

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 2026-28

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, id. 1/2 nemovité věci: Janovice č.p. 321, na pozemku p.č. st. 393/1, pozemek p.č. st. 393/1, p.č. 345/19 (LV 333), katastrální území Janovice u Frýdku - Místku, obec Janovice, okres Frýdek - Místek, kraj Moravskoslezský
Kraj: Moravskoslezský Okres: Frýdek-Místek
Obec: Janovice Katastrální území: Janovice u Frýdku-Místku [657 107]

Adresa: Janovice 321, 739 11 Janovice

Pozemky: p. č. 393/1, zastavěná plocha a nádvoří, 194 m², vl. podíl 1 / 2
p. č. 345/1, zahrada, 896 m², vl. podíl 1 / 2

Stavby: Budova s číslem popisným 321

Ostatní stavby: na pozemku p.č.345/1: pergola s venkovním posezením, vedlejší stavba kůlny a hospodářské budovy



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA

3 750 000 Kč
(slovy: tři miliony sedm set padesát tisíc)

OBJEDNATEL: Sarasota, s.r.o., IČ: 17962838

Adresa: Anglická 336/21, 120 00 Praha - Vinohrady

ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mejzlíková

Adresa: Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč

IČ: 69673667, tel: +420732123891, e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

dat. schránka: e5mt2nh

Počet stran: 22 stran, z toho 7 příloh

Počet vyhotovení: 1

Podle stavu ke dni: 30.06.2026

Vyhotoveno: V Třebíči 7.7.2026

Vlastnické a evidenční údaje

Ladislav Korč, č. p. 321, 739 11 Janovice, LV: 333, podíl: 1 / 2

Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 333, podíl: 1 / 2

Místopis

Obec Janovice se nachází v Moravskoslezském kraji, v okrese Frýdek-Místek, v podhůří Moravskoslezských Beskyd. Leží přibližně 6 km jihovýchodně od Frýdku-Místku a 5 km severovýchodně od Frýdlantu nad Ostravicí, v nadmořské výšce okolo 364 m n. m. Díky své poloze bývá obec označována jako jedna ze vstupních bran do Beskyd.

Dopravní dostupnost obce je velmi dobrá. Janovice těží ze své blízkosti k významným regionálním centrům Frýdek-Místek a Frýdlant nad Ostravicí. Dopravní napojení je zajištěno zejména prostřednictvím silnice III. třídy procházející zastavěným územím obce s návazností na silnici II/477 Frýdek-Místek – Frýdlant nad Ostravicí a na silnici I/56, která představuje hlavní dopravní osu spojující Frýdek-Místek s oblastí Beskyd. Významným dopravním prvkem je dálnice D48, na kterou je možné se napojit ve Frýdku-Místku ve vzdálenosti přibližně 8 až 10 km od centra obce. Obec je obsluhována pravidelnou autobusovou dopravou integrovaného dopravního systému ODIS. Výhodou je také dostupnost železničních stanic ve Frýdlantu nad Ostravicí a Frýdku-Místku, odkud jsou zajištěna regionální i dálková spojení.

Z hlediska technické infrastruktury je zde vybudován veřejný vodovod a rozvod zemního plynu. Obec Janovice je v procesu dokončení rozsáhlého projektu odkanalizování obce. Od roku 2024 probíhá výstavba nové splaškové kanalizace a vlastní mechanicko-biologické ČOV. Součástí projektu je vybudování oddílné stokové sítě o délce přibližně 15,5 km a napojení převážné části zastavěného území obce. Obec je napojena na veřejnou distribuční síť elektrické energie a telekomunikační infrastrukturu.

Občanská vybavenost je na velmi dobré úrovni. V obci se nachází obecní úřad, základní a mateřská škola, pošta, ordinace praktického lékaře, prodejny potravin, restaurační zařízení, sportovní areály, dětská hřiště, sportovní hala, hřbitov a další zařízení sloužící potřebám místních obyvatel. Vyšší občanská vybavenost dostupná zejména ve Frýdku-Místku a Frýdlantu nad Ostravicí.

Krajina v okolí Janovic má přechodný charakter mezi intenzivně využívanou zemědělskou krajinou předhůří a lesnatými svahy Beskyd. Lesní pozemky představují významnou složku krajiny v širším okolí obce. Navazují na rozsáhlé lesní komplexy Moravskoslezských Beskyd.

Objekt rodinného domu Janovice č.p. 321 je situován v části obce navazující na střed a centrum obce, nachází se u průjezdní komunikace III/48413, po její severní straně, pozemek p.č. 3107, ostatní plocha, silnice, vlastník: Obec Janovice, č. p. 83, 73911 Janovice. Dům obklopen zahradou p.č. 345/1, jde o rohový pozemek, který je přístupný také z p.č. 3014 – ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník: Obec Janovice, č. p. 83, 73911 Janovice. Tato parcela vede kolem potoka „Říčka“, p.č. 3139/6, vlastník: Obec Janovice, č. p. 83, 73911 Janovice. Rodinný dům je od komunikace odsazen cca 5,5 m, před domem je oplocená předzahrádka. Pozemek zahrady je oplocen. Východně od domu je postavená pergola venkovního posezení, severovýchodně za domem je vedlejší stavba kůlny a hospodářské budovy.

