a nerostů, specializaci Určování hodnoty lesních pozemků a specializaci Určování hodnoty rostlin a dále pro obor LESNÍ HOSPODÁŘSTVÍ, odvětví Dříví – Těžba, Myslivost.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 051549.

V Opatovicích 07.07.2026

ELEKTRONICKÝ PODPIS ZNALCE

Ing. et Ing. Martin Němec
Nové sady 139
753 56 Opatovice

Zpracováno programem NEMExpress AC

7 PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 051549

	počet stran A4 v příloze:
Příloha č. 1 Výpis KN LV 4327	4
Příloha č. 2 Výpis KN LV 4277	4
Příloha č. 3 Snímky map a podkladových materiálů	1
Příloha č. 4 Fotodokumentace	2

7.1 Příloha č. 1 Výpis KN LV 4327

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2025 00:00:00

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 138912025 pro LEGAL INS v.o.s.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598259 Jablunkov

Kat.území: 656305 Jablunkov

List vlastnictví: 4327

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
SJ Mariňák Pavol a Mariňáková Kateřina, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		
<i>SJ = společně jmění manželů nebo partnerů</i>		

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	způsob využití	způsob ochrany	společných částech domu a pozemku
68/22	byt	byt. z.	7650/213324
Vymezeno v:			
Budova	Jablunkov, č.p. 68, byt.dům, LV 4277		
	na parcele 100/14, LV 4277		
Parcela	100/14	zastavěná plocha a nádvoří	378m2

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 smluvní

- a) zajištění pohledávky existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky ze Smlouvy o poskytnutí úvěru č. 0620829119, do celkové výše 874.000,- Kč s příslušenstvím
- b) zajištění dalších pohledávek na základě zajištěných smluv, zejména pohledávky na zaplacení cen, smluvních pokut, náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení v době do 15.2.2053, a to vše do celkové výše 874.000,- Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 68/22

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. ZN/0620829119 ze dne 15.08.2017. Právní účinky zápisu s okamžiků 16.08.2017 08:17:29. Zápis proveden dne 06.09.2017.

V-3592/2017-832

Pořadí k 16.08.2017 08:17

o Zakaz zcizení

- bez předchozího písemného souhlasu banky
po celou dobu trvání zástavního práva V-3592/2017-832

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 68/22

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. o záznamu zřízení č.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj. Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2025 00:00:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598259 Jablunkov
Kat.území: 656305 Jablunkov List vlastnictví: 4327
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

ZN/0620829119 ze dne 15.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2017 08:17:29. Zápis proveden dne 06.09.2017.

V-3592/2017-832

Pořadí k 16.08.2017 08:17

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 99.042 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Nonstop Capital s.r.o., Radlická 2343/48, Smíchov,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 17137845

Povinnost k

Jednotka: 68/22

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Zlín, Mgr. Marek Jenerál 177 EX-192/2024 -23 (26 EXE 5480/2024-16) ze dne 04.12.2024. Právní moc ke dni 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2025 15:20:37. Zápis proveden dne 29.01.2025.

V-37/2025-832

Pořadí k 07.11.2024 00:00

- o Zástavní právo soudcovské
k zajištění pohledávky ve výši 156.279 Kč

Oprávnění pro

MONTY INVEST s.r.o., Zbraslavská 12/11, Malá Chuchle,
15900 Praha 5, RČ/IČO: 08386234

Povinnost k

Jednotka: 68/22

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud ve Frýdku-Místku 26 E-16/2024 -14 ze dne 02.12.2024. Právní moc ke dni 08.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2025 14:06:35. Zápis proveden dne 05.02.2025.

V-108/2025-832

Pořadí k 13.11.2024 00:00

- o Zástavní právo soudcovské
k zajištění pohledávky ve výši 233.217 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

MONTY INVEST s.r.o., Zbraslavská 12/11, Malá Chuchle,
15900 Praha 5, RČ/IČO: 08386234

Povinnost k

Jednotka: 68/22

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud ve Frýdku-Místku 29 E-8/2024 -22 ze dne 16.12.2024. Právní moc ke dni 22.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2025 13:58:12. Zápis proveden dne 18.02.2025.

