

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 100813/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č.st. 28, parc.č. 538, součástí pozemku parc.č.st. 28 je stavba rodinného domu č.p. 93, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ondratice, obci Ondratice, okrese Prostějov, zapsáno na listu vlastnictví č. 307.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	437/2026	

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX6510/24
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	1 400 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 29

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 27.1.2026

Vyhotoveno: V Brně 31.1.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 307 pro k.ú. Ondratice ze dne 16.12.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 27.1.2026.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.1.2026 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly při místním šetření znalci zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 307, k.ú. Ondratice vyhotoveno dne 16.12.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Ondratice vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 27.1.2026, nemovité věci nebyly znalci při místním šetření zpřístupněny.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 27.1.2026.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX6510/24 ze dne 27.11.2025.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 307 ze dne 16.12.2025 pro k.ú. Ondratice vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady

a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Ondratice, k.ú. Ondratice
Adresa nemovité věci: Ondratice 93, 798 07 Ondratice

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace, znalec pořídil nákresy a fotodokumentaci.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný v obci Ondratice, v katastrálním území Ondratice, severním směrem od Obecního úřadu, při místní zpevněné komunikaci. Rodinný dům je umístěn v rovinatém terénu s dvorní částí, kde jsou umístěny drobné vedlejší stavby a se zahradou za domem. Dům je řadový koncový, pravděpodobně částečně podsklepený, pravidelného půdorysného tvaru, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba a v docházkové vzdálenosti centrální část města s obchodem a zastávkou autobusu. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemky parc.č.st. 28, parc.č. 538, součástí pozemku parc.č.st. 28 je stavba rodinného domu č.p. 93, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ondratice, obci Ondratice, okrese Prostějov.

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: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

839/1

Obec Ondratice

Celkový popis nemovité věciPopis rodinného domu č.p. 93:

Jedná se o řadový koncový rodinný dům, pravděpodobně částečně podsklepený, pravidelného půdorysného tvaru, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové a smíšené s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, střecha je sedlová, krytina je ve standardním provedení tašková, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je břizolitová, sokl je upraven, vnitřní povrchy jsou pravděpodobně vápenné, obklady jsou pravděpodobně keramické, schodiště je betonové. Okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné, podlahy jsou pravděpodobně ve standardním provedení dlážděné, plovoucí, vinyl či z PVC povrchem, vytápění je ústřední, ohřev TUV je pravděpodobně pomocí boileru, je provedeno napojení (dle informací z RUIÁN) na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod, kanalizaci do jímky a plyn (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), vnitřní hygienické vybavení i ostatní vybavení je pravděpodobně standardního či podstandardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebylo možno přesně zjistit dispoziční uspořádání rodinného domu.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací z RUIÁN (dle Katastru nemovitostí), pochází původní rodinný dům z roku 1960, v poslední době byl pravděpodobně částečně modernizován (okna, pravděpodobně i z části interiér objektu). Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný, odpovídající stáří a zanedbanější údržbě (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 307. Pozemek parc.č.st. 28 je zastavěn rodinným domem č.p. 93 s dvorní částí, pozemek parc.č. 538 tvoří užší zahradu za domem. Pozemky jsou

rovinaté, přístupné po místní zpevněné komunikaci, s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě v obci. Dle platného územního plánu obce se pozemky nachází ve stabilizované ploše bydlení BI - bydlení individuální.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Drobné vedlejší stavby:

Jedná se o zděnou vedlejší stavbu se sedlovou střechou a přístřešek, které jsou umístěné ve dvorní části rodinného domu, stavebně technický stav je zhoršený, mimo běžnou údržbu.

Venkovní úpravy

Jedná se zejména o zpevněné plochy, oplocení a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

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: Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 307 ze dne 16.12.2025 pro k.ú. Ondratice v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, zahájení exekucí a upozornění na probíhající změnu obnovou katastrálního operátu (viz. LV č. 307, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 307, tj. na zástavní práva, zahájení exekucí a upozornění na probíhající změnu obnovou katastrálního operátu není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací při místním šetření a od objednatele posudku není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny rodinných domů s porovnáním jako celku.

