

# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo 6262-31/2021

o ceně pozemku p.č.St.439, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 155 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p.355 v obci Janovice, včetně příslušenství a pozemku, p.č.378/2, zahrada, o velikosti 629 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.480 pro k.ú. Janovice u Frýdku-Místku

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Rodinný dům</b>
Katastrální údaje :	Kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Janovice, k.ú. Janovice u Frýdku-Místku
Adresa:	Janovice 355, 739 11 Janovice

<b>VLASTNÍK:</b>	<b>Petr Šerek</b>
Adresa:	č. p. 355, 739 11 Janovice

<b>OBJEDNATEL:</b>	<b>Eurodražby.cz a.s., RČ/IČO: 29135419</b>
Adresa:	Čimická 7850/61, 181 00 Praha 8

<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Ing. Jan Šíma</b>
Adresa:	Hostkovice 46, 783 57 Tršice
IČ: 63679477	telefon: 602719124
DIČ: CZ6907055320	e-mail: hon.sima@seznam.cz

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Pro stanovení obvyklé ceny k č.j.KSOS 22INS98/2020 (ocenění stávajícího stavu)</b>
----------------------	---



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 600 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .

Stav ke dni: 26.02.2021 Datum místního šetření: 14.5.2020

Za přítomnosti: znalce a partnerky vlastníka nemovitosti

Počet stran: 31 stran Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

**V Tršicích, dne 26.02.2021**

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.439, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 155 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p.355 v obci Janovice, včetně příslušenství a pozemku, p.č.378/2, zahrada, o velikosti 629 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.480 pro k.ú. Janovice u Frýdku-Místku. Ocenění se provádí jako aktualizace vlastního ZP č.6085-89/2020

## VÝČET PODKLADŮ

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných

ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## **Přehled podkladů**

- LV č.480 pro k.ú. Janovice u Frýdku-Místku
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- Odhad č.582/15/29 Ing.Daniely Štefkové ze dne 11.8.2015
- vlastní ZP č.6085-89/2020

## **Vlastnické a evidenční údaje**

odpovídají skutečnosti

## NÁLEZ

### Místopis

Obec Janovice jsou středně velkou obcí se základní občanskou vybaveností.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:			
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

3129/2

Podíl

### Celkový popis

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím. Je zděný, střecha je sedlová s krytinou z osinkocementových šablon a plechu, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je vápenná hladká. Okna jsou dřevěná špaletová zdvojená, vnitřní dveře jsou plné a prosklené, podlahy jsou z dlažby, PVC a koberců. WC je splachovací. Koupelna je s vanou, umyvadlo. Kuchyň je s linkou, plynový sporák na PB. Vytápění je ústřední, kotel na pevná paliva. Teplá voda je z boilerů. Dispozičně jde o byt 2+1. Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizace je svedena do jímky. Je možnost napojení na plyn. Dům je z roku 1937, poslední modernizace byla provedena v roce 2016. U domu se dále nachází zděná garáž. Stav domu je průměrný, celkové vybavení je průměrné.

### 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: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Veškeré závady, nacházející se na LV č.480 budou prodejem vymazány, nejsou proto zohledňovány.

**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu****1. Pozemky s rodinným domem**

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

**Obsah tržního ocenění majetku****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům č.p.355

## ZNALECKÝ POSUDEK

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Janovice 355  
739 11 Janovice  
LV: 480  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Frýdek-Místek  
Obec: Janovice  
Katastrální území: Janovice u Frýdku-Místku  
Počet obyvatel: 1 930

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **768,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{268,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,946}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01

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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,061}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,004}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,082}$$

## **1. Pozemky s rodinným domem**

### **1.1. pozemky**

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,061}$



## Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,061 = 1,082$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	268,-	1,082		289,98	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.439	155	289,98	44 946,90
§ 4 odst. 1	zahrada	378/2	629	289,98	182 397,42
Stavební pozemky - celkem			784		<b>227 344,32</b>

## 1.2. Rodinný dům

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	84 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 383,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	16,00 m <sup>2</sup>
1.NP:	=	77,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	16,00 m <sup>2</sup>	2,10 m
1.NP:	77,00 m <sup>2</sup>	2,60 m

### Obestavěný prostor

spodní stavba:	16,0*2,1	=	33,60 m <sup>3</sup>
vrchní stavba:	77,0*3,8	=	292,60 m <sup>3</sup>
zastřešení:	77,0*2,0/2	=	77,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>403,20 m<sup>3</sup></u>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	77,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	93,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,21

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 84 let:

$$s = 1 - 0,005 * 84 = \mathbf{0,580}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,777}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,061}$

## Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,383,- \text{ Kč/m}^3 * 0,777 = 1\,074,59 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 403,20 \text{ m}^3 * 1\,074,59 \text{ Kč/m}^3 * 1,020 * 1,061 = 468\,898,53 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{468\,898,53 \text{ Kč}}$$

## Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

1.1. Pozemky:

227 344,32 Kč

Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena celkem

= 696 242,85 Kč

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům č.p.355

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	784,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>	
<b>Lokalita:</b>	Na Stráni 2541, Frýdek-Místek	
<b>Popis:</b>	Zděný rodinný dům z roku 1965	
<b>Pozemek:</b>	941,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	68,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena		1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná		1,00
K3 Poloha - lepší		0,92
K4 Provedení a vybavení - horší		1,05
K5 Celkový stav - horší		1,15
K6 Vliv pozemku - bez vlivu		1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů		1,00
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku -		



Zdroj: cenovamapa.cz

bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.11.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 248 000	68,00	18 353	1,11	20 372

**Název:** Rodinný dům  
**Lokalita:** ul.Dráhy 464, Brušperk  
**Popis:** Zděný rodinný dům  
**Pozemek:** 122,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 88,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,92
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>C</sub>:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.12.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 100 000	88,00	23 864	1,12	26 728

**Název:** Rodinný dům  
**Lokalita:** Lubina 482  
**Popis:** Zděný rodinný dům z roku 1985  
**Pozemek:** 813,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 83,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,93
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>C</sub>:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.12.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 100 000	83,00	25 301	0,93	23 530

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí

Minimální jednotková porovnávací cena	20 372 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 543 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	26 728 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>23 543 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 600 924 Kč</b>

## ODŮVODNĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s rodinným domem	696 242,90 Kč
1.1. Oceňované pozemky	227 344,32 Kč
1.2. Rodinný dům	468 898,50 Kč
	<hr style="width: 20%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> = 696 242,90 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **696 242,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **696 240,- Kč**

slovy: Šestsetdevadesátšesttisícdvěstěčtyřicet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**696 240 Kč**

slovy: Šestsetdevadesátšesttisícdvěstěčtyřicet Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p.355	1 600 924,- Kč
--------------------------	----------------

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 600 924 Kč</b>
----------------------------	---------------------

#### Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je dobrý stav a slušná velikost pozemků ve funkčním celku.

## Slabé stránky

Nezjištěny

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

**Obvyklá cena**

**1 600 000 Kč**

slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1



# Určení hodnoty obydlí

Dlužníkovým obydlím pro stanovení hodnoty obydlí je DŮM			
Průměrné velikosti domu dle obce v letech		Počet	
rok 2 017	842 m <sup>3</sup>	147	
rok 2 018	839 m <sup>3</sup>	96	
rok 2 019	846 m <sup>3</sup>	87	
Průměrná velikost domu dle obce: (vážený průměr)		m <sup>3</sup>	842
Průměrná jednotková kupní cena domu dle obce:		Kč / m <sup>3</sup> *	2 535
<b>Statistická hodnota domu:</b>		<b>Kč =</b>	<b>2 134 470</b>
Hodnota pozemku, na němž se obydlí nachází se dle § 4 odst. 3) neurčuje.			
<b>Součástí obydlí jsou dle § 2 odst. 2) další pozemky nezbytné k řádnému užívání</b>			
Průměrná velikost pozemku dle obce:		m <sup>2</sup>	588
Průměrná jednotková kupní cena pozemku dle obce :		Kč / m <sup>2</sup> *	446
<b>Hodnota pozemku:</b>		<b>Kč =</b>	<b>262 248</b>
<b>Statistická hodnota včetně pozemku:</b>		<b>Kč</b>	<b>2 396 718</b>
Koeficient růstu cen KRC			
index za 3. kvartál roku 2 019	R1Q3	151,80	
index za 4. kvartál roku 2 018	R2Q4	142,00	
index za 4. kvartál roku 2 017	R3Q4	127,50	
index za 4. kvartál roku 2 016	R4Q4	113,80	
KRC = 0.4 * R1Q3/R4Q4 + 0.3 * R1Q3/R3Q4 + 0.3 * R1Q3/R2Q4		*	1,21
<b>Částka na zajištění obydlí</b>		<b>Kč =</b>	<b>2 900 029</b>
Koeficient zohledňovaných osob pro 3 osoby		*	1,00
<b>Určená hodnota obydlí</b>		<b>Kč =</b>	<b>2 900 029</b>

**Hodnota obydlí,  
které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení  
2 900 029 Kč**

slovy: Dvamilionydevětsettisícdvacetdevět Kč

## ZÁVĚR

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s realizovanými cenami obdobných nemovitých věcí v okolí.

## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí k datu 9.1.2020 pro LV č.480 pro k.ú. Janovice u Frýdku-Místku	4
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	3

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6262-31/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhrada nákladů byly stanoveny dohodou.