V-289/2025-832

Pořadí k 13.11.2024 00:00

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 132.989,77 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Fintona Invest a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2025 00:00:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598259 Jablunkov
Kat.území: 656305 Jablunkov List vlastnictví: 4327
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

11800 Praha 1. BČ/IČO: 05333067

Povinnost k

Jednotka: 68/22

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Raček 179 EX-608/2024 -18 (26
EXE 5597/2024-18) ze dne 10.12.2024. Právní moc ke dni 27.12.2024. Právní
účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 11:17:02, Zápis proveden dne 28.01.2025.
V-17/2025-832

Poradí k 16.11.2024 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřen soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 180, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Mariňak Pavol, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 3,
JUDr. Ingrid Švecová 091 EX-01656/2025 -004 (28 EXE 3509/2025-6) ze dne
27.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2025 21:00:41. Zápis proveden
dne 02.06.2025; uloženo na prac. třinec

2-1381/2025-832

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 68/22

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3, JUDr.
Ingrid Švecová 091 EX-01656/2025 -019 (28 EXE 3509/2025-6) ze dne 30.05.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2025 21:00:41. Zápis proveden dne
02.06.2025; uloženo na prac. Třinec

Z-1382/2025-832

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

Mariňák Pavol, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-111/2025 -17 ze dne 16.07.2025. Právní účanky zápisu k okamžiku 16.07.2025 16:12:18. Zápis proveden dne 18.07.2025; uloženo na prac. Zlín

Z-4879/2025-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 68/22

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín, Mgr. Marek
Generál 177 EX-111/2025 -24 (28 EXE 4031/2025-11) ze dne 16.07.2025. Právní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2025 00:00:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598259 Jablunkov
Kat.území: 656305 Jablunkov List vlastnictví: 4327
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 16.07.2025 16:12:19. Zápis proveden dne 21.07.2025;
uloženo na prac. Třinec

Z-1883/2025-832

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Mariňák Pavol, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov, RČ/IČO:

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Mariňáková Kateřina, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov,
RČ/IČO

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 15.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2017 08:29:42.
Zápis proveden dne 20.09.2017.

V-3797/2017-832

Pro: Mariňák Pavol a Mariňáková Kateřina, Čs. armády 68, 73991
Jablunkov; společné jmění

RČ/IČO: 900510/7859
915403/5374

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.08.2025 12:57:08

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
strana 4

7.2 Příloha č. 2 Výpis KN LV 4277

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2025 00:00:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 138912025 pro LEGAL INS v.o.s.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598259 Jablunkov

Kat.území: 656305 Jablunkov

List vlastnictví: 4277

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bělicová Kateřina, Nádražní 843, 73991 Jablunkov	9	6357/213324
SJ Bílek Petr a Bilková Denisa Ing., Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		6347/213324
Bilková Marie Ing., Máchova 637, Lyžbice, 73961 Třinec		6357/213324
SJ Bulawa Dalibor a Bulawová Andrea, č.p. 642, 73991 Jablunkov		6347/213324
Burová Štěpánka, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		6427/213324
Byrtus Jakub Bc., Čs. armády 68, 73991 Jablunkov	3	538/17777
SJ Cichy Jan a Cichyová Ilona, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		7650/213324
Czeczotka Roman, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		6351/213324
SJ Čechotka Ludvík a Čechotková Anna Ing., Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		6357/213324
SJ Gorgosz Radek a Gorgoszová Gabriela, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov	5	7650/213324
Heczko Kazimír Ing., nábreží Míru 1066/104, 73701 Český Těšín		7720/213324
Hudzieczková Magda, Bělá 1083, 73991 Jablunkov		6357/213324
Kajzarová Eva, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		6456/213324
Kawuloková Marie, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		6406/213324
SJ Kendzior Lukáš Mgr. a Kendziorová Petra Bc., Čs. armády 68, 73991 Jablunkov	8	1275/35554
Kuligová Irena, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		3203/106662
Lysek Tomáš, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		6357/213324
SJ Mariňák Pavol a Mariňáková Kateřina, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		1275/35554
SJ Mendrek Petr a Mendreková Helena, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		7640/213324
Michalková Ivana, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		6387/213324
SJ Mokrý Lubomír a Mokrá Jana, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		6357/213324
Monik Richard, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		12714/426648
SJ Nekoranec Bohuslav a Nekorancová Dagmar, Oldřichovice 672, 73961 Třinec		2119/71108
Nieslaník Jan Ing., č.p. 914, 73991 Písečná		6347/213324
Podolinská Jana Mgr., Čs. armády 68, 73991 Jablunkov	8	6586/213324
Prachovský Aleš, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov	1	2119/71108
SJ Slowik Ladislav a Slowiková Božena, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		3211/106662
Stryczek Tomáš, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		6512/213324
Świerczková Klára, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		6357/213324
Švecová Jelena, Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		6347/213324
Vaclavek Rostislav Ing., Čs. armády 68, 73991 Jablunkov		6357/213324
Waclavek Ondřej, č.p. 28, 73998 Mosty u Jablunkova		1910/53331