Výměra pozemku:	744,00 m ²
------------------------	-----------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné


V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..


Srovnatelné nemovité věci:


Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Ondratice 78, okres Prostějov	
Popis:	Podrobný popis viz. příloha odhadu.	
Podlaží:	1.NP/Podkroví	
Dispozice:	3+1	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	1 180,00 m ²	
Užitná plocha:	100,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (07/2024)		1,05
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost		1,01
K3 Poloha - obdobná poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad		0,85
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad		0,85
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování		1,00
Cena k 07/2024	Celkový koeficient K_c	
1 700 000 Kč	0,73	



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-5255/2024-709

Upravená cena
1 241 000 Kč

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Ondratice 109, okres Prostějov		
Popis:	Podrobný popis viz. příloha odhadu.		
Podlaží:	1.PP/1.NP/2.NP		
Dispozice:	4+1		
Typ stavby:	cihla		
Pozemek:	849,00 m ²		
Užitná plocha:	143,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (07/2024)	1,05		
K2 Velikosti objektu - větší velikost	1,01		
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší vybavení, předpoklad	0,85		
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav, předpoklad	0,90		
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00		
Cena k 07/2024		Celkový koeficient K_c	Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
2 100 000 Kč		0,77	KN, V-5499/2024-709
			Upravená cena
			1 617 000 Kč

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Ondratice 125, okres Prostějov		
Popis:	Podrobný popis viz. příloha odhadu.		
Podlaží:	1.NP/2.NP		
Dispozice:	5+1		
Typ stavby:	cihla		
Pozemek:	562,00 m ²		
Užitná plocha:	146,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (11/2024)	1,05		
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00		
K3 Poloha - obdobná poloha	1,01		
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,85		
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav, předpoklad	0,90		
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00		
Cena k 11/2024		Celkový koeficient K_c	Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
1 590 000 Kč		0,85	KN, V-8134/2024-709
			Upravená cena
			1 351 500 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 1 241 000,- až 1 617 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 1 403 167,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, tj. na 1 403 167,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 241 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 403 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 617 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

1 403 167 Kč/ks**Výsledná porovnávací hodnota****1 403 167 Kč****4.3. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům

1 403 167,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení**1 400 000 Kč****Silné stránky**

- lokalita vhodná k bydlení i rekreaci
- dostatečné pozemkové zázemí
- docházková vzdálenost o centra obce
- vlastní parkování na pozemku

Slabé stránky

- stáří objektu
- stavebně technický stav a zanedbaná údržba

Obvyklá cena**1 400 000 Kč**

slovy: Jeden milion čtyři sta tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti rodinného domu). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům vhodný k bydlení i rekreaci, s dostatečným pozemkovým zázemím, vlastním parkováním, v docházkové vzdálenosti do centra obce, nevýhodou je stáří objektu, stavebně technický stav a zanedbaná údržba. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e):

- vybere zdroj dat, provedeno,
- sebere nebo vytvoří data, provedeno,

- c) zpracuje data, provedeno,
 - d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
 - e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
 - f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
 - g) zformuluje závěr, provedeno
- a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 307 pro k.ú. Ondratice ze dne 16.12.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 27.1.2026.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č.st. 28, parc.č. 538, součástí pozemku parc.č.st. 28 je stavba rodinného domu č.p. 93, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ondratice, obci Ondratice, okrese Prostějov, zapsáno na listu vlastnictví č. 307, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Prostějov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 27.1.2026 po zaokrouhlení na 1.400.000,- Kč (slovy: jeden milion čtyři sta tisíc korun českých).

Obvyklá cena

1 400 000 Kč

slovy: Jeden milion čtyři sta tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