Přístup přes pozemky:

3107	Obec Janovice, č. p. 83, 73911 Janovice
3014	Obec Janovice, č. p. 83, 73911 Janovice

Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace
	☒ elektro	☐ telefon
		☐ plyn
		☐ zpev. příjezd
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD	
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	☐ MHD	☐ železnice
		☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II., III. tř.

Celkový popis

Pozemek p.č. st. 393/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 194 m², na němž stojí rodinný dům Janovice č.p. 321, pozemek p.č. 345/1 - zahrada o výměře 896 m², vše LV 333, v katastrálním území 657107 Janovice u Frýdku - Místku, obec 507423 Janovice, okres CZ0802 Frýdek - Místek, kraj Moravskoslezský.

Rodinný dům je postaven jako samostatně stojící na vlastním pozemku, obklopený zahradou. Do domu jsou dva vstupy, do oddělených bytových jednotek. Hlavní vstup do domu je z jižní strany do 1.NP domu, přes kryté závětrí tvořené zasunutým do půdorysu. Druhý vstup je ze strany západního štítu, kde je přistavěno kryté závětrí, přístup po předloženém schodišti. Rodinný dům je postaven na obdélníkovém půdorysu s přístavbou západního závětrí, se zastřešením sedlovou střechou a severní zahradní přístavbou verandy. Dům má částečné 1.PP, které tvoří technické podlaží, sklepy a technické místnosti. V 1.NP a 2.NP jsou bytové jednotky, v každém patře 4+1. Je zavedena elektřina, vodovod, odpady svedeny do kanalizace. Plyn není zaveden.

Konstrukční řešení: Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný v 90.tých letech minulého století. Dům je cihelný, postaven na základech z kamene prolévaného betonem. Stropní konstrukce pravděpodobně Hurdis s rovnými podhledy. Zastřešení sklonitou sedlovou střechou, tesařská vazba, bednění, krytina. Střecha o nízkém sklonu, bez možnosti zřízení podkroví. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu s nátěrem. Schodiště průběžné v celém domě. Omítky vnější, fasádní břizolitové bez zateplení. Omítky vnitřní vápenné dvouvrstvé. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů, elektroinstalace. Okna dřevěná dvojitá špaletová, směrem do ulice zasklena dvojsklem. Kuchyně s kuchyňskou linkou v obou podlažích. Sociální zařízení samostatně pro každý byt. Topení je řešen centrálně kotlem, zavedeno ústřední topení. V objektu je komínové těleso. Rozvody ústředního topení po rekonstrukci v mědi. Voda z veřejného řádu.

Technický stav nemovitosti: nemovitost je užívána k trvalému bydlení. Technický stav udržovaný, obyvatelný, provedena rekonstrukce vytápění, předpokládají se další modernizace a rekonstrukce.

Zákres rodinného domu v katastrální mapě odpovídá skutečnosti. Vedlejší stavby za domem nejsou v katastrální mapě zakresleny.

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
 NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
 Komentář: Na LV zápis způsobu ochrany: chráněná ložisková území

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
 Komentář: Nájemní smlouvy nebyly předloženy.

Stavebně technický popis

Konstrukce: zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
 Rok výstavby: 1985
 Vytápění: ústřední / etážové - tuhá paliva
 Opotřeben: 40,00 %
 Počet garáží: 0
 Počet podzemních/nadzemních podlaží: 1 / 2
 Technický stav stavby: neudržovaná - k částečné rekonstrukci
 Rekonstrukce stavby: dílčí rekonstrukce v r.: 2020
☐ celková ☒ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ rekonstrukce v interiéru

Zastavěné plochy podlaží				Konstr. výška	Zastavěná plocha
1.PP			$10,5 \times 5,5 = 57,75 \text{ m}^2$	2,50 m	23,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
sklad, sklep, technická místnost	46,00 m ²	0,50	23,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			23,00 m²		
1.NP			$14,0 \times 10,5 + 7,75 \times 5,0 + 5,0 \times 2,0 = 195,75 \text{ m}^2$	2,90 m	108,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
bytová jednotka	100,00 m ²	1,00	100,00 m ²		
západní vstup	8,00 m ²	0,50	4,00 m ²		
jižní vstup	8,00 m ²	0,50	4,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			108,00 m²		
2.NP			$14,0 \times 10,5 = 147,00 \text{ m}^2$	2,50 m	110,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
bytová jednotka	110,00 m ²	1,00	110,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			110,00 m²		

Obestavěný prostor

1.PP	$(10,5 \times 5,5) \times (2,50) =$	144,38 m ³
1.NP	$(14,0 \times 10,5 + 7,75 \times 5,0 + 5,0 \times 2,0) \times (2,90) =$	567,68 m ³
2.NP	$(14,0 \times 10,5) \times (2,50) =$	367,50 m ³
zastřešení	$(14,0 \times 10,5) \times (1,3/2) =$	95,55 m ³
	$(7,75 \times 5,0) \times (1,5/2) + (5,0 \times 2,0) \times (1,2/2) =$	35,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 210,16 m³

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Janovice č.p. 321, včetně pozemku p.č. st. 393/1, p.č. 345/1, k.ú. Janovice

Oceňovaná nemovitá věc

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známá. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Užitná plocha:	241,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 210,16 m ³
Výměra pozemku:	1 090,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje, zda se jedná o zdroj nabídky, pak je v koeficientu použita srážka. Pokud je zdrojem skutečně realizovaná cena, je koeficient roven 1,0

Koeficient K2 zohledňuje velikost objektu, užitné plochy oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost, dojezdová vzdálenost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení a vybavení, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav nemovité věci, typ nemovitosti, stáří vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($JTCs$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($JTCs$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n .

