

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 068827/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – bytové jednotky č. 4054/8 nacházející se v bytovém domě č.p. 4054, 4055, 4056 na pozemcích parc.č.st. 694 (k.ú. Kvasice), parc.č. 6055/90, 6055/192, 6055/193 (pozemky parc.č. st. 694, 6055/192, 6055/193 jsou jiného vlastníka a nejsou předmětem ocenění), včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 74/3952 na společných částech bytového domu č.p. 4054, 4055, 4056 a na pozemku parc.č. 6055/90, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 13755, 5802.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	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:	421/2025	

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

Číslo jednací:	137EX4085/23
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	4 300 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.10.2025

Vyhotoveno: V Brně 27.10.2025

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. 13755, 5802 pro k.ú. Prostějov ze dne 20.8.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 23.10.2025.

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 23.10.2025 za přítomnosti znalce. 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

- Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 13755, 5802, k.ú. Prostějov vyhotoveno dne 20.8.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Prostějov vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 23.10.2025 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 23.10.2025.
- 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 137EX4085/23 ze dne 25.8.2025.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Prohlášení vlastníka budovy ze dne 31.7.2000.

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. 13755, 5802 ze dne 20.8.2025 pro k.ú. Prostějov 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 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 Prostějov, k.ú. Prostějov

Adresa nemovité věci: Václava Špály 4054/11, 796 04 Prostějov

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 4054/8 situovaná v budově č.p. 4054, 4055, 4056 (levý vstup při čelním pohledu na bytový dům) na pozemku parc.č.st. 694, 6055/90, 6055/192, 6055/193 ve městě Prostějov, katastrálním území Prostějov (pozemek pod bytovým domem i v katastrálním území Krasice) při ul. Václava Špály. Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 3+1 je umístěna v 5.NP panelového bytového domu (dle prohlášení vlastníka budovy). Jedná se o řadový, koncový bytový dům, pravidelného půdorysného tvaru se sedlovou střechou s mírným spádem, nepodsklepený s 9.NP, kde v 1.NP jsou umístěny sklepní kóje k bytům a společné prostory a ve 2.NP až 9.NP bytové jednotky. V okolí bytového domu se nacházejí obdobné bytové domy, nedaleko obchody, školka, škola, sportoviště, nemocnice a v docházkové vzdálenosti centrální část města.

Popis domu:

Nosnou konstrukci bytového domu panelový systém, střecha je sedlová s mírným spádem, krytina ve standardním provedení, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, okna jsou plastová, fasáda je zateplená se strukturovanou omítkou, sokl je upraven. Propojení jednotlivých podlaží je pomocí schodiště a výtahu, objekt je s napojením na veškeré inženýrské.

Situace

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

Přístup přes pozemky

6055/85	Statutární město Prostějov
110/27	Statutární město Prostějov (k.ú. Krasice)
6055/87	Statutární město Prostějov
st. 694	Společenství vlastníků V.Špály 11, 13, 15 (přístup zajištěn vstupem do Společenství vlastníků)
6055/192	Společenství vlastníků V.Špály 11, 13, 15 (přístup zajištěn vstupem do Společenství vlastníků)
6055/193	Společenství vlastníků V.Špály 11, 13, 15 (přístup zajištěn vstupem do Společenství vlastníků)

Celkový popis nemovité věci

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 3+1 je umístěna v 5.NP panelového bytového domu (dle prohlášení vlastníka budovy). Vnitřní povrchy stěn se předpokládají vápenné hladké, povrchy podlah jsou pravděpodobně z PVC povrchem, parketové či dlážděné, sociální zařízení je umístěno v bytovém jádře, obklady jsou keramické či chybějící. Okna jsou plastová, vnitřní dveře se předpokládají dřevěné. Vytápění bytové jednotky je centrální včetně ohřevu TUV, vnitřní hygienické vybavení tvoří pravděpodobně vana, umyvadlo a WC samostatně umístěné, kuchyně se předpokládá ve standardním provedení, elektroinstalace je 230/400 V, ostatní vybavení se předpokládá standardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

5.NP - kuchyň (4,42 m²), jídelní kout (7,81 m²), pokoj (20,64 m²), pokoj (16,21 m²), pokoj (12,06 m²), koupelna (2,97 m²), WC (0,91 m²), předsíň (8,21 m²), balkón (2,27 m²), sklep (0,94 m²).
Celkem užitná plocha bytu pro výpočet srovnávací metody (bez balkónu) činí 74,17 m².