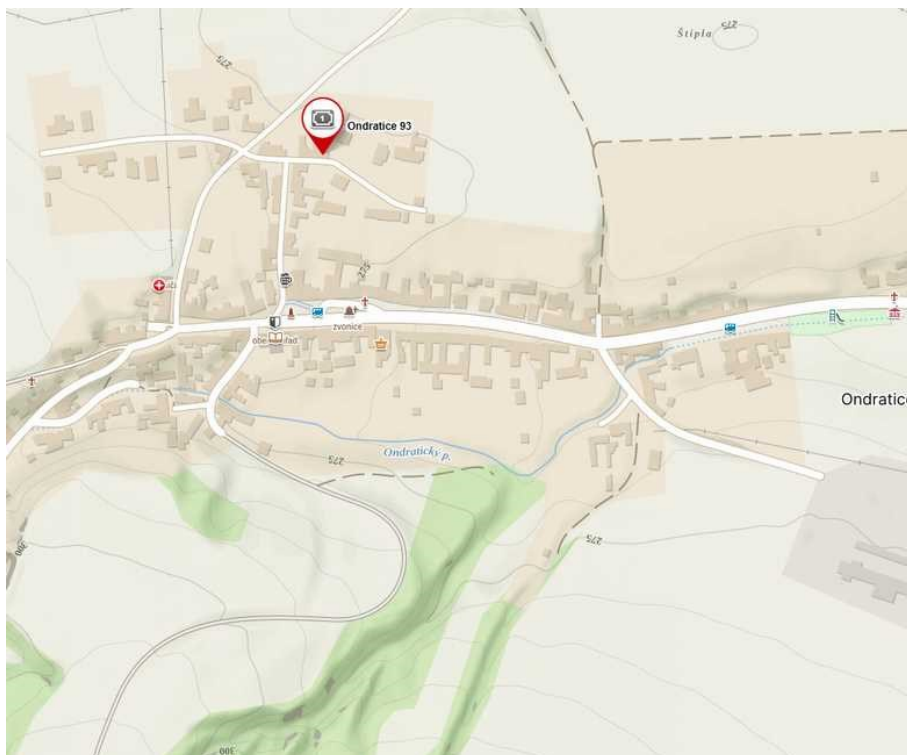
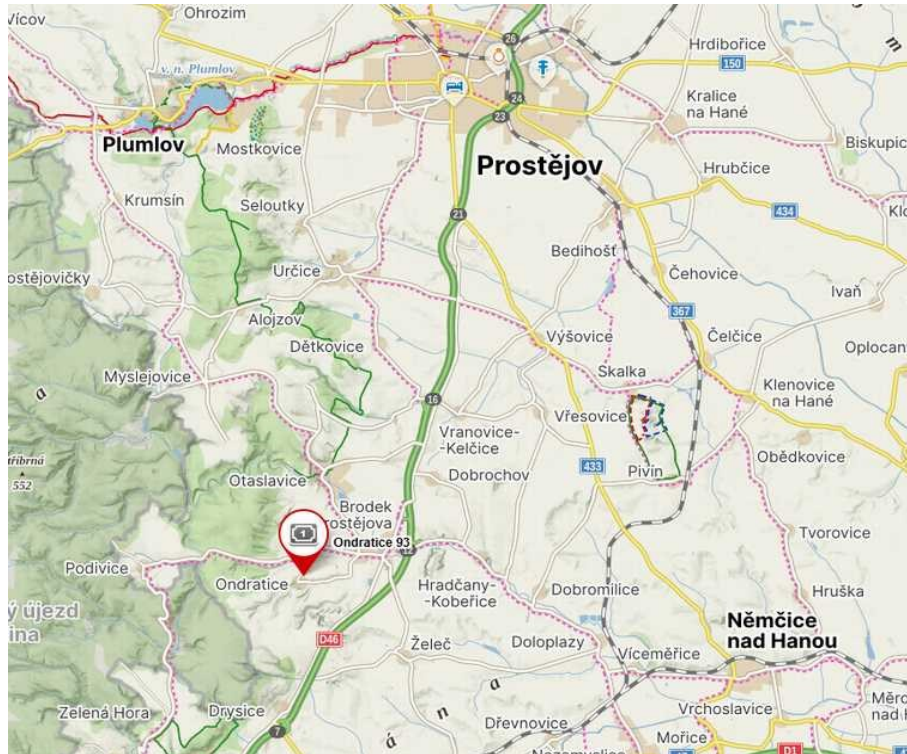
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

