

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 051018/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č.st. 253, parc.č. 1565, 1566, součástí pozemku parc.č.st. 253 je stavba rodinného domu č.p. 170, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Loučka, obci Lipník nad Bečvou, okrese Přerov, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 381.

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:	486/2026	

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

Číslo jednací:	137EX5614/25
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	1 700 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.7.2026

Vyhotoveno: V Brně 3.8.2026

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. 381 pro k.ú. Loučka ze dne 18.6.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 16.7.2026.

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 16.7.2026 za přítomnosti znalce (povinný pozvánku převzal, k místnímu šetření se však nedostavil). Nemovité věci nebyly 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. 381, k.ú. Loučka vyhotoveno dne 18.6.2026 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Loučka vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 16.7.2026 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny, povinný pozvánku převzal, k místnímu šetření se však nedostavil).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 16.7.2026.
- 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 137EX5614/25 ze dne 22.6.2026.
- 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. 381 ze dne 18.6.2026 pro k.ú. Loučka 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 s jeho srovnatelností při jeho podání; jehož též odvození 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 známy. 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. Získaná data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Lipník nad Bečvou, k.ú. Lipník nad Bečvou
Adresa nemovité věci: Lipník nad Bečvou VI-Loučka 170, 751 31 Lipník na Bečvou VI-Loučka

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 170 situovaný v oddělené části města Lipník nad Bečvou, v Loučce, nacházející se severně od Lipníku nad Bečvou (za dálnicí D1) při místní zpevněné komunikaci, v zástavbě rodinných domů. Jedná se o řadový koncový, podsklepený rodinný dům, pravidelného půdorysného tvaru, se dvěma nadzemními podlaží a plochou střechou. Za domem ve dvorní části na pozemku parc.č. 1566 se nacházejí drobné vedlejší stavby a zahrada na pozemku parc.č. 1565, která je přístupná i ze zadní strany. Rodinný dům je umístěn na rovinatém terénu, s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě s přístupem po místní zpevněné komunikaci. Věci nemovitě jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemku parc.č.st. 253, parc.č. 1565, 1566, součástí pozemku parc.č.st. 253 je stavba rodinného domu č.p. 170, vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

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 - ostatní
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1501/1 Město Lipník nad Bečvou
2601/1 Město Lipník nad Bečvou

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 170:

Jedná se o řadový koncový, podsklepený rodinný dům, pravidelného půdorysného tvaru, se dvěma nadzemními podlaží a plochou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Objekt je založen na betonových základech s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, střecha je plochá s lepenkovou krytinou, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, stropy objektu mají pravděpodobně rovný podhled. Fasáda je břizolitová, sokl je upraven, vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné. Podlahy jsou pravděpodobně betonové s PVC povrchem, prkenné, parketové a s dlážděným povrchem. Vytápění je pravděpodobně ústřední s kotlem na tuhá paliva. Je provedeno napojení na elektroinstalaci 230/400 V, vodovod a odkanalizování je provedeno do jímky (dle RUIÁN, poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena). Vnitřní hygienické zařízení tvoří pravděpodobně vana či sprcha a splachovací WC, ostatní vybavení: pravděpodobně spíše podstandardního charakteru.

Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebylo možno zjistit jeho dispoziční uspořádání (k datu ocenění).

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací je stáří rodinného domu 36 let (dle RUIÁN pochází RD z roku 1990), v průběhu životnosti pravděpodobně s částečnými modernizacemi, současný stavebně technický stav objektu se jeví jako zhoršený se zanedbanou údržbou (provedeno vizuální prohlídka).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 381. Pozemek parc.č.st. 253 je zastavěn rodinným domem č.p. 170, pozemky parc.č. 1565, 1566 tvoří zahradu kolem domu a za domem, pozemek

zahrady parc.č. 1566 je přístupný i ze zadní strany pozemku. Pozemky jsou rovinaté přístupné po místní zpevněné komunikaci, s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě.