***Poznámka:** podlahová plocha bytové jednotky pro výpočet srovnávací metody ocenění je převzata z prohlášení vlastníka budovy vzhledem k nepřístupnosti jednotky, v porovnávací metodě ocenění jsou pro výpočet použity také výměry z prohlášení vlastníka budovy (dle prohlášení vlastníka budovy a podílu zapsaných v Katastru nemovitostí) či srovnatelné bytové jednotky s dostupných databází bez balkónu (lodžie, terasy).*

Stáří a stavebně technický stav bytu a bytového domu:

Bytový dům je dle získaných informací (dle RUIÁN) pochází z roku 1990, bytový dům byl celkově revitalizován (provedeno vizuální prohlídkou). Bytový dům se jeví v dobrém stavebně technickém stavu s běžnou údržbou, odpovídající stáří a provedené revitalizaci, stavebně technický stav bytové jednotky je pravděpodobně průměrný, údržba nezjištěna.

Příslušenství bytové jednotky

Příslušenství jednotky nebylo zjištěno.

Součástí bytové jednotky

Součástí jednotky nebyly zjištěny.

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 13755 ze dne 20.8.2025 pro k.ú. Prostějov 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 (viz. LV č. 13755, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 13755, tj. na zahájení exekucí 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. Bytová jednotka**

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. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na 1 m² užité plochy bytových jednotek a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Užitná plocha: 74,17 m²

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 provedení 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 provedení 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:	Byt
Lokalita:	Anglická 4117/4, Prostějov
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku č. 10 v obdobné lokalitě, nedaleko oceňované bytové jednotky, v obdobném bytovém domě z roku 2000, prodej 22.5.2025.
Podlaží:	-
Dispozice:	3+kk
Typ stavby:	panel
Užitná plocha:	70,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2025)	1,00
K2 Velikosti - o něco menší	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-3342/2025-709

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 05/2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
3 300 000	70,00	47 143	1,00	47 143

Název:	Byt			
Lokalita:	Sídliště Svobody 3561/62, Prostějov			
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku č. 8 v obdobné lokalitě, v obdobném bytovém domě z roku 1970, prodej 22.5.2025.			
Podlaží:	-			
Dispozice:	3+1			
Typ stavby:	panel			
Užitná plocha:	73,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2025)				1,00
K2 Velikosti - obdobná velikost				1,00
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení				1,00
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav				1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu				1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování				1,00
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 05/2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
5 200 000	73,00	71 233	1,00	71 233



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-3341/2025-709

Název:	Byt			
Lokalita:	Sídliště Svobody 3544/45, Prostějov			
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku č. 13 v obdobné lokalitě, v obdobném bytovém domě z roku 1970, prodej 1.5.2025.			
Podlaží:	-			
Dispozice:	3+1			
Typ stavby:	panel			
Užitná plocha:	73,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2025)				1,00
K2 Velikosti - obdobná velikost				1,00
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení				1,00
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav				1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu				1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování				1,00
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 05/2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
4 100 000	73,00	56 164	1,00	56 164



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-2842/2025-709

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věci nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 47 143,- Kč/m² až 71 233,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky. Jednotková obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména

lokalitu, stavebně technický stav, velikost a poptávku realitního trhu, právní vztahy pro zadanou bytovou jednotku navržena jako průměrná na 58 180,- Kč/m² užité plochy bytové jednotky.

Minimální jednotková porovnávací cena	47 143 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	58 180 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	71 233 Kč/m ²
Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	58 180 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	74,17 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 315 211 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka 4 315 210,60 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	4 300 000 Kč
--	---------------------

Silné stránky

- umístění nedaleko centrální části města
- bytový dům po celkové revitalizaci

Slabé stránky

- absence vlastního parkování
- sídlištní zástavba

Obvyklá cena	4 300 000 Kč
slovy: Čtyři miliony tři sta tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m² užité plochy bytu. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o bytovou jednotku nacházející v klidné lokalitě nedaleko centrální části města v bytovém domě po celkové revitalizaci, nevýhodou je absence vlastního parkování a hustější bytová zástavba. Obdobné bytové jednotky se v současné době v dané lokalitě a dané velikosti 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 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. 13755, 5802 pro k.ú. Prostějov ze dne 20.8.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 23.10.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití bytové jednotky, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitým věcem, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určují:

obvyklou cenu věcí nemovitých - bytové jednotky č. 4054/8 nacházející se v bytovém domě č.p. 4054, 4055, 4056 na pozemcích parc.č.st. 694 (k.ú. Kvasice), parc.č. 6055/90, 6055/192, 6055/193 (pozemky parc.č. st. 694, 6055/192, 6055/193 jsou jiného vlastníka a nejsou předmětem ocenění), včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 74/3952 na společných částech bytového domu č.p. 4054, 4055, 4056 a na pozemku parc.č. 6055/90, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 13755, 5802, vedených 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 23.10.2025 po zaokrouhlení na 4.300.000,- Kč (slovy: čtyři miliony tři sta tisíc korun českých).

Obvyklá cena

4 300 000 Kč

slovy: Čtyři miliony tři sta tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

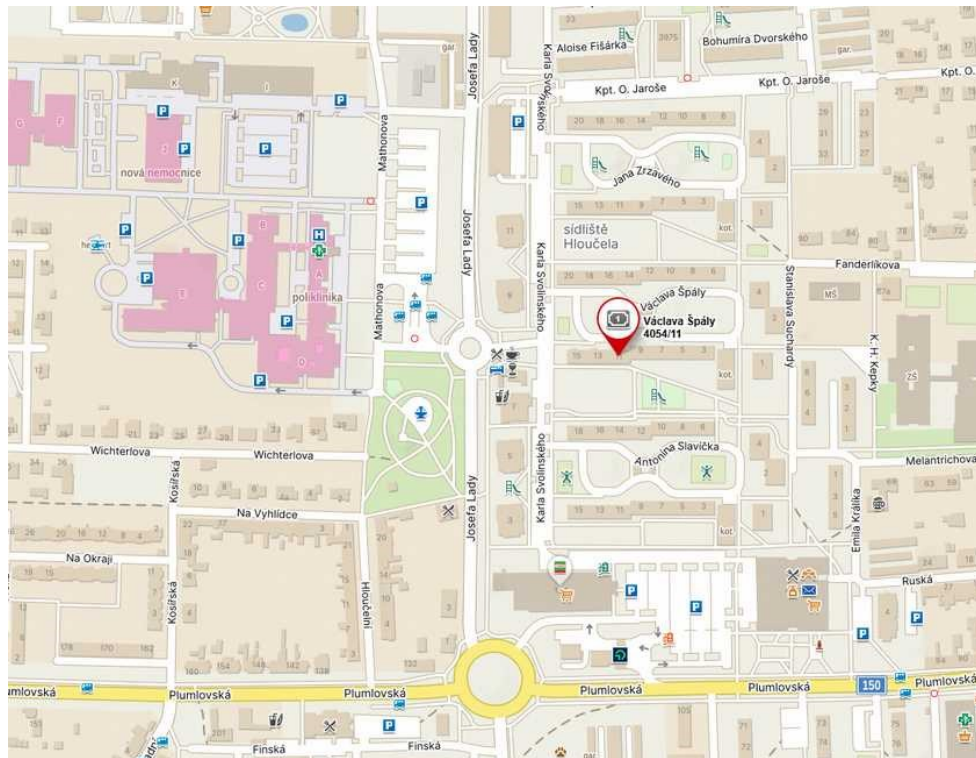
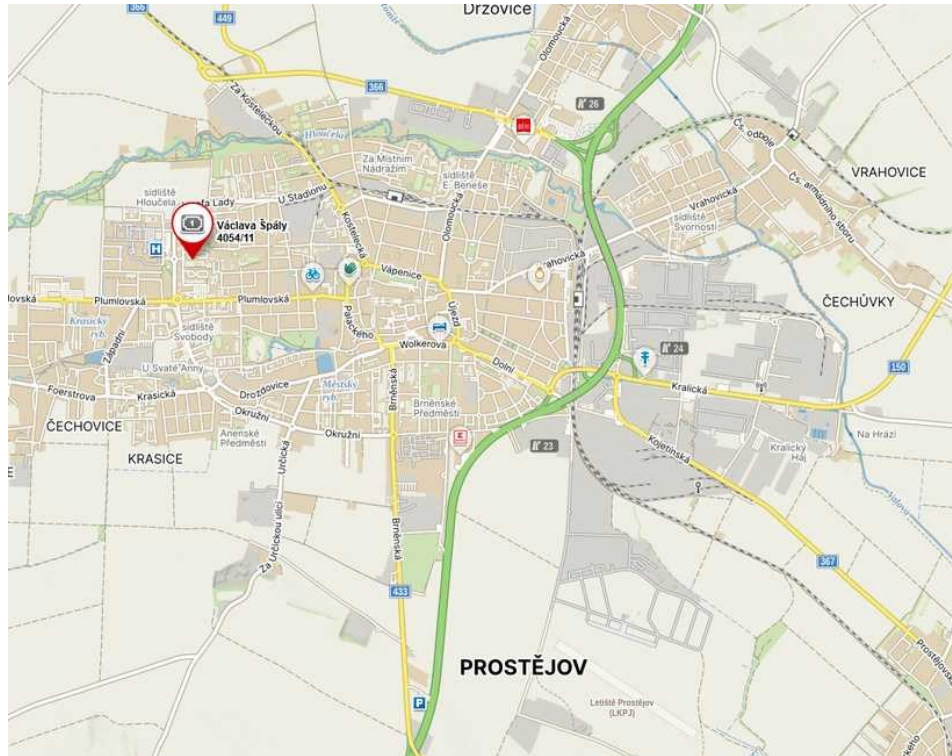
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny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