V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Tržní hodnota oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Janovice 372

Lokalita: Janovice 372, okres Frýdek-Místek

Popis: Rodinný dům na adrese Janovice 372, okres Frýdek-Místek je samostatně stojící rodinný dům o dispozici 5+1 s pozemkem o celkové výměře 1 583 m². Nachází se v oblíbené obci Janovice s výbornou dostupností a veškerou občanskou vybaveností. Dům je v původním, udržovaném stavu a svou dispozicí nabízí možnost i dvougeneračního využití. Na pozemku se nachází garáž pro jedno auto, stodola a vzrostlé ovocné stromy. V přízemí se nachází zádveří, chodba, kuchyně, tři obytné pokoje, koupelna a samostatná toaleta. V patře je další obytný pokoj, pokoj s kuchyňským koutem, dvě menší místnosti a samostatné WC. Vytápění zajišťuje plynový kotel napojený na ústřední topení. K dispozici jsou veškeré inženýrské sítě – elektrina, plyn a obecní vodovod. Odpadní vody jsou aktuálně svedeny do jímky, s možností připojení na nově vybudovanou obecní kanalizaci. Prostorný pozemek kolem domu.

Dispozice: 5+2

Pozemek: 1 583,00 m²

Užitná plocha: 131,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-9570/2025-802	1,01
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 2 BJ	0,90
K3 Poloha - stejná obec, dostupnost	1,00
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, radiátory, plynový kotel	1,00
K5 Celkový stav - původní stav k rekonstrukci	1,03
K6 Vliv pozemku - větší pozemek 1583 m ²	0,96



Zdroj: Kupní sml.:V-

9570/2025-802 z 2.12.2025

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.12.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 699 000	131,00	35 870	0,90	32 283

2. Skalice 283

Lokalita: Skalice 283, okres Frýdek-Místek

Popis: Rodinný dům Skalice 283, okres Frýdek – Místek je samostatně stojící rodinný dům o dispozici 6+2, plocha 159 m², zastavěná plocha 122 m², pozemek o celkové výměře 1 386 m². Nachází se v oblíbené lokalitě obce Skalice s výbornou dostupností a veškerou občanskou vybaveností, v těsné blízkosti Frýdku – Místku. Nemovitost je v klidné slepé ulici. Dům je v původním, udržovaném stavu, užívaný jako dvě bytové jednotky, dvougenerační využití. Vstup do domu je ze dvou stran, jednotky mají samostatné vstupy. Na pozemku se nachází garáž pro jedno auto s dílnou a hospodářskou budovou. Na zahradě vzrostlé ovocné stromy. Vytápění zajišťuje nově tepelné čerpadlo. Okna vyměněna za plastová. K dispozici jsou veškeré inženýrské sítě. K domu patří prostorný pozemek kolem domu a pozemek přes cestu proti domu.

Dispozice: 6+2

Pozemek: 1 386,00 m²

Užitná plocha: 159,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-72/2026-802	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 2 BJ	0,92
K3 Poloha - obdobná obec, dostupnost blíže k F-M	0,99
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, TČ	0,96
K5 Celkový stav - udržovaný stav, nová okna	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek 1386 m2	0,98



Zdroj: Kupní sml.:V-72/2026-802 z 7.1.2026

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.1.2026	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 100 000	159,00	38 365	0,86	32 994

3. Nová Skotňa 321

Lokalita: Nová Skotňa 321, Staré Město, okres Frýdek-Místek

Popis: Rodinný dům na adrese: Nová Skotňa 321, Staré Město, okres Frýdek-Místek o dispozici 6+2, užitné ploše 182 m² v lukrativní lokalitě Staré Město u Frýdku - Místku. Rodinný dům v blízkosti centra Frýdku - Místku, ale zároveň v klidné lokalitě s nádherným a nerušeným výhledem na Lysou horu. Původní cihlový dům z roku 1962 byl zvětšen přístavbou patra z plynosilikátových tvárnic v roce 1983, čímž vznikla druhá bytová jednotka. Dům v roce 2004 prošel částečnou rekonstrukcí v tomto rozsahu - plastová okna, zateplení fasády, fasáda, střešní krytina. Rozvody elektřiny v přízemí hliníkové, v patře měděné. Zastavěná plocha domu 115 m², podlahová plocha domu 182 m², celková výměra pozemku 911 m². Suterén - garáž, technické zázemí domu a sklepy Přízemí s podlahovou plochou 90 m² – předsíň, chodba, schodiště, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, spíž, kuchyň s výstupem na velkou terasu, obývací pokoj, ložnice, pokoj. II.NP s podlahovou plochou 92 m² – chodba, schodiště, koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatné WC, komora, spíž, kuchyně, prostorný obývací pokoj s balkónem, ložnice, pokoj. Vytápění domu a ohřev vody řešeno novým kondenzačním plynovým kotlem, kotlem na pevná paliva se zásobníkem a tepelným čerpadlem. Na pozemku se nachází samostatná garáž se zastřešenou pergolou.