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemku

Součástí pozemku jsou:

Drobné vedlejší stavby:

Jedná se o zděné vedlejší stavby nacházející se za rodinným domem na pozemku parc.č. 1566, které tvoří doplňkovou funkci k rodinnému domu. Stavebně technický stav je průměrný či mírně zhoršený se zanedbanou údržbou.

Venkovní úpravy

Jedná se zejména o zpevněné plochy, oplocení, opěrné zídky 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

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 381 ze dne 18.6.2026 pro k.ú. Loučka 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: zahájení exekucí, podán návrh na zřízení zástavního exekutorského práva a upozornění na probíhající obnovou katastrálního operátu (viz. LV č. 381, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 381, tj. na zahájení exekucí, podání návrhu na zřízení zástavního exekutorského práva a upozornění na probíhající obnovou katastrálního operátu není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací 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 pramenů, 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:	1 189,00 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 koeficientůmKoeficient 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 vzorku 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:

1.	Rodinný dům	
Lokalita:	Na Bečvě 878/55, obec Lipník nad Bečvou, okres Přerov	
Popis:	podrobný popis - viz. příloha posudku.	
Podlaží:	1.PP/1.NP/Podkroví	
Dispozice:	2x 3+1	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	616,00 m ²	
Užitná plocha:	250,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (12/2024)	1,10	
K2 Velikost objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - lepší poloha	0,98	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,85	
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad	0,85	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	1,00	



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-7540/2024-808

Cena k 12/2024 4 800 000 Kč	Celkový koeficient K_c 0,82	Upravená cena 3 936 000 Kč
---------------------------------------	---	--------------------------------------

2. Rodinný dům		
Lokalita: Hranice VII-Slavíč 92, obec Hranice, okres Přerov		
Popis: podrobný popis - viz. příloha posudku.		
Podlaží: 1.PP/1.NP/2.NP		
Dispozice: 4+1		
Typ stavby: cihla		
Pozemek: 1 027,00 m ²		
Užitná plocha: 359,00 m ²		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (08/2025)	1,05	 Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-1504/2025-835
K2 Velikost objektu - větší velikost	1,02	
K3 Poloha - obdobná poloha (oddělená část obce)	1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení a příslušenství, předpoklad	0,95	
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav, předpoklad	1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobný pozemek	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	1,00	
Cena k 08/2025 4 130 000 Kč	Celkový koeficient K_c 1,02	Upravená cena 4 212 600 Kč

3. Rodinný dům		
Lokalita: Lipinská 44, Hranice VI - Drahotuše, okres Přerov		
Popis: podrobný popis - viz. příloha posudku.		
Podlaží: 1.PP/1.NP/2.NP		
Dispozice: 4+1, 3+1		
Typ stavby: cihla		
Pozemek: 1 884,00 m ²		
Užitná plocha: 293,00 m ²		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2025)	1,05	 Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-226/2025-835
K2 Velikost objektu - větší velikost	1,01	
K3 Poloha - lepší poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení - uvažuji o něco lepší vybavení, předpoklad	0,95	
K5 Celkový stav - uvažuji obdobný celkový stav, předpoklad	1,00	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,99	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	1,00	
Cena k 02/2025 4 740 000 Kč	Celkový koeficient K_c 0,95	Upravená cena 4 503 000 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 3 936 000,- až 4 503 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 4 217 200,- 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 na 4 217 200,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 936 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 217 200 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 503 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	4 217 200 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	4 217 200,00
ideální podíl	* 1,00 / 2,00
	= 2 108 600,00
prodej podílu (srážka 20%)	* 0,80
	= 1 686 880,00
Výsledná porovnávací hodnota	1 686 880 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 1 686 880,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	1 700 000 Kč
--	---------------------

Silné stránky

- klidná lokalita vhodná k bydlení s dobrou dostupností centra města
- dostatečné pozemkové zázemí s přístupem na pozemek i ze zadní strany

Slabé stránky

- zhoršený stavebně technický stav objektu
- minimální občanská vybavenost v oddělené části města
- větší docházkové vzdálenosti
- podílové spoluvlastnictví

Obvyklá cena	1 700 000 Kč
slovy: Jeden milion sedm set tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti a použitým srovnatelným reprezentantům). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům v klidné lokalitě vhodný k bydlení s dobrou dostupností do centrální části města s dostatečným pozemkovým zázemím přístupný i ze zadní strany, nevýhodou je zhoršený stavebně technický stav objektu, minimální občanská vybavenost v oddělené části města, větší docházkové vzdálenosti a podílové spoluvlastnictví. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu, tj. ve výši 20 %.