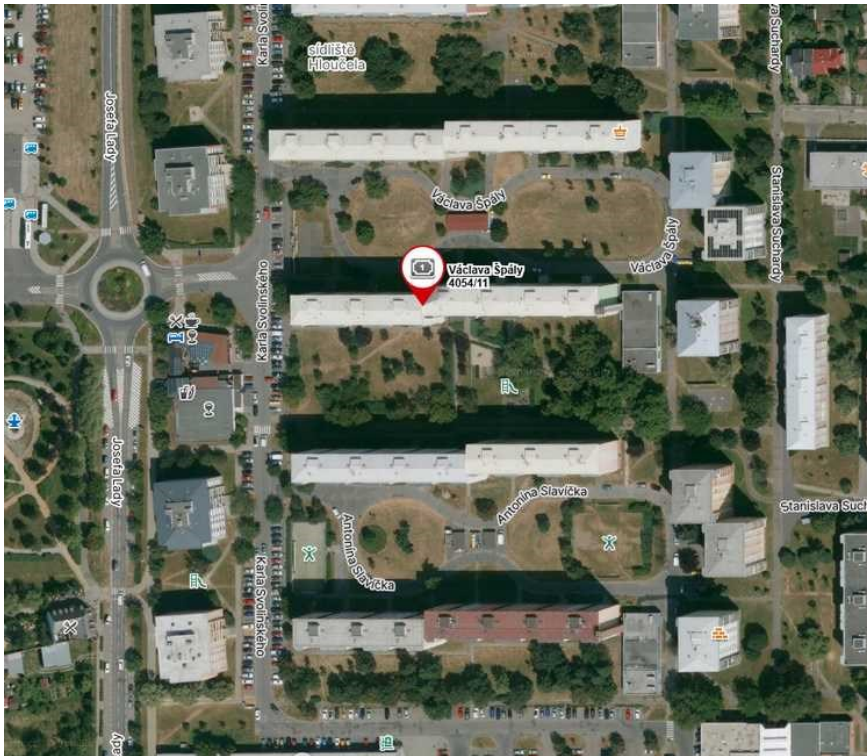
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Část prohlášení vlastníka budovy.	7

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



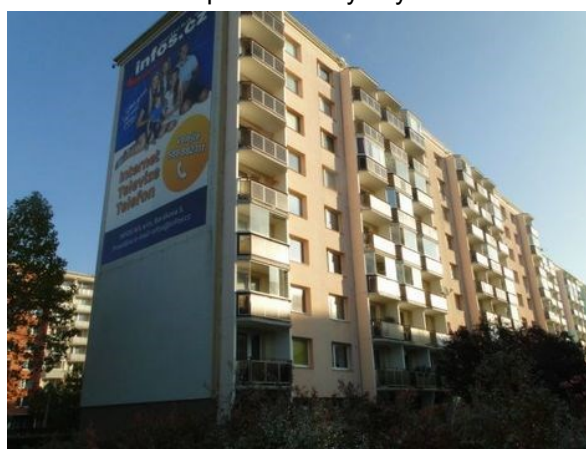
Příjezdová komunikace



Uliční pohled na bytový dům



Uliční pohled na bytový dům



Zadní pohled na bytový dům



Vstup do bytového domu



Označení č.p., č.or.