V Tršicích 26.02.2021

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice  
telefon: 602719124  
e-mail: [hon.sima@seznam.cz](mailto:hon.sima@seznam.cz)

## PŘÍLOHY

### Výpis z katastru nemovitostí k datu 9.1.2020 pro LV č.480 pro k.ú. Janovice u Frýdku-Místku

#### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2020 07:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 22 INS 98/2020 pro Václav Rožec, Mgr.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 507423 Janovice

Kat.území: 657107 Janovice u Frýdku-Místku List vlastnictví: 480

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Šerek Petr, č.p. 355, 73911 Janovice

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 439	155	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Janovice, č.p. 355, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 439				
378/2	629	zahradra		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 Zástavní právo smluvní**

- do výše 3.700.000,- Kč, doba vzniku do 15.9.2050

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská  
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 439, Parcela: 378/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.  
1027086601/1 ze dne 15.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2015  
08:35:17. Zápis proveden dne 16.10.2015; uloženo na prac. Frýdek-Místek  
V-9872/2015-802

Pořadí k 25.09.2015 08:35

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.  
1027086601/1 ze dne 15.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2015  
08:35:17. Zápis proveden dne 16.10.2015; uloženo na prac. Frýdek-Místek  
V-9872/2015-802

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.  
1027086601/1 ze dne 15.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2015  
08:35:17. Zápis proveden dne 16.10.2015; uloženo na prac. Frýdek-Místek  
V-9872/2015-802

**o Zákaz zatížení**

- po dobu trvání zástavního práva V-9872/2015-802

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská  
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

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 09.01.2020 07:15:03

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 507423 Janovice  
Kat.území: 657107 Janovice u Frýdku-Mítku List vlastnictví: 480  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Parcela: St. 439, Parcela: 378/2

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.  
1027086601/1 ze dne 15.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2015  
08:35:17. Zápis proveden dne 16.10.2015; uloženo na prac. Frýdek-Místek  
V-9872/2015-802

Pořadí k 25.09.2015 08:35

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o Zahájení exekuce

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

*Povinnost k*

Šerek Petr, č.p. 355, 73911 Janovice, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník  
197-EX 3882/2019 -10 ze dne 02.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku  
04.10.2019 12:11:53. Zápis proveden dne 07.10.2019; uloženo na prac. Jeseník  
Z-2518/2019-811

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 439, Parcela: 378/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník, Mgr. Alan  
Havlice, 197 EX-3882/2019 -16 (26 EXE 5118/2019) ze dne 03.10.2019. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 04.10.2019 12:12:45. Zápis proveden dne 11.10.2019;  
uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-4598/2019-802

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

*Povinnost k*

Šerek Petr, č.p. 355, 73911 Janovice, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr.  
Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-18235/2019 - 10 ze dne 07.10.2019. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 08.10.2019 11:00:52. Zápis proveden dne 08.10.2019; uloženo  
na prac. Klatovy

Z-7944/2019-404

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 439, Parcela: 378/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy, JUDr.  
Dalimil Mika LL.M., 120 EX-18235/2019 -19 (26 EXE 4977/2019) ze dne  
08.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2019 11:00:50. Zápis  
proveden dne 11.10.2019; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-4637/2019-802

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 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2020 07:15:03

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 507423 Janovice  
Kat.území: 657107 Janovice u Frýdku-Místku List vlastnictví: 480  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vlastimil Porostlý, Stojanovo náměstí 873/7, Ostrava,  
709 00 Ostrava 9

Povinnost k

Šerek Petr, č.p. 355, 73911 Janovice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava,  
JUDr. Vlastimil Porostlý 069 EX-3986/2019 -15 ze dne 29.10.2019. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 29.10.2019 15:59:10. Zápis proveden dne 31.10.2019; uloženo  
na prac. Ostrava

Z-9443/2019-807

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 439, Parcela: 378/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, JUDr.  
Vlastimil Porostlý, 069 EX-3986/2019 -16 (28 EXE 3654/2019-9) ze dne  
29.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2019 16:00:52. Zápis  
proveden dne 04.11.2019; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-4866/2019-802

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého náměstí 28, 30100 Plzeň

Povinnost k

Šerek Petr, č.p. 355, 73911 Janovice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-08316/2019 -013 ze dne  
22.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2019 09:10:32. Zápis proveden  
dne 25.11.2019; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-8302/2019-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 439, Parcela: 378/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň 094 EX-  
08316/2019 -016 (28 EXE 3844/2019-8) ze dne 22.11.2019. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 22.11.2019 14:18:20. Zápis proveden dne 27.11.2019; uloženo na  
prac. Frýdek-Místek

Z-5474/2019-802

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 24.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2015 08:20:00.  
Zápis proveden dne 27.10.2015.