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 tří 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):

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
- b) 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. 381 pro k.ú. Loučka ze dne 18.6.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 16.7.2026.

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 - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č.st. 253, parc.č. 1565, 1566, součástí pozemku parc.č.st. 253 je stavba rodinného domu č.p. 170, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Loučka, obci Lipník nad Bečvou, okrese Přerov, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 381, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Přerov 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 16.7.2026, po zaokrouhlení na 1.700.000,- Kč (slovy: jeden milion sedm set tisíc korun českých).

Obvyklá cena

1 700 000 Kč

slovy: Jeden milion sedm set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

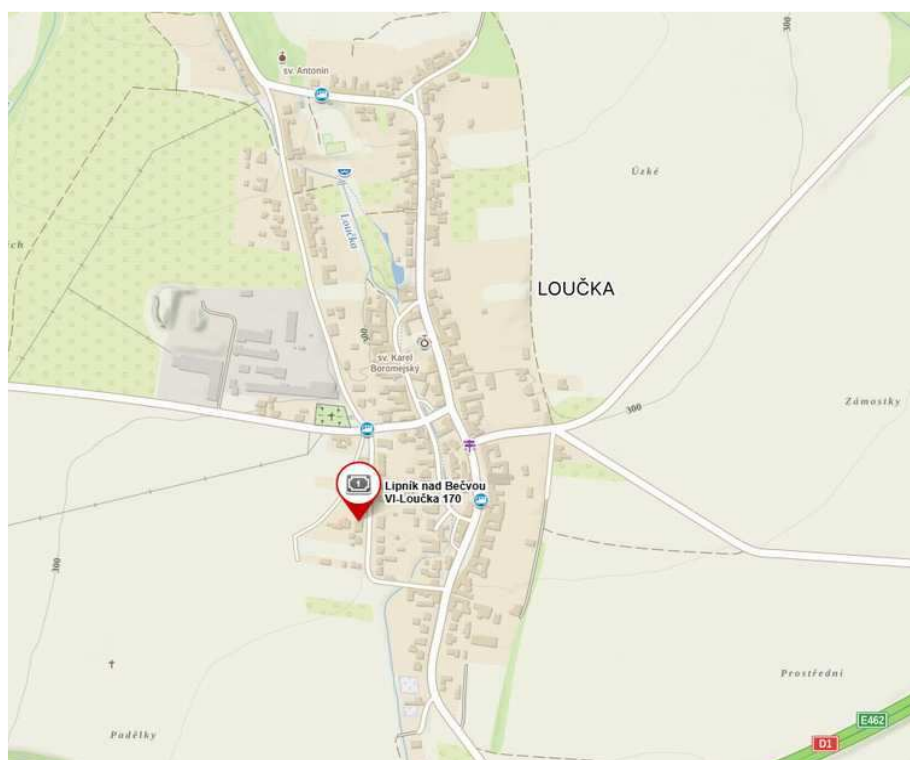
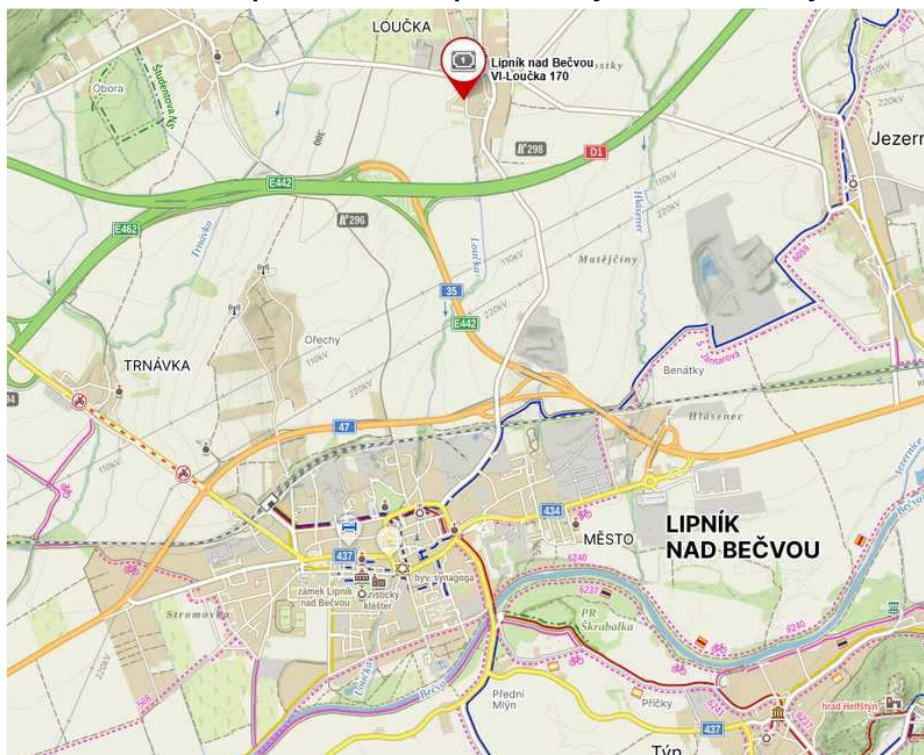
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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.	8