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2025 00:00:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598259 Jablunkov
Kat.území: 656305 Jablunkov List vlastnictví: 4277
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pozemky Parcela	Výměra(m2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
100/14	378	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Jablunkov, č.p. 68, byt.dům				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Jablunkov, č.p. 68	byt.dům		100/14	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
68/1	byt	4432	byt.z.	6357/213324
Spoluvlastníci: [redacted] Lysek Tomáš				
68/2	byt	4430	byt.z.	6351/213324
Spoluvlastníci: [redacted] Czeczotka Roman				
68/3	byt	4364	byt.z.	6357/213324
Spoluvlastníci: [redacted] Čechotka Ludvik a Čechotková Anna Ing.				
68/4	byt	4434	byt.z.	6387/213324
Spoluvlastníci: [redacted] Michalková Ivana				
68/5	byt	4389	byt.z.	6427/213324
Spoluvlastníci: [redacted] Burová Štěpánka				
68/6	byt	4374	byt.z.	7720/213324
Spoluvlastníci: [redacted] Heczko Kazimír Ing.				
68/7	byt	4371	byt.z.	6357/213324
Spoluvlastníci: [redacted] Václavek Rostislav Ing.				
68/8	byt	4380	byt.z.	6586/213324
Spoluvlastníci: [redacted] Podolinská Jana Mgr.				
68/9	byt	4387	byt.z.	6357/213324
Spoluvlastníci: [redacted] Nekoranec Bohuslav a Nekorancová Dagmar				
68/10	byt	4515	byt.z.	7650/213324
Spoluvlastníci: [redacted] Gorgosz Radek a Gorgoszová Gabriela				
68/11	byt	4328	byt.z.	6357/213324
Spoluvlastníci: [redacted] Mokří Lubomír a Mokrá Jana				
68/12	byt	4390	byt.z.	6422/213324
Spoluvlastníci: [redacted] Slowik Ladislav a Slowiková Božena				
68/13	byt	4462	byt.z.	6357/213324
Spoluvlastníci: [redacted] Bělicová Kateřina				
68/14	byt	4490	byt.z.	7650/213324
Spoluvlastníci: [redacted] Kendzior Lukáš Mgr. a Kendziorová Petra Bc.				
68/15	byt	4356	byt.z.	6357/213324