Označení zvonků u vchodu do domu č.or. 11



Prostor za bytovým domem

LV č. 13755

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2025 08:20:00

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

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 4085/23 pro Exekutorský úřad Brno-venkov

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589250 Prostějov

Kat.území: 733491 Prostějov

List vlastnictví: 13755

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Tomanová Iveta, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601 Prostějov		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	4054/8	byt		byt.z.	74/3952
Vymezeno v:					
Budova	Prostějov, č.p. 4054, 4055, 4056, byt.dům, LV 5802 na parcele St. 694, LV 4413 k.ú. Krasice 6055/90, LV 5802 6055/192, LV 14338 6055/193, LV 14338				
Parcela	6055/90	zastavěná plocha a nádvoří			620m2

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Tomanová Iveta, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601

Prostějov, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-4085/2023 -9 ze dne 10.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2023 16:48:49. Zápis proveden dne 12.05.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-7209/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 4054/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov č.j. 137Ex-4085/2023 -86 JUDr. Petr Kocián, ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2024 16:44:06. Zápis proveden dne 10.05.2024; uloženo na prac. Prostějov

Z-2181/2024-709

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 20.08.2025 08:20:00

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589250 Prostějov
Kat.území: 733491 Prostějov List vlastnictví: 13755
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta, Nádražní 486, Týniště nad Orlicí 517 21

Povinnost k

Tomanová Iveta, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601

Prostějov, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 194 EX 849/23-7 ze dne 28.06.2023. Právní moc ke dni 06.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2025 23:33:29. Zápis proveden dne 26.03.2025; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-1699/2025-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 4054/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Rychnov nad Kněžnou č.j. 194 EX-849/2023 -72 Mgr. Bohumil Brychta, ze dne 24.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2025 23:33:29. Zápis proveden dne 26.03.2025; uloženo na prac. Prostějov

Z-950/2025-709

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 18.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2018 11:37:40. Zápis proveden dne 13.02.2018.

V-505/2018-709

Pro: Tomanová Iveta, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601 Prostějov

RČ/IČO: [REDAKCE]

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

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

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

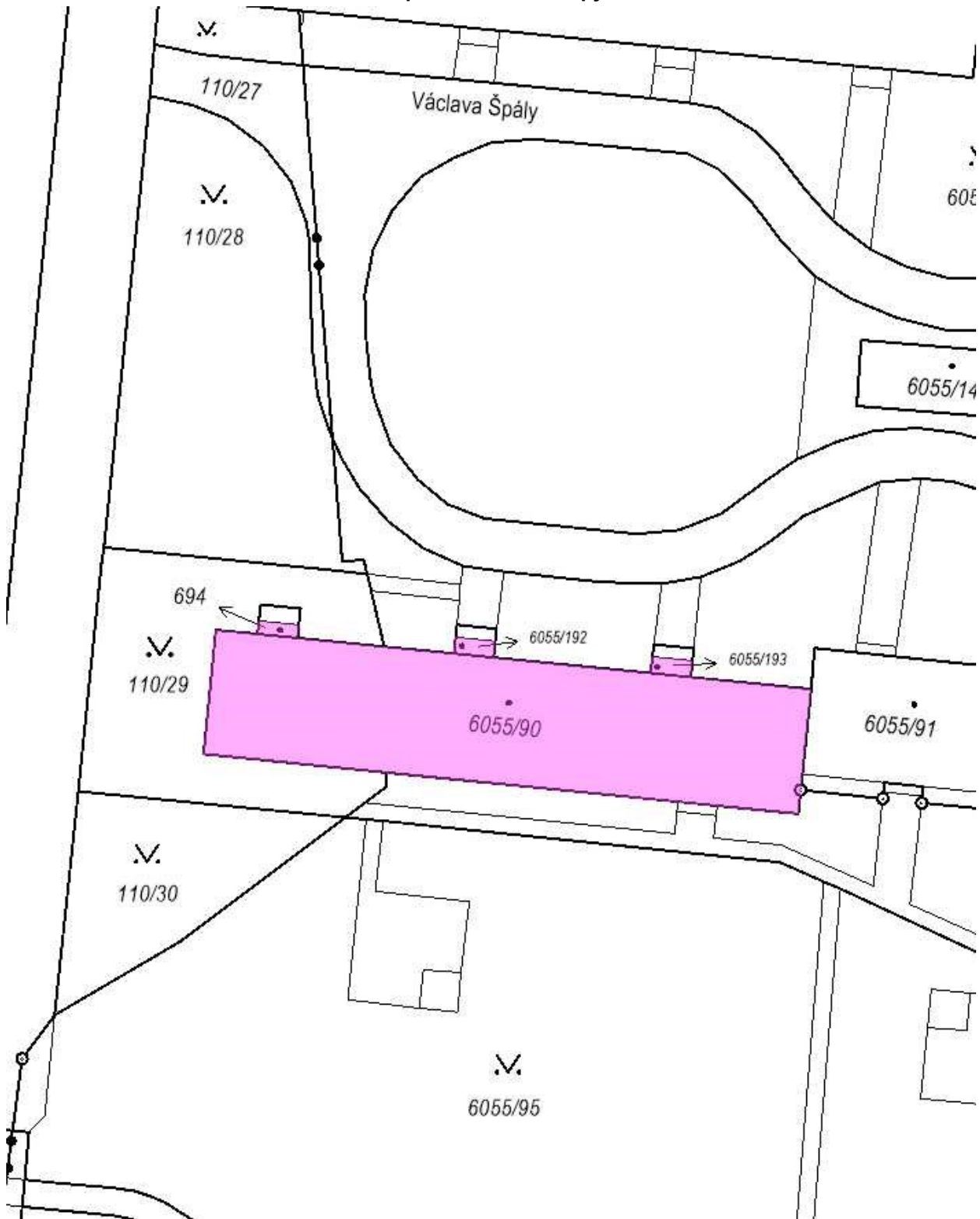
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.08.2025 10:20:07