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých

Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k RD



Uliční pohled na RD



Uliční pohled na RD



Boční pohled na RD



Příjezd k zahradě ze zadní strany pozemků



Pohled na RD ze zahrady



Zahrada



Zahrada



Drobné vedlejší stavby na zahradě



Označení RD č.p.

LV č. 381

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2026 06:20:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 5614/25 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr. Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 514705 Lipník nad Bečvou
 Kat.území: 687014 Loučka List vlastnictví: 381

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Petráš Otakar, Lipník nad Bečvou VI-Loučka 170, 75131 Lipník nad Bečvou		1/2
Petráš Pavel, Lipník nad Bečvou VI-Loučka 170, 75131 Lipník nad Bečvou		1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 253		118	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lipník nad Bečvou VI-Loučka, č.p. 170, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 253					
1565		605	orná půda		zemědělský půdní fond
1566		466	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Petráš Pavel, Lipník nad Bečvou VI-Loučka 170, 75131

Lipník nad Bečvou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 137 EX-5614/2025 -11 pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno ze dne 25.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2026 16:43:05. Zápis proveden dne 18.02.2026; uloženo na prac. Přerov

Z-790/2026-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Petráš Pavel, Lipník nad Bečvou VI-Loučka 170, 75131

Lipník nad Bečvou, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: St. 253, Parcela: 1565, Parcela: 1566

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-5614/2025 -33 pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno ze dne 16.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2026 16:43:05. Zápis proveden dne 18.02.2026; uloženo na prac. Přerov

Z-790/2026-808

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2026 06:20:00

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 514705 Lipník nad Bečvou
Kat.území: 687014 Loučka List vlastnictví: 381
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefánikova 1977/9, 741 01 Nový Jičín

Povinnost k

Petráš Pavel, Lipník nad Bečvou VI-Loučka 170, 75131
Lipník nad Bečvou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 163 EX 32/26-9 ze dne 27.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2026 20:30:08. Zápis proveden dne 04.03.2026; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-784/2026-804

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl 1/2**

Povinnost k

Petráš Pavel, Lipník nad Bečvou VI-Loučka 170, 75131
Lipník nad Bečvou, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 253, Parcela: 1565, Parcela: 1566

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 163 EX-32/2026 -17 pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefánikova 1977/9, 741 01 Nový Jičín ze dne 02.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2026 20:30:32. Zápis proveden dne 18.03.2026; uloženo na prac. Přerov