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2025 00:00:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598259 Jablunkov
Kat.území: 656305 Jablunkov List vlastnictví: 4277
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci [redacted] Hudzieczková Magda					
68/16	byt	4360	byt.z.	6512/213324	
Spoluvlastníci [redacted] Stryczek Tomáš					
68/17	byt	4357	byt.z.	6357/213324	
Spoluvlastníci [redacted] Moník Richard					
68/18	byt	4412	byt.z.	7650/213324	
Spoluvlastníci [redacted] Cichy Jan a Cichyová Ilona					
68/19	byt	4407	byt.z.	6357/213324	
Spoluvlastníci [redacted] Bilková Marie Ing.					
68/20	byt	4375	byt.z.	6406/213324	
Spoluvlastníci [redacted] Puligová Irena					
68/21	byt	4471	byt.z.	6357/213324	
Spoluvlastníci [redacted] Prachovský Aleš					
68/22	byt	4327	byt.z.	7650/213324	
Spoluvlastníci [redacted] Mariňák Pavol a Mariňáková Kateřina					
68/23	byt	4329	byt.z.	6357/213324	
Spoluvlastníci [redacted] Świerczková Klára					
68/24	byt	4497	byt.z.	6406/213324	
Spoluvlastníci [redacted] Kawuloková Marie					
68/25	byt	4482	byt.z.	6347/213324	
Spoluvlastníci [redacted] Švecová Jelena					
68/26	byt	4363	byt.z.	7640/213324	
Spoluvlastníci [redacted] Waclavek Ondřej					
68/27	byt	4330	byt.z.	6347/213324	
Spoluvlastníci [redacted] Bulawa Dalibor a Bulawová Andrea					
68/28	byt	4818	byt.z.	6456/213324	
Spoluvlastníci [redacted] Kajzarová Eva					
68/29	byt	4362	byt.z.	6347/213324	
Spoluvlastníci [redacted] Bílek Petr a Bilková Denisa Ing.					
68/30	byt	4372	byt.z.	7640/213324	
Spoluvlastníci [redacted] Mendrek Petr a Mendreková Helena					
68/31	byt	4278	byt.z.	6347/213324	
Spoluvlastníci [redacted] Nieslanik Jan Ing.					
68/32	byt	4386	byt.z.	6456/213324	
Spoluvlastníci [redacted] Byrtus Jakub Bc.					

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2025 00:00:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598259 Jablunkov
Kat.území: 656305 Jablunkov List vlastnictví: 4277
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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 Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Jablunkov, č.p. 68

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 17.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.09.2008.

V-3065/2008-832

o Vznik společenství vlastníků prokázán

dle zákona č. 72/1994 Sb.

Povinnost k

Stavba: Jablunkov, č.p. 68

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

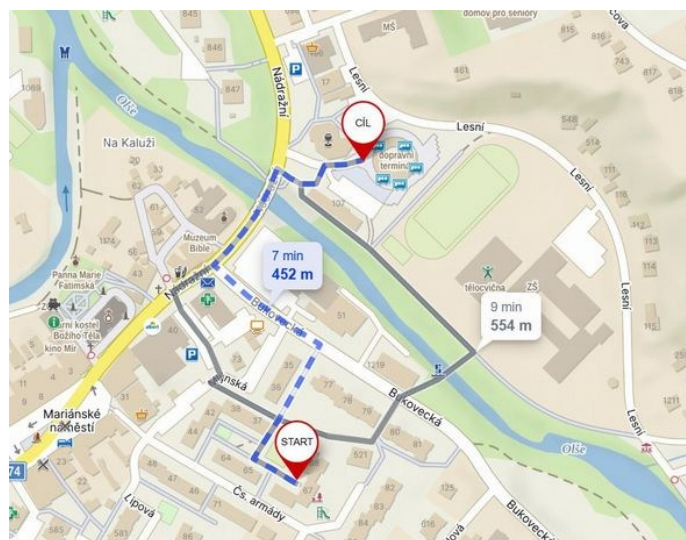
Vyhotoveno: 13.08.2025 12:56:48

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

strana 4

7.3 Příloha č. 3 Snímky map a podkladových materiálů



Dostupnost zastávky BUS



Záplavové území Q100

Stavební objekt - detail		Kód: 20371128
Aktuální údaje	Informace k datu	
Obec:	Jablunkov	
Část obce:	Jablunkov	
Parcela a katastrální území:	100/14, k.ú. Jablunkov	
Údaje o vlastnictví		
Číslo popisné nebo evidenční:	68	
Typ:	budova s číslem popisným	
Způsob využití:	bytový dům	
Technicko-ekonomické atributy		
Datum dokončení:	31.12.1980	Druh svíslé nosné konstrukce: Sténové panely
Počet bytů:	32	Připojení na vodovod: S vodovodem
Zastavěná plocha [m²]:	364	Připojení na kanalizační síť: Připoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m³]:		Připojení na rozvod plynů: Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m²]:		Způsob vytápění: Centrální dálkové (kotel mimo stavbu)
Počet podlaží:	9	Vybavení výtahem: S výtahem
Počet vchodů:	0	

Snímek RÚIAN info o bytovém domě

7.4 Příloha č. 4 Fotodokumentace