Dispozice: 6+2

Pozemek: 911,00 m²

Užitná plocha: 182,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-531/2026-802	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 2 BJ	0,95
K3 Poloha - část F-M, dostupnost blíže k F-M	0,99
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, TČ, kotel	0,95
K5 Celkový stav - částečná rekonstrukce 2004	0,98
K6 Vliv pozemku - menší pozemek 911 m2	1,02



Zdroj: Kupní sml.:V-531/2026-802 z 23.1.2026

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.1.2026	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 200 000	182,00	34 066	0,89	30 319

4. Hodoňovice 81**Lokalita:** Hodoňovice 81, Baška, okres Frýdek-Místek**Popis:** Rodinný dům na adrese: Hodoňovice 81, Baška, okres Frýdek-Místek o dispozici 7+2, užitné ploše 166 m² v lukrativní lokalitě části obce Baška u Frýdku - Místku. Rodinný dům umístěn v klidné ulici, mimo hlavní komunikaci. Dům má dvě podlaží, zastřešení sedlovou střechou, dispozičně dvě bytové jednotky, užitná plocha 186 m². Zastavěná plocha 142 m², plocha pozemku celkem 783 m². Udržovaný původní stav, fasáda bez zateplení, omítka břizolitová, soklové obklady kabřinec, střecha plech s nátěrem, okna původní dřevěná. Vytápění domu a ohřev vody řešeno kondenzačním plynovým kotlem, kotel na pevná paliva odstaven.**Dispozice:** 7+2**Pozemek:** 783,00 m²**Užitná plocha:** 166,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - V-3469/2026-802 1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 2 BJ 0,94

K3 Poloha - obdobná obec, dostupnost F-M 1,00

K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, kotel 0,98

K5 Celkový stav - původní stav, plynový kondenzační kotel 1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 783 m² 1,05

Zdroj: Kupní sml.:V-3469/2026-802 z 24.4.2026

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.4.2026	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 000 000	166,00	30 120	0,97	29 216

Srovnatelné nemovité věci										upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	
1. Janovice 372										32 283,-
4 699 000,-	131	35 870,-	1,01	0,90	1,00	1,00	1,03	0,96	0,90	
2. Skalice 283										32 994,-
6 100 000,-	159	38 365,-	1,00	0,92	0,99	0,96	1,00	0,98	0,86	
3. Nová Skotňa 321										30 319,-
6 200 000,-	182	34 066,-	1,00	0,95	0,99	0,95	0,98	1,02	0,89	
4. Hodoňovice 81										29 216,-
5 000 000,-	166	30 120,-	1,00	0,94	1,00	0,98	1,00	1,05	0,97	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Nemovitosti jsou porovnávány na základě užitné plochy, je zohledněna poloha, velikost objektu, stáří a provedení, typ nemovitosti, celkový stav, možnosti parkování či garážování, velikost a poloha pozemku, vedlejší stavby užívané ve funkčním celku apod. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	29 216 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 203 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32 994 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	8,69 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	4,83 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena

31 203 Kč/m²

Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci

241,00 m²**Výsledná porovnávací hodnota****7 519 923 Kč****ZÁVĚR**

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena/ tržní hodnota id. 1/2 nemovité věci: Janovice č.p. 321, na pozemku p.č. st. 393/1, pozemek p.č. st. 393/1, p.č. 345/19 (LV 333), katastrální území Janovice u Frýdku - Místku, obec Janovice, okres Frýdek - Místek, kraj Moravskoslezský: 3 750 000,- Kč.

Použitá metoda porovnávací porovnává nemovitosti pomocí koeficientů uskutečněných prodejů v nejbližší minulosti, vypovídá o skutečném stavu trhu ke dni ocenění. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z vyhodnocení údajů realizovaných prodejů databáze, nabídkových cen, pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost je oceněna jako funkční celek, oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 333, katastrální území Janovice u Frýdku - Místku, obec Janovice, okres Frýdek - Místek, kraj Moravskoslezský.

Při stanovení ceny nemovitosti byl brán ohled na stáří a stav domu, na pozemky užívané ve funkčním celku se stavbou rodinného domu a vedlejších staveb. Dále je zohledněno konstrukční řešení rodinného domu, využití, silné a slabé stránky nemovitosti, umístění nemovitosti atd.

Stanovená cena je uvedena pro podíl id. 1/2 vlastnictví nemovitosti. Podílové spoluvlastnictví nemovitosti snižuje hodnotu nemovitosti o cca 10 - 15%, z toho důvodu, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část.