Z-1025/2026-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 163 EX-32/2026 -17 pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefánikova 1977/9, 741 01 Nový Jičín ze dne 02.03.2026. Právní moc ke dni 08.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2026 20:30:04. Zápis proveden dne 15.05.2026; uloženo na prac. Přerov

Z-1998/2026-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Petráš Pavel, Lipník nad Bečvou VI-Loučka 170, 75131
Lipník nad Bečvou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 137 EX-25647/2025 -10 pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno ze dne 20.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 16:47:35. Zápis proveden dne 13.03.2026; uloženo na prac. Přerov

Z-1194/2026-808

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl 1/2**

Povinnost k

Petráš Pavel, Lipník nad Bečvou VI-Loučka 170, 75131
Lipník nad Bečvou, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 253, Parcela: 1565, Parcela: 1566

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 EX-25647/2025 -28 pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno ze dne 26.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2026 16:38:07. Zápis proveden dne 18.03.2026; uloženo na prac. Přerov

Z-988/2026-808

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2026 06:20:00

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 514705 Lipník nad Bečvou
Kat.území: 687014 Loučka List vlastnictví: 381
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

spoluvlastnický podíl 1/2

Oprávnění pro

Kovařík Karel, Na Kopečku 1041/14, Lipník nad Bečvou I-
Město, 75131 Lipník nad Bečvou, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Petráš Pavel, Lipník nad Bečvou VI-Loučka 170, 75131
Lipník nad Bečvou, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 253, Parcela: 1565, Parcela: 1566

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského
zástavního práva 163 Ex-164/2026 -6 pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika
Michlová, Štefánikova 1977/9, 741 01 Nový Jičín ze dne 13.03.2026. Právní
účinky zápisu k okamžiku 13.03.2026 20:31:24. Zápis proveden dne 19.03.2026.
Z-1241/2026-808

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-3/2023-808

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 346/1986 darovací ze dne 20.2.1986, registrována dne 21.5.1986.

POLVZ:25/1986

Z-6300025/1986-808

Pro: Petráš Otakar, Lipník nad Bečvou VI-Loučka 170, 75131 Lipník
nad Bečvou RČ/IČO: [REDACTED]

o Ohlášení spoluvlastníků pozemku-vlastníků stavby v SJ ze dne 18.10.2010.

Z-9195/2010-808

Pro: Petráš Otakar, Lipník nad Bečvou VI-Loučka 170, 75131 Lipník
nad Bečvou RČ/IČO: [REDACTED]

o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okr. soudu v Přerově 22 D-1174/2025 -55 ze dne 01.12.2025. Právní moc ke dni 01.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2025 12:00:13. Zápis proveden dne 31.12.2025.

V-7172/2025-808

Pro: Petráš Otakar, Lipník nad Bečvou VI-Loučka 170, 75131 Lipník
nad Bečvou RČ/IČO: [REDACTED]
Petráš Pavel, Lipník nad Bečvou VI-Loučka 170, 75131 Lipník
nad Bečvou

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1565	34400	605

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2026 06:20:00

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 514705 Lipník nad Bečvou

Kat.území: 687014 Loučka

List vlastnictví: 381

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.06.2026 08:20:06

Poučení: Údaje katastru lze užít 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 Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 4