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/>.

Nemovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.
strana 2


Kopie katastrální mapy



Dodejka



664 48 Moravany u Brna



RR 88192410 7 CZ

Adresát:

Ing. Tomáš Chalupa
 ceny a odhady nemovitostí
 Nebovídy 191, 664 48
 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

66448 Moravany u Brna

RR88192410
 05.09.25 291 244 0.014kg
 D, UX, NS, EK, DE
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

<p>Průběhání doručujícího orgánu:</p> <p><input type="checkbox"/> Zásilka byla odevzána dne minut.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Produkce adresát nebo v zastřežení byla zásilka uložena 9.9.2025</p> <p><input type="checkbox"/> V dopravně síti společnosti byla vložena do adresátových schránek, aby si zásilku vyzvedl.</p> <p>Jméno a příjmení doručovatele: Schornová Jana</p> <p>Podpis: <i>Jana Schornová</i></p> <p><input type="checkbox"/> Uložena zásilka byla vyzvednuta hodin minut.</p> <p><input type="checkbox"/> Protože si adresát zásilku ve stanovené lhůtě, vložil do adresátových vané schránky (domovní schránky) dodávací schránka)</p>	<p>Odesílatel:</p> <p>Ing. Tomáš Chalupa ceny a odhady nemovitostí Nebovídy 191, 664 48 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552</p> <p>DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU</p> <p><input type="checkbox"/> VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA</p> <p>Č.j.: 134 Ex 4085 / 23</p> <p>Adresát: IVETA TOMANOVÁ NÁM. T. G. HASALYKA 130 / 14 79601 PROSTĚJOV</p>
--	--

Zpět

9.9.2025

NEZASTIŽEN, OZNÁMENO

ULOŽENO 19.9.2025


Jana Schornová

Prohlášení doručujícího orgánu:

Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedl ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádky, dodávací schránky)


a tím dodána dne 22.09.2025

Jméno a příjmení doručovatele: Hana Daněčková



Hana Daněčková

podpis doručovatele



8 592746 000854

Část prohlášení vlastníka budovy



KATASTRÁLNÍ ÚŘAD V PROSTĚJOVĚ
 Vklad práva povolen rozhodnutím č. j. 19-200/00
 Vklad práva zapsán do katastru nemovitostí dne 6. 11. 2000
 Právní účinky vznikly dnem 1. 9. 2000

JUDr. Věra BRUNEROVÁ
 právník

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

22. XI. 2000

§ 5 zákona č. 72/1994 Sb.