Silné stránky

- klidná lokalita v dostupnosti města
- dostupnost občanské vybavenosti
- přístup a příjezd po veřejné komunikaci
- dva vstupy do domu, oddělené BJ
- velký pozemek zahrady
- rohový pozemek, přístup ze dvou stran

Slabé stránky

- 2 bytové jednotky v jednom domě
- předpoklad rekonstrukčních a modernizačních prací

Obvyklá cena
3 750 000 Kč

slovy: Tři miliony sedm set padesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11

V Třebíči 19.06.2026

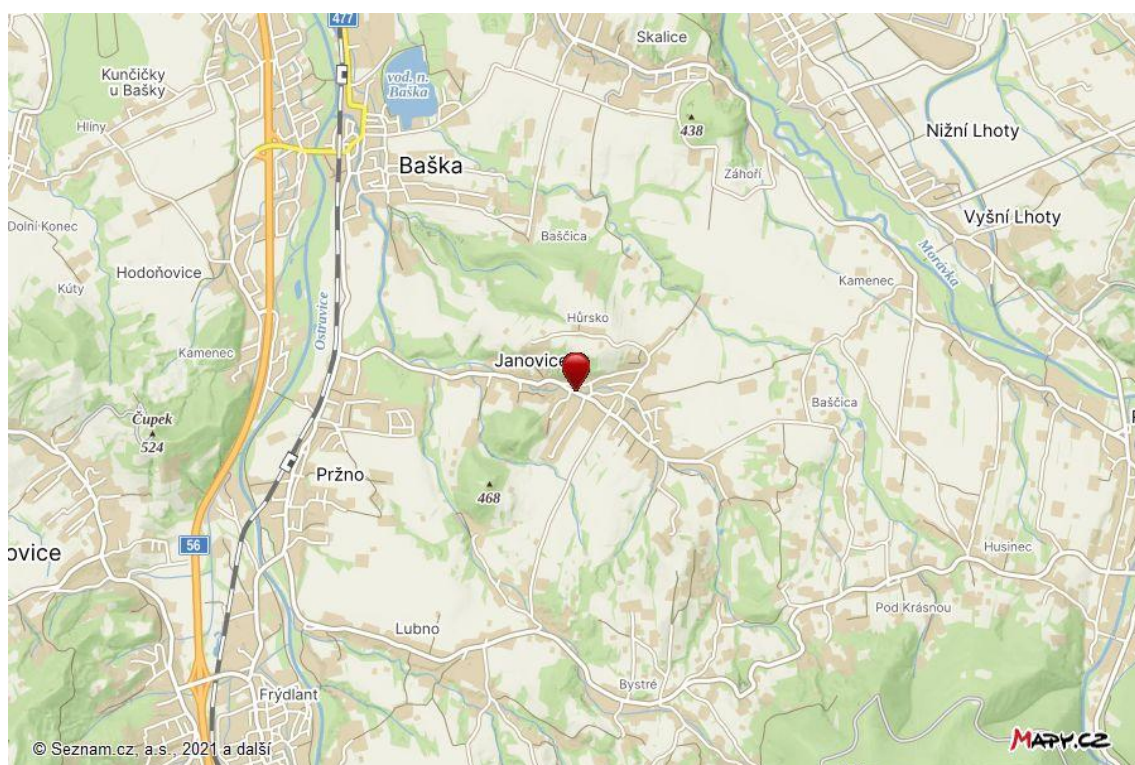
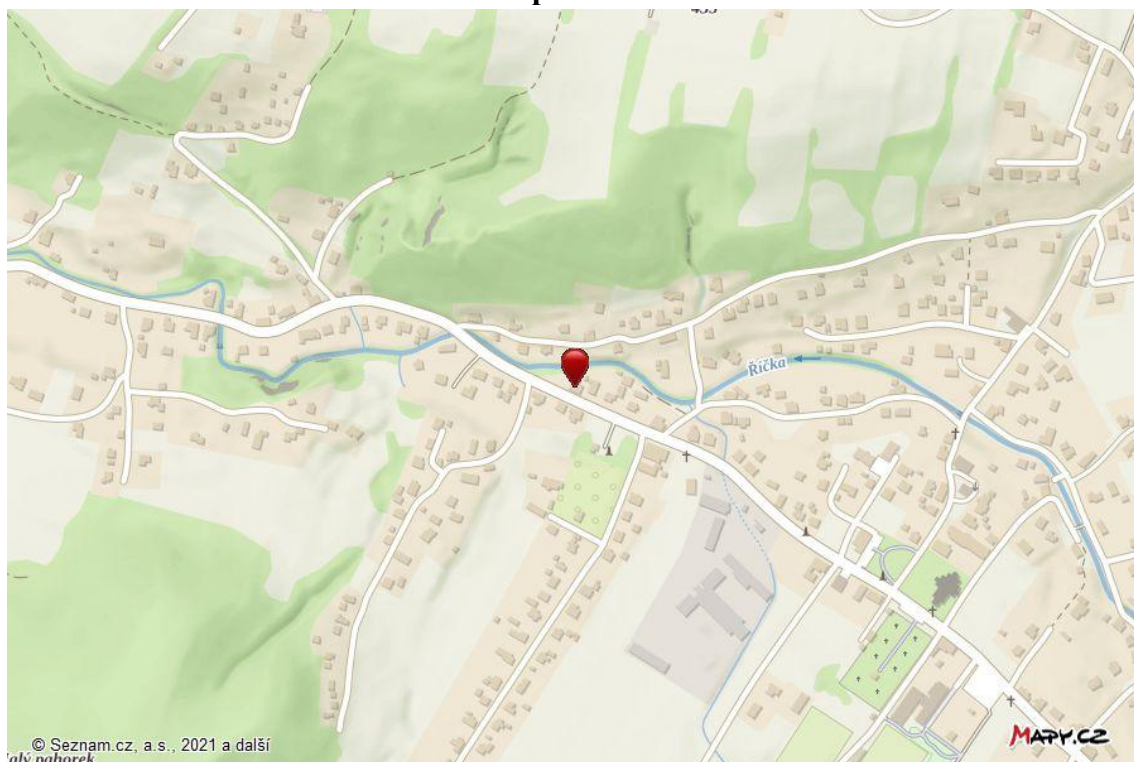
Ing. Iva Mejzlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420732123891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz



SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Sítuace umístění nemovitosti pozemku p.č. st. 393/1, p.č. 345/1, katastrální území Janovice u Frýdku - Místku, obec Janovice, okres Frýdek - Místek, kraj Moravskoslezský	1
Sítuace katastrální mapy umístění nemovitosti pozemku p.č. st. 393/1, p.č. 345/1, katastrální území Janovice u Frýdku - Místku, obec Janovice	1
Výpis z LV 333, katastrálním území Janovice u Frýdku - Místku, obec Janovice	2
Porovnávací nemovitosti	4
Fotodokumentace	1
Záplavová mapa	1
Cerifikát odhadce	1

Mapa oblasti





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2026 14:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 507423 Janovice

Kat.území: 657107 Janovice u Frýdku-Místku

List vlastnictví: 333

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Korč Ladislav, č.p. 321, 73911 Janovice	[REDACTED]	1/2
Mer Tomáš, Kojkovice 59, 73961 Třinec		1/2

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 393/1	194	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Janovice, č.p. 321, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 393/1				
345/1	896	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Korčová Milada, č.p. 321, 73911 Janovice, RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: St. 393/1, Parcela: 345/1

Listina Rozhodnutí o dědictví D 2501/1992.

POLVZ:976/1995

Z-3700976/1995-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 393/1, Parcela: 345/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 2501/1992 státního notářství ve Frýdku-Místku ze dne 5.1.1992.

POLVZ:218/1992

Z-3700218/1992-802

Pro: Korč Ladislav, č.p. 321, 73911 Janovice

RČ/IČO: [REDACTED]

**o Kolaudační rozhodnutí stavební úpravy rodinného domu RRaSÚ-B/556/2004 ze dne 19.05.2004.
Právní moc ke dni 21.05.2004.**

Z-7191/2004-802

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2026 14:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 507423 Janovice

Kat.území: 657107 Janovice u Frýdku-Místku

List vlastnictví: 333

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Korč Ladislav, č.p. 321, 73911 Janovice

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Smlouva darovací č. VA_079/2025 ze dne 18.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2025 17:38:27. Zápis proveden dne 10.12.2025.

V-9109/2025-802

Pro: Mer Tomáš, Kojkovice 59, 73961 Třinec

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
345/1	84811	896

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 22.04.2026 15:02:43

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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 Frýdek-Místek, kód: 802.

strana 2

podání: 2.12.2025
cena: 4 699 000 Kč

Kupní sml.: V-9570/2025-802 ([LISTINY](#))
Listina ID: 94869888010
LV: 706 k.ú.: 657107

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Janovice 372, okr. Frýdek-Místek (rodinný dům)	131 m ²	23 659	
PARCELA: st.556 (zast. plocha a nádv.), kú: Janovice u Frýdku-Místku	213 m ²	4 152	3 976 953
PARCELA: 2687/3 (zahradka), kú: Janovice u Frýdku-Místku	1 370 m ²	527	722 047

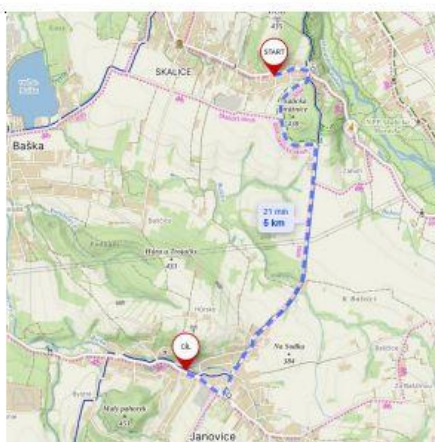


Rodinný dům na adrese Janovice 372, okres Frýdek-Místek je samostatně stojící rodinný dům o dispozici 5+2, zastavěná plocha 100 m², užitná plocha 131 m², s pozemkem o celkové výměře 1 583 m². Nachází se v oblíbené obci Janovice s výbornou dostupností a veškerou občanskou vybaveností. Dům je v původním, udržovaném stavu a svou dispozicí nabízí možnost i dvougeneračního využití. Na pozemku se nachází garáž pro jedno auto, stodola a vzrostlé ovocné stromy. V přízemí se nachází zádveří, chodba, kuchyně, tři obytné pokoje, koupelna a samostatná toaleta. V patře je další obytný pokoj, pokoj s kuchyňským koutem, dvě menší místnosti a samostatné WC. Vytápění zajišťuje plynový kotel napojený na ústřední topení. K dispozici jsou veškeré inženýrské sítě – elektřina, plyn a obecní vodovod. Odpadní vody jsou aktuálně svedeny do jímky, s možností připojení na nově vybudovanou obecní kanalizaci. Prostorný pozemek kolem domu.