Kopie katastrální mapy



Dodejka

Prohlášení doručujícího orgánu: ☒ Zásilka byla doručena dne <u>29. 06. 2026</u> v <u>10:20</u> minut. ☐ Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka uložena v příslušném k vyzvednutí dne <u>29. 06. 2026</u> a adresát byl zavěšen výzva, aby si zásilku vyzvedl. Jméno a příjmení doručujícího orgánu: <u>Štátní úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových</u> podpis doručujícího orgánu: <u>366918</u> ☐ Uložení zásilky byla vyzvednuta dne hodin minut. ☐ Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené době, byla vložena do adresátem užívané schránky (domovní schránka, poštovní přístřešek, dodávací schránka) dne Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele: podpis vydávající osoby / doručovatele:	Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa ceny a odhady nemovitostí Nebovidy 191, 664 48 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552 DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU ☐ VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA <u>Č.j.: 134 Ex 5614 / 25</u> Adresát: <u>PAVEL PETRÁŠ</u> <u>LIPNÍK n. BEČVOU VI - LOUČKA 170</u> <u>LIPNÍK nad BEČVOU</u> <u>751 31</u> Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala: <u>PETRÁŠ PAVEL</u> Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresáti: <u>.....</u> Potvrzují převzetí této zásilky dne: <u>29. 6. 2026</u> Podpis osoby, která zásilku převzala: <u>.....</u>
--	---

Srovnatelné objekty

Prodej domu

250 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Na Bečvě 878/55, Lipník nad Bečvou I-Město,
75131 Lipník nad Bečvou

Detail nabídky

#1533335



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	250 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	616 m ²
Celkem podlaží:	

Příslušenství:	Nic
Stav:	velmi dobrý
GPS:	49.521089714323, 17.585560872683
Zadáno v:	18.12.2024
Číslo vkladu:	V-7540/2024-808

Popis nemovitosti

Nabízíme Vám k prodeji dvougenerační rodinný dům nacházející se na okraji Lipníku nad Bečvou. Nemovitost disponuje dvěma byty z čehož horní je po kompletní rekonstrukci a spodní po částečné rekonstrukci. Nemovitost může sloužit i jako perfektní investiční příležitost, když oba byty lze ihned pronajmát. V přízemí domu se nachází jednotka 3+1, kde došlo k rekonstrukci koupelny a tato je v současné chvíli bezbariérová. Dispozicí tvoří vstupní chodba, dětský pokoj s výhledem do dvora, kuchyň s dostatkem prostoru pro jídelní stůl, obývací pokoj a ložnice. V patře je poté velmi vkusně řešený byt 3+1, který prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2015, jeho dispozicí tvoří vstupní chodba, velký dětský pokoj, obývací pokoj s krbem, menší samostatná ložnice, prostorná kuchyň s ostrůvkem a místem pro velký jídelní stůl, koupelna s vanou, zděným sprchovým koutem a toaletou. Z chodby je přístupná pochozí půda, která slouží v současné chvíli spíše jako skladovací prostor. Okna v horním bytě jsou vybavena předokenními žaluziemi. V suterénu domu se nachází sklep, který slouží jako další skladovací prostor. O vytápění a ohřev vody se stará vlastní plynový kotel v každém bytě. S dostatkem skladovacích prostor v domě nemusíte mít obavy, na dům navazuje kolárna, několik samostatně přístupných skladů, na zahradě je k dispozici garáž a kryté parkovací stání. Příjemné posezení je zajištěno hned za domem v klidné části, případně v zadní části zahrady. Na zahradě najdeme i dostatek záhonků, a to jak pro pěstování zeleniny, tak i okrasných květin. Parkování zajištěno před i za domem. Kousek za domem se nachází cyklostezka a pro milovníky procházek je zde cesta podél řeky Bečva. Veškerá občanská vybavenost v blízkém okolí. Nenechte si ujit tuto jedinečnou příležitost skloubení bydlení s pronájmem či čistě pronájmu dvou bytů a domluvit si prohlídku ještě dnes. S financováním Vám za velice výhodných podmínek rádi pomůžeme.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.08.2026

valuo

Prodej domu

250 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Na Bečvě 878/55, Lipník nad Bečvou I-Město,
75131 Lipník nad Bečvou

Detail nabídky
#1533335

Cenová historie 28.05.2024 - 23.08.2024 (87 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	18.12.2024	od 4,8 do 5 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	18.12.2024 (po 116 d.)	4 800 000 Kč Číslo řízení: V-7540/2024-808	-350 000 Kč (-7%)
+ Stažení inzerátu	23.08.2024 (po 4 d.)	5 150 000 Kč	
Zlevněno	19.08.2024 (po 61 d.)	5 150 000 Kč za nemovitost; včetně provize, včetně právního servisu	-350 000 Kč (-6%)
Zlevněno	19.06.2024 (po 22 d.)	5 500 000 Kč za nemovitost; včetně provize, včetně právního servisu	-400 000 Kč (-7%)
+ Vytvoření inzerátu	28.05.2024	5 900 000 Kč za nemovitost; včetně provize, včetně právního servisu	