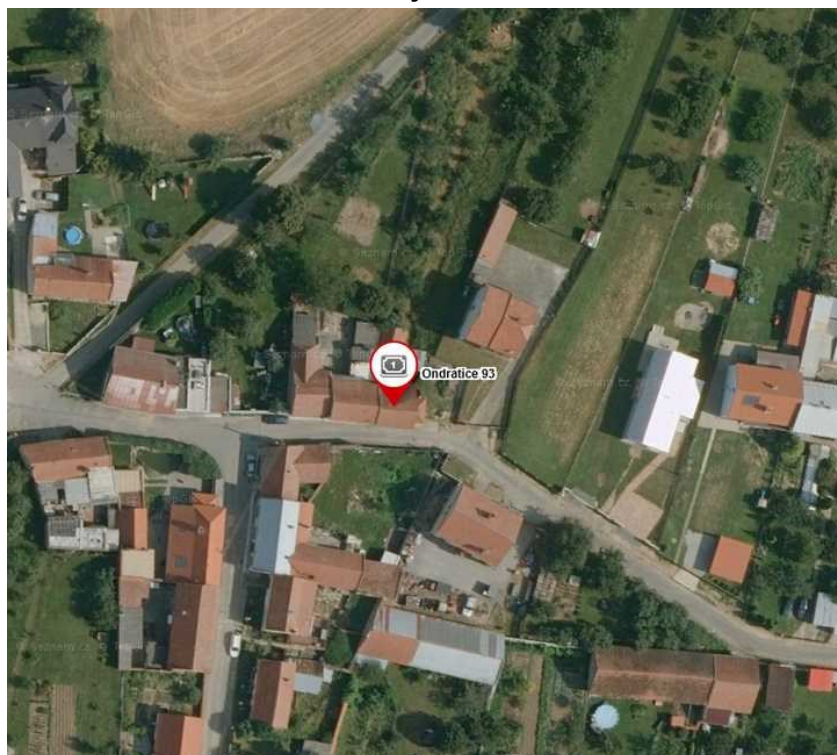
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	4
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	6
Výřez z územního plánu obce.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Boční pohled na RD



Zadní pohled na RD



Boční pohled na RD



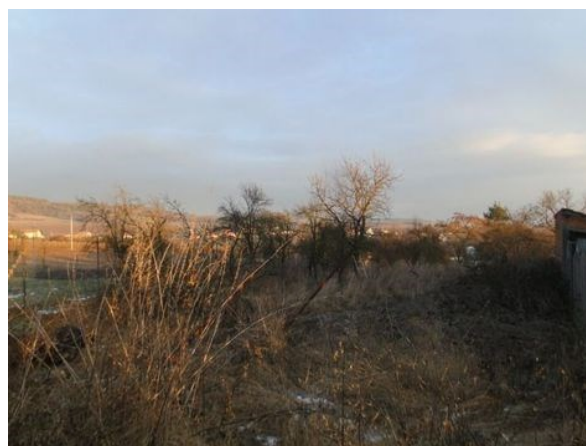
Vstup do domu



Dvorní část RD



Vedlejší stavby na dvoře



Zahrada za domem p.č. 538



Zahrada za domem p.č. 538



Dvorní část RD

LV č. 307

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2025 17:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 6510/24 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589837 Ondratice
 Kat.území: 711268 Ondratice List vlastnictví: 307
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Vlastnické právo

Frélich Jiří, č.p. 93, 79807 Ondratice

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	28	215	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ondratice, č.p. 93, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 28					
	538	529	zahradá		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 z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 30 517 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 28, Parcela: 538

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. pro Moravskoslezský kraj a Olomoucký kraj, OSSZ Prostějov č.j. 48009-210/8070/17.03.2025-00430/55/Hal-1 ze dne 17.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2025 10:00:18. Zápis proveden dne 09.04.2025.

V-1697/2025-709

Pořadí k 18.03.2025 10:00

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 31 049 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 28, Parcela: 538

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. pro Moravskoslezský kraj a Olomoucký kraj č.j.48009-210/8070/17.03.2025-00437/56/Hal - 1 ze dne 17.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2025 10:00:21. Zápis proveden dne 09.04.2025.