podání: 7.1.2026
cena: 6 100 000 Kč

Kupní sml.: V-72/2026-802 (LISTINY)
Listina ID: 95458638010
LV: 571, k.ú.: 747971

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Skalice 283, Frýdek-Místek, (rodinný dům)	159 m ²	27 685	
PARCELA: st.286 (zast. plocha a nádv.), kú: Skalice u Frýdku-Místku	118 m ²	4 476	4 943 402
PARCELA: 1145/2 (travní porost), kú: Skalice u Frýdku-Místku	309 m ²	172	53 231
PARCELA: 1195/31 (zahrada), kú: Skalice u Frýdku-Místku	959 m ²	474	454 929



Technicko-ekonomické atributy

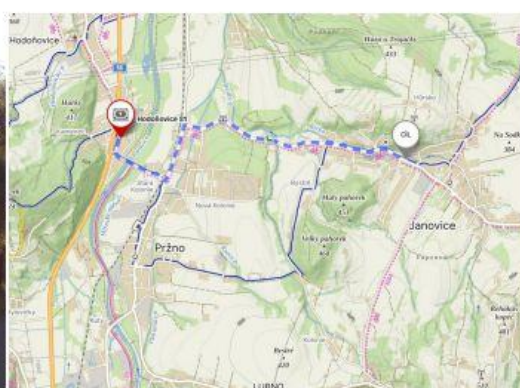
Datum dokončení:	31.12.1960	Druh svíslé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	2	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	122	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Jiné (i bez topení)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Rodinný dům Skalice 283, okres Frýdek – Místek je samostatně stojící rodinný dům o dispozici 6+2, plocha 159 m², zastavěná plocha 122 m², pozemek o celkové výměře 1 386 m². Nachází se v oblíbené lokalitě obce Skalice s výbornou dostupností a veškerou občanskou vybaveností, v těsné blízkosti Frýdku – Místku. Nemovitost je v klidné slepé ulici. Dům je v původním, udržovaném stavu, užíváný jako dvě bytové jednotky, dvougenerační využití. Vstup do domu je ze dvou stran, jednotky mají samostatné vstupy. Na pozemku se nachází garáž pro jedno auto s dílnou a hospodářskou budovou. Na zahradě vzrostlé ovocné stromy. Vytápění zajišťuje nově tepelné čerpadlo. Okna vyměněna za plastová. K dispozici jsou veškeré inženýrské sítě. K domu patří prostorný pozemek kolem domu a pozemek přes cestu proti domu.

podání: 24.4.2026
cena: 5 000 000 Kč

Kupní sml.: V-3469/2026-802 ([LISTINY](#))
Listina ID: 97530342010
LV: 93 k.ú.: 601080

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Hodoňovice 81, Baška, okr. Frýdek-Místek (RD)	166 m ²	22 574	4 848 715
PARCELA: 646 (zast. plocha a nádv.), kú: Hodoňovice	320 m ²	2 058	
PARCELA: 647 (zahrada), kú: Hodoňovice	463 m ²	327	151 285



Rodinný dům na adrese: Hodoňovice 81, Baška, okres Frýdek-Místek o dispozici 7+2, užitné ploše 186 m² v lukrativní lokalitě části obce Baška u Frýdku - Místku. Rodinný dům umístěn v klidné ulici, mimo hlavní komunikaci. Dům má dvě podlaží, zastřešení sedlovou střechou, dispozičně dvě bytové jednotky, užitná plocha 166 m². Zastavěná plocha 142 m², plocha pozemku celkem 783 m². Udržovaný původní stav, fasáda bez zateplení, omítka břízolitová, soklové obklady kabřinec, střecha plech s nátěrem, okna původní dřevěná. Vytápění domu a ohřev vody řešeno kondenzačním plynovým kotlem, kotel na pevná paliva odstaven.

podání: 23.1.2025
cena: 6 200 000 Kč

Kupní sml.: V-531/2025-802 ([LISTINY](#))
Listina ID: 88818335010
LV: 347 k.ú.: 754498

	Plocha
STAVBA: budova bez č.p., Staré Město, okr. Frýdek-Místek	
PARCELA: 7017/28 (zast. plocha a nádv.), kú: Staré Město u Frýdku-Místku	27 m ²
STAVBA: Nová Skotňa 321, Staré Město, okr. Frýdek-Místek (rodinný dům)	150 m ²
PARCELA: 7017/18 (zast. plocha a nádv.), kú: Staré Město u Frýdku-Místku	389 m ²
PARCELA: 7017/10 (zahradu), kú: Staré Město u Frýdku-Místku	495 m ²