Prodej domu

359 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Hranice VII-Slavič 92, 75361 Hranice



Detail nabídky

#1783174



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	359 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	1027 m ²
Celkem podlaží:	
Príslušenství:	zahrada, sklep

Plocha zahrady:	654 m ²
Plocha sklepa:	19 m ²
Stav:	špatný
GPS:	49.543402582179, 17.657845883524
Zadáno v:	11.08.2025
Číslo vkladu:	V-1504/2025-835

Popis nemovitosti

Nabízíme vám ke koupi rodinný dům s velkou zahradou a vnitřním bazénem v klidné lokalitě Hranice VII-Slavič. Dům je napojen na elektřinu, plyn, vodovod a kanalizaci. Jedná se vesměs o cihlovou budovu, která stojí na oploceném pozemku o celkové ploše 1027 m² a je ve stavu před rekonstrukcí. Dispozice domu je rozdělena na obytnou část a dále výměnek. Obytná část domu je v 1.NP – vnitřní bazén se sprchou, vstupní chodba, technická místnost s vanou, WC, spíž, koupelna, kuchyně, pokoj, obývací pokoj, hlavní vstup do domu a schody do 2. NP. V 2.NP se nachází chodba, dva průchozí pokoje a velký půdní prostor pro možné dobudování obytných prostor. Celkem má obytná část podlahovou plochu 240 m². Část domu s výminkem je dispozičně rozdělena na 1.PP – sklep a 1.NP – vstupní chodba, koupelna s WC, pokoj, chodba a vstup na půdu, kde naleznete další půdní místnost. Celkem plocha 51 m². Na střeše nad domem jsou i voliery pro chov ptactva. Vnitřní dvůr poskytuje soukromí a také dostatek parkovacích míst, jak na dvoře, před domem, tak i v garáži. Součástí jsou také hospodářské budovy, kde je dostatek místa pro uskladnění věcí či chov zvířat a dále navazující zahrada. Cca 20 let zpět byla dělána nová střešní krytina nad obytnou částí. Dům se vytápí plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva s rozvody do radiátorů. Ohřev vody plynovým bojlerem. Dům volný ihned. Podívejte se na video prohlídku, která nabízí souhrn toho nejdůležitějšího a také virtuální prohlídku pro detailní představu o dispozici a stavu. Prohlídky po dohodě s makléřem.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.08.2026

valuo

Prodej domu

359 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Hranice VII-Slavič 92, 75361 Hranice



Detail nabídky

#1783174



Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.08.2026

valuo

Prodej domu

359 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Hranice VII-Slavič 92, 75361 Hranice



Detail nabídky

#1783174

Cenová historie 23.06.2025 - 24.07.2025 (30 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	11.08.2025	od 4 do 4,2 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	24.07.2025 (po 31 d.)	4 130 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	23.06.2025	4 130 000 Kč za nemovitost	



Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.08.2026

valuo

Prodej domu

293 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Lipnická 44, Hranice IV-Drahotuše, 75361
Hranice

Detail nabídky

#1593805



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	293 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	1884 m ²
Celkem podlaží:	

Příslušenství:	Nic
Stav:	průměrný
GPS:	49.548581082973, 17.692445656206
Zadáno v:	04.02.2025
Číslo vkladu:	V-226/2025-835