V-1699/2025-709

Pořadí k 18.03.2025 10:00

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 34 087 Kč

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2025 17:55:02

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589837 Ondratice
 Kat.území: 711268 Ondratice List vlastnictví: 307
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2025 19:01:41. Zápis proveden dne
 30.06.2025; uloženo na prac. Prostějov

Z-2034/2025-709

Plomby a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
--------------	---------

- o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu
 OO-1/2024-709

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Listina*

- o Smlouva darovací ze dne 12.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2016 13:01:24.
 Zápis proveden dne 08.03.2016.

V-1172/2016-709

Pro: Frélich Jiří, č.p. 93, 79807 Ondratice

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
538	31000	529

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.12.2025 17:58:37

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/>.

Kopie katastrální mapy



Dodejka

29.12.25 9:38

Datové schránky

DATOVÉ
SCHRÁNKY**Datová schránka:** 55qtfhk, Ing. Tomáš Chalupa**Uživatel:** Tomáš Chalupa**Odeslaná zpráva - Detail zprávy**

Předmět: Pozvánka k místnímu šetření, 137EX 6510/24
ID zprávy: 1626166588
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 29. 12. 2025 v 09:38:21

Adresát: Jiří Frélich - podnikající fyzická osoba, č.p. 93, 79807 Ondratice, CZ
ID schránky: ntmb2k2
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezádáno
Naše čís. jednací: Nezádáno
Naše spisová zn.: Nezádáno
Vaše čís. jednací: Nezádáno
Vaše spisová zn.: Nezádáno
K rukám: Nezádáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

pozvanka.jpg (287,05 kB)

Události zprávy:

29. 12. 2025 v 09:38:21 EV0: Datová zpráva byla podána.
29. 12. 2025 v 09:38:21 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

Srovnatelné objekty

Prodej domu

100 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 78, 79807 Ondratice



Detail nabídky

#1464313



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	100 m ²	Stav:	průměrný
Dispozice:		GPS:	49.362184645711, 17.061315583712
Plocha pozemku:	162 m ²	Zadáno v:	22.07.2024
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-5255/2024-709

Popis nemovitosti

Rádbych Vám nabízí řadový rodinný dům o dispozici 3+1, který se nachází v klidné části obce Ondratice. Dům v minulosti prošel rekonstrukcí a má plastová okna, plovoucí podlahy, rozvody elektřiny jsou již v mědi. Původní majitel demontoval radiátory - nutná menší investice do topných těles (cca 1500,- Kč/ ks + rozvody). Dispozice domu: 1. NP - předsíňka, WC, kuchyně s výstupem na terasu, velký obývací pokoj. 2. NP - podkroví, 2 x pokoj a koupelna. K domu náleží pozemek je o celkové výměře 1180 m². Na pozemku je kůlna, ovocný sad, okrasné stromy a keře. Dům se nachází na klidném místě, je vhodný jak k trvalému bydlení tak i k rekreaci. V případě zájmu mne kontaktujte.

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 29.01.2026

valuo

Prodej domu

100 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 78, 79807 Ondratice



Detail nabídky

#1464313

Cenová historie 20.02.2024 - 16.05.2024 (85 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	22.07.2024	od 1,7 do 1,8 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	22.07.2024 (po 66 d.)	1 700 000 Kč Číslo řízení: V-5255/2024-709	-150 000 Kč (-8%)
+ Stažení inzerátu	16.05.2024 (po 64 d.)	1 850 000 Kč	
Zdraženo	13.03.2024 (po 22 d.)	1 850 000 Kč za nemovitost; Včetně provize a servisu.	+100 000 Kč (6%)
+ Vytvoření inzerátu	20.02.2024	1 750 000 Kč za nemovitost; Včetně provize a servisu.	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 29.01.2026