Okres P	Pol. okr. sest. 1944/00
Pod. list. 282	Den a čas 12/11/2000

Obsah prohlášení :

- I. Popis budovy
- II. Vymezení jednotek v budově
- III. Určení společných částí budovy
- IV. Úprava práv k pozemku
- V. Práva a závazky budov
- VI. Hospodaření domu
- VII. Určení správce a pravidla pro správu domu
- VIII. Závěrečná ustanovení

Do VZ zapsal dne 6. 11. 2000 / Brunerová
 Do LV č. 5202, 1043

Schválil : Představenstvo družstva ROZVOJ, stavební bytové družstvo

Dne : 18.11.1997

Usnesením č. : 324

Razítko :

ROZVOJ -103-
 Stavební bytové družstvo
 796 47 PROSTĚJOV - Wolkerova 15
 IČO 049891
 tel./fax 22 509, 33 26 71

I. Popis budovy

2. Vlastník budovy sestávající z :

čísla popisného : 4054, 4055, 4056

čísla orientačního : 11, 13, 15

čísla parcelního : 6055/90 o výměře : 208 m²
6055/89 205 m²
6055/88 207 m²

Ulice : V. Špály

Obec : Prostějov

Katastrální území : Prostějov

Stavební povolení č.j. : ÚP 1296/81-Ing.KO vydal dne: 7.9.1981 MěstNV Prostějov, odbor ÚP

Povolení k trvalému užívání č.j. : notářským zápisem

2. Budova je zapsána na katastrálním úřadu v Prostějově

v katastru nemovitostí pro obec : Prostějov

a katastrální území : Prostějov

na listu vlastnictví č. : 1073

3. Budova :

se zastavěnou plochou parcelní číslo : 6055/90, 6055/89, 6055/88

o výměře 208, 205 a 207 m² - zapsaná na listu vlastnictví č. 1073

pro obec Prostějov

k.ú. Prostějov

Vlastník budovy je současně vlastníkem pozemků.

7

Součástí bytu je jeho veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, topení, elektroinstalace, odpady, vodoměry vč.uzavíracích ventilů a byt. elektrických jističů).

Součástí bytu není stoupačí vedení, včetně uzavíracích ventilů stoupaček.

K vlastnictví bytové jednotky patří bytové jádro, podlahová krytina, nenosné příčky, okna a dveře nacházející se uvnitř bytu, vstupní dveře.

Byt je ohraničen :

a/ vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství umístěného mimo byt (sklep), vč. zárubně

b/ hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynu a el. jističi pro byt

c/ místem, kde jednotka je napojena na svislé stoup. vedení centrálního systému vytápění.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 74 / 3952 na společných částech budovy a na pozemku.

Jednotka č. 4054 - 7

je byt umístěný v 5. nadzemním podlaží, výměra podlahové plochy s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 90,16 m² (podle § 2 v této výměře není zahrnuta plocha balkonu)

Jednotka č. 4054-7 se skládá z místností s příslušenstvím o následující ploše :

kuchyň	4,42 m ²	koupelna	2,97 m ²
jídelní kout	7,81 m ²	WC	0,91 m ²
pokoj	20,64 m ²	předsíň	10,28 m ²
pokoj	16,21 m ²	balkon	2,27 m ²
pokoj	9,98 m ²	sklep	0,94 m ²
pokoj	16,00 m ²		

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka	1 ks	vodovodní baterie	2 ks
sporák plynový	1 ks	topná tělesa	5 ks
spízní skřín	1 ks	vodoměr	2 ks
vestavěná skřín	3 ks	účast.zásuvka STA	1 ks
vana	1 ks	listovní schránka	1 ks
umyvadlo	1 ks	zvonek,domácí telefon	1 ks
WC mísa s nádrží	1 ks		

Součástí bytu je jeho veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, topení, elektroinstalace, odpady, vodoměry vč.uzavíracích ventilů a byt. elektrických jističů).

Součástí bytu není stoupačí vedení, včetně uzavíracích ventilů stoupaček.

K vlastnictví bytové jednotky patří bytové jádro, podlahová krytina, nenosné příčky, okna a dveře nacházející se uvnitř bytu, vstupní dveře.

Byt je ohraničen :

a/ vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství umístěného mimo byt (sklep), vč. zárubně

b/ hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynu a el. jističi pro byt

c/ místem, kde jednotka je napojena na svislé stoup. vedení centrálního systému vytápění.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 90/3952 na společných částech budovy a na pozemku.