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji formou elektronické aukce řadový rodinný dům 4+1 a 3+1 o zastavěné ploše cca 290 m² na pozemku 1.185 m² v obci Drahotuše, Okres Hranice. Rodinný dům se nachází na adrese Lipnická 44, Drahotuše zhruba 4 km západně od centra města Hranice. Elektronická aukce se bude konat dne: 30.9.2024 od 14:00 hod do 14:30 hod. V aukci čííte nabídku ceny formou příhozů na našem portále aukcí a dražeb. Více informací na: <https://www.e-drazby.cz/index.php?obj=&dd=MzQOODQ=> Rodinný dům má tři vlastní samostatné vstupy. První vstup je z ulice, kde se nachází prodejna tabáku, jehož součástí je menší sklad. Druhý vstup je z průjezdu. Přízemí je dispozičně řešeno jako 3+1 a nachází se zde kuchyně, obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice, WC, koupelna a tři komory. Přízemí je vytápěno plynovým kotlem značky Gasex. Třetí vstup je ze dvora a vede po schodech do 1. patra, který je dispozičně řešen jako 4+1 a nachází se zde kuchyně, obývací pokoj, jehož součástí je balkon situovaný do uzavřeného dvora, dva dětské pokoje, ložnice, WC, koupelna a komora. Zde je připojen plynový kotel značky Junkers, který se stará o teplo v této části domu. Celý dům je připojen na obecní vodovod, elektřinu, veřejnou kanalizaci a internet přes optický kabel. Ze dvora je přístup do malého sklepa, kde je možnost mít celoročně uskladněné potraviny. Dále jsou součástí dvora dvě garáže, bazén zapuštěný do země včetně zastřešení, zděná otevřená šopa, na kterou navazuje dřevěná zastřešená pergola a dvě studny, z nichž jedna je funkční a druhá je pouze bez čerpadla. Součástí aukce je také pozemek parcelní číslo 7/2 o výměře 699 m², vedený jako ostatní plocha. Nachází se na něm prostorná zahrada, na které jsou trvalé porosty, ale určité by mohla mít i jiné využití. Tento rodinný dům s velkým dvorem a zahradou má velký potenciál z pohledu investičního záměru. Je situován v centru obce Drahotuše a nalezneme zde veškerou občanskou vybavenost. Je zde skvělá dostupnost do okolních měst a hezká krajina. Nemovitost je možné financovat hypotečním úvěrem. Každý zájemce je povinen si zjistit skutečný současný stav

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.08.2026

valuo

Prodej domu

293 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Lipnická 44, Hranice IV-Drahotuše, 75361
Hranice



Detail nabídky

#1593805

nemovitostí s ohledem na případné reklamace vlastností předmětu aukce. Aukční jistota se automaticky vrací, pokud se v aukci zájemce nestane vítězem nebo vítězem v pořadí. GPS: 49.548587977, 17.692404614 Pro další informace volejte zástupce aukční společnosti, tel: 775 905 999 pana Zdeňka Klesníla. Každý zájemce je povinen si zjistit skutečný současný stav pozemku, porostu a staveb zejména s ohledem na případné reklamace vlastností předmětu aukce. Aukční jistota se automaticky vrací, pokud se v aukci zájemce nestane vítězem nebo vítězem v pořadí. GPS: 49.548587977, 17.692404614 Prohlídka se bude konat 23.9.2024 od 17:00 hodin. Pro potvrzení účasti volejte aukčního specialistu - pana Zdeňka Klesníla. V případě, že nikdo nepotvrdí účast, prohlídka se konat nebude. Účast na prohlídce není podmínkou pro účast v aukci.



Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.08.2026

valuo

Prodej domu

293 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Lipnická 44, Hranice IV-Drahotuše, 75361
Hranice

Detail nabídky

#1593805

Cenová historie 30.08.2024 - 28.09.2024 (29 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	04.02.2025	od 4,6 do 4,8 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	04.02.2025 (po 128 d.)	4 740 000 Kč Číslo řízení: V-226/2025-835	-250 000 Kč (-5%)
+ Stažení inzerátu	28.09.2024 (po 29 d.)	4 990 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	30.08.2024	4 990 000 Kč za nemovitost; nejnižší podání	



Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.08.2026

valuo

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 83/2026.

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 051018/2026.

V Brně 3.8.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.14.