valuo

Prodej domu

143 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

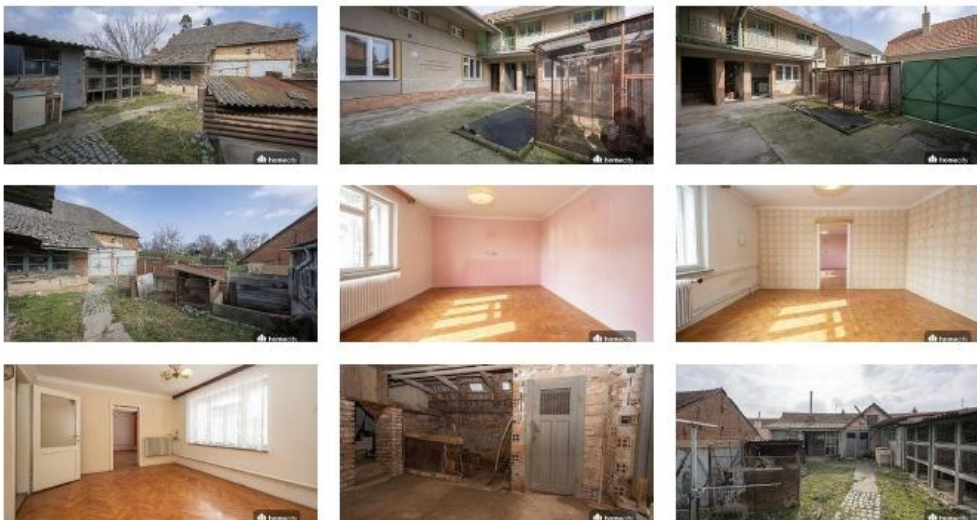
Adresa

č.p. 109, 79807 Ondratice



Detail nabídky

#1479143



Typ nemovitosti:	dům	Plocha zahrady:	383 m ²
Podlahová plocha:	143 m ²	Plocha sklepa:	15 m ²
Dispozice:		Stav:	před rekonstrukcí
Plocha pozemku:	849 m ²	GPS:	49.362985111589, 17.06613743625
Celkem podlaží:		Zadáno v:	31.07.2024
Příslušenství:	zahrada, sklep	Číslo vkladu:	V-5499/2024-709

Popis nemovitosti

Dovoluji si Vám nabídnout prostorný rodinný dům s hospodářskou částí, stodolou a garáží v obci Ondratice. Nemovitost je v původním ale udržovaném stavu, je čerstvě vyklizena a připravena na rekonstrukci dle Vašich představ. Dispozice obytné části domu (143 m²) nabízí: prostornou kuchyň s jídelnou, 4 pokoje, koupelnu, samostatnou toaletu, kotelnu a velkou komoru se vstupem na půdu. Mezi využitelné prostory hospodářské části (120m²) patří například: prádelna, sklad, původní chlévy a půda vhodná k rozšíření obytné části. Dva praktické sklepy (16 m²) zajistí příjdu vhod. Na pozemku se nachází i prostorná stodola (55 m²) s dílnou (12 m²) a garáží (17 m²). Zadní částí pozemku dominuje slunná zahrada se zahradním domkem, ze kterého je nádherný výhled do okolí. Obec Ondratice leží cca 15 minut od Prostějova. I přesto že jsou Ondratice menší obec, naleznete zde vše potřebné: potraviny, hospodu, koupaliště i dětské hřiště. Vše ostatní se nachází v blízkém městysu Brodek u Prostějova. Pokud Vás nemovitost zaujala, neváhejte mě kontaktovat. Budu se těšit na prohlídkách.

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 29.01.2026

valuo

Prodej domu

143 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 109, 79807 Ondratice



Detail nabídky

#1479143

Cenová historie 15.03.2024 - 19.07.2024 (125 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	31.07.2024	od 2 do 2,2 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	31.07.2024 (po 11 d.)	2 100 000 Kč Číslo řízení: V-5499/2024-709	-390 000 Kč (-16%)
+ Stažení inzerátu	19.07.2024 (po 60 d.)	2 490 000 Kč	
Zlevněno	20.05.2024 (po 66 d.)	2 490 000 Kč za nemovitost	-160 000 Kč (-6%)
+ Vytvoření inzerátu	15.03.2024	2 650 000 Kč za nemovitost	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 29.01.2026

valuo

Prodej domu

146 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 125, 79807 Ondratice

**Detail nabídky**

#1581587



VIZUALIZACE KUCHYNĚ



VIZUALIZACE KUCHYNĚ



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	146 m ²	Stav:	před rekonstrukcí
Dispozice:		GPS:	49.362564132266, 17.066853349209
Plocha pozemku:	562 m ²	Zadáno v:	13.11.2024
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-8134/2024-709