Rodinný dům na adrese: Nová Skotňa 321, Staré Město, okres Frýdek-Místek o dispozici 6+2, užitné ploše 182 m² v lukrativní lokalitě Staré Město u Frýdku - Místku. Rodinný dům v blízkosti centra Frýdku - Místku, ale zároveň v klidné lokalitě s nádherným a nerušeným výhledem na Lysou horu. Původní cihlový dům z roku 1962 byl zvětšen přístavbou patra z plynosilikátových tvárníc v roce 1983, čímž vznikla druhá bytová jednotka. Dům v roce 2004 prošel částečnou rekonstrukcí v tomto rozsahu - plastová okna, zateplení fasády, fasáda, střešní krytina. Rozvody elektřiny v přízemí hliníkové, v patře měděné. Zastavěná plocha domu 115 m², podlahová plocha domu 182 m², celková výměra pozemku 911 m². Suterén - garáž, technické zázemí domu a sklepy Přízemí s podlahovou plochou 90 m² – předsíň, chodba, schodiště, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, spíž, kuchyň s výstupem na velkou terasu, obývací pokoj, ložnice, pokoj. II.NP s podlahovou plochou 92 m² – chodba, schodiště, koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatné WC, komora, spíž, kuchyně, prostorný obývací pokoj s balkónem, ložnice, pokoj. Vytápění domu a ohřev vody řešeno novým kondenzačním plynovým kotlem, kotlem na pevná paliva se zásobníkem a tepelným čerpadlem. Na pozemku se nachází samostatná garáž se zastřešenou pergolou.





pohled JZ



pergola, západní vstup



hlavní vstup z JV



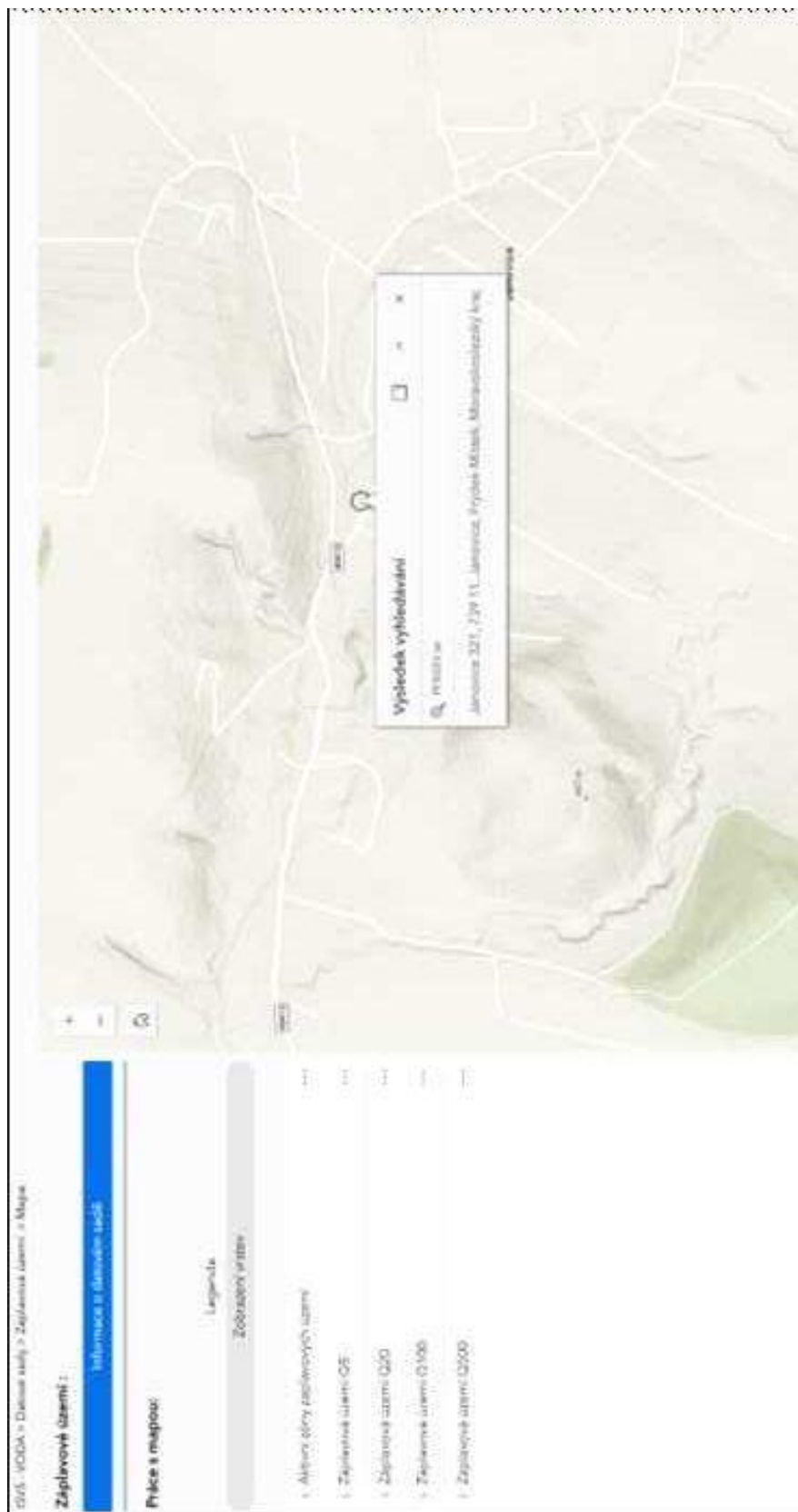
čelní pohled



přístup od potoka



ortofoto





**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle
ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.
VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK

Certifikát číslo: 363/230/CON/2023

CO ÚSI

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí

Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ

narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá doзору Certifikačního orgánu CO ÚSI