V-10144/2015-802

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

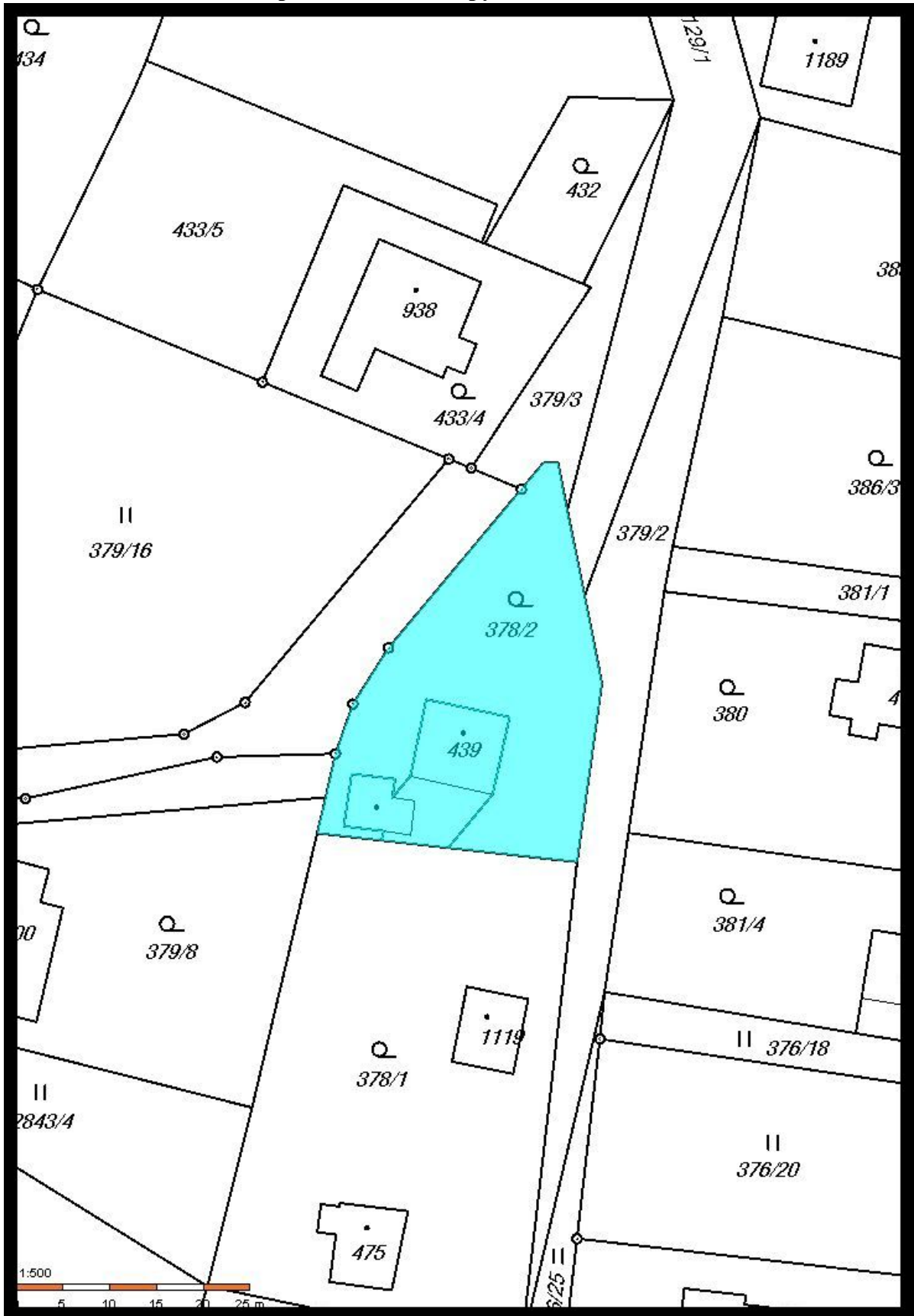
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

strana 3



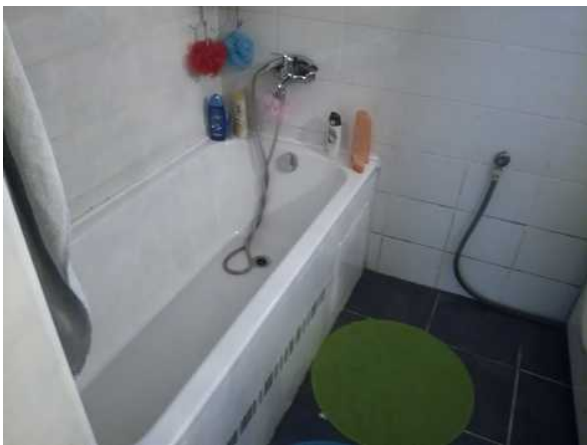


Kopie katastrální mapy ze dne 14.5.2020



## Fotodokumentace







## Mapa oblasti