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji řadový rodinný dům v obci Ondratice. Pozemek je nepravidelný rovinatý obdélník, orientace domu na západní stranu do ulice. Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě, určena k rekonstrukci. Před domem je menší okrasná zahrádka. Průjezdem se vjíždí na dvůr za domem. Vzrostlé stromy potřebují údržbu, rovněž tak celý venkovní prostor, který nový majitel zušlechťí do podoby zahrady. Na dvoře se nachází zděná hospodářská budova. První nadzemní podlaží - dvě prostorné místnosti - kuchyň + obývací pokoj, příslušenství, chodba. Druhé nadzemní podlaží - 3 obytné průchozí místnosti. K dispozici menší půdní prostor nad průjezdem.



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 29.01.2026

valuo

Prodej domu

146 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 125, 79807 Ondratice



Detail nabídky

#1581587

Cenová historie 10.08.2024 - 31.08.2024 (21 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	13.11.2024	od 1,5 do 1,6 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	13.11.2024 (po 73 d.)	1 590 000 Kč Číslo řízení: V-B134/2024-709	-60 000 Kč (-4%)
+ Stažení inzerátu	31.08.2024 (po 21 d.)	1 650 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	10.08.2024	1 650 000 Kč za nemovitost	

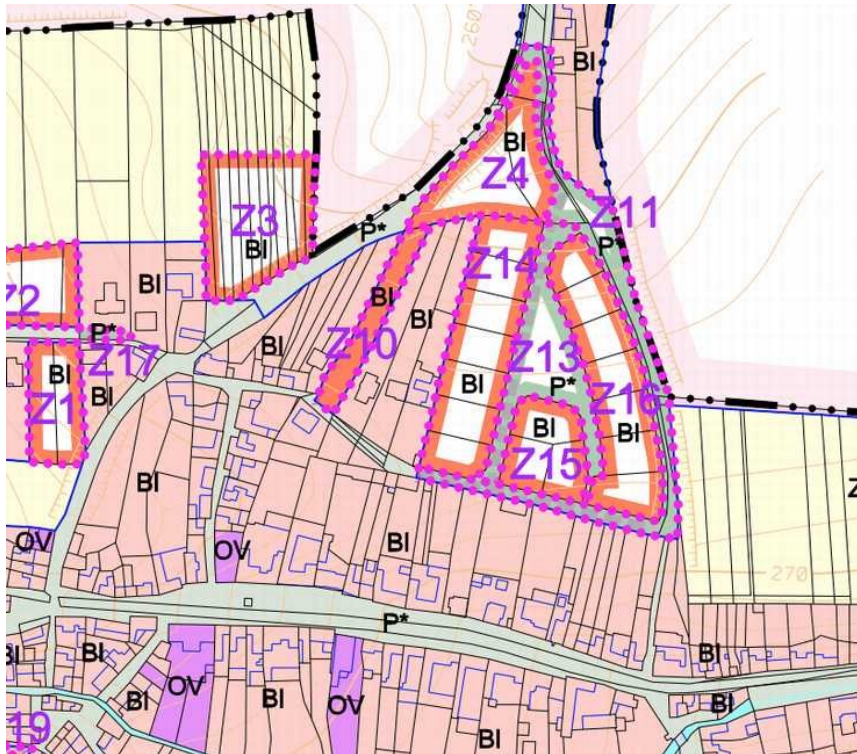


Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 29.01.2026

valuo

Výřez z územního plánu obce



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plochy stabilizované	plochy změn	
B	B	plochy bydlení BI - bydlení individuální
R		plochy rekreace RI - plocha rodinné rekreace
O		plochy občanské vybavenosti OV - plocha veřejné vybavenosti OS - plocha pro rekreaci a sport
P*	P*	plochy veřejných prostranství
D		plochy dopravní infrastruktury DS - plocha pro silniční dopravu
T		plochy technické infrastruktury TV - plocha pro vodní hospodářství
V		plochy výroby a skladování VZ - plocha pro zemědělskou a lesnickou výrobu VD - plocha pro drobnou výrobu a výrobní služby
W		plochy vodní a vodohospodářské

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 13/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 100813/2025.

V Brně 31.1.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.9.