Jednotka č. 4054 - 8

je byt umístěný v 5. nadzemním podlaží, výměra podlahové plochy s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 74,17 m² (podle § 2 v této výměře není zahrnuta plocha balkonu)

8

Jednotka č. 4054-8 se skládá z místností s příslušenstvím o následující ploše :

kuchyň	4,42 m2	koupelna	2,97 m2
jídelní kout	7,81 m2	WC	0,91 m2
pokoj	20,64 m2	předsíň	8,21 m2
pokoj	16,21 m2	balkon	2,27 m2
pokoj	12,06 m2	sklep	0,94 m2

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka	1 ks	vodovodní baterie	2 ks
sporák plynový	1 ks	topná tělesa	4 ks
spížní skříň	1 ks	vodoměr	2 ks
vestavěná skříň	2 ks	účasť zásuvka STA	1 ks
vana	1 ks	listovní schránka	1 ks
umyvadlo	1 ks	zvonek, domácí telefon	1 ks
WC mísa s nádrží	1 ks		

Součástí bytu je jeho veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, topení, elektroinstalace, odpady, vodoměry vč. uzavíracích ventilů a byt. elektrických jističů).

Součástí bytu není stoupačí vedení, včetně uzavíracích ventilů stoupaček.

K vlastnictví bytové jednotky patří bytové jádro, podlahová krytina, nenosné příčky, okna a dveře nacházející se uvnitř bytu, vstupní dveře.

Byt je ohraničen :

a/ vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství umístěného mimo byt (sklep), vč. zárubně

b/ hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynu a el. jističi pro byt

c/ místem, kde jednotka je napojena na svislé stoup. vedení centrálního systému vytápění.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 74 / 3952 na společných částech budovy a na pozemku.

Jednotka č. 4054 - 9

je byt umístěný v 6. nadzemním podlaží, výměra podlahové plochy s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 90,16 m2 (podle § 2 v této výměře není zahrnuta plocha balkonu)

Jednotka č. 4054-9 se skládá z místností s příslušenstvím o následující ploše :

kuchyň	4,42 m2	koupelna	2,97 m2
jídelní kout	7,81 m2	WC	0,91 m2
pokoj	20,64 m2	předsíň	10,28 m2
pokoj	16,21 m2	balkon	2,27 m2
pokoj	9,98 m2	sklep	0,94 m2
pokoj	16,00 m2		

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka	1 ks	vodovodní baterie	2 ks
sporák plynový	1 ks	topná tělesa	5 ks
spížní skříň	1 ks	vodoměr	2 ks
vestavěná skříň	3 ks	účasť zásuvka STA	1 ks
vana	1 ks	listovní schránka	1 ks
umyvadlo	1 ks	zvonek, domácí telefon	1 ks
WC mísa s nádrží	1 ks		

Součástí bytu je jeho veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, topení, elektroinstalace, odpady, vodoměry vč. uzavíracích ventilů a byt. elektrických jističů).

4. Bytové jednotky jsou určeny výhradně k bydlení. Jakákoliv změna stanoveného účelu užívání vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků v domě. Pokud by se jednalo o změnu užívání stavby, musí být jednomyslný souhlas všech vlastníků v domě.
5. Ve smlouvě o správě domu si vlastníci jednotek dohodnou užívání společných částí domu, jako jsou prádelny, sušárny, mandlovný apod.
6. Vlastníci jednotek jsou povinni uzavřít smlouvu o správě s určeným správcem. Ve smyslu zákona může být v jednom domě vždy jen jeden správce. Smlouvu lze uzavřít jen na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou šest měsíců.
7. Při neplnění povinností vlastníkem jednotky podle Občanského zákoníku a podle sjednaných smluv projednává neplnění společenství vlastníků. Nedojde-li k nápravě do jednoho měsíce, je další řešení možné podáním žaloby zmocněným zástupcem společenství až po nařízený prodej jednotky.
8. Na společné vlastnictví vymezené v tomto prohlášení musí být uzavřeno pojištění nejméně v tomto rozsahu:
 - živelní
 - odpovědnostníOstatní druhy pojištění jsou věci i nákladem jednotlivých vlastníků.
9. Vlastníci jednotek si zajišťují úklid v domě vlastními silami a v rozsahu stanoveném společenstvím vlastníků, pokud se společenství vlastníků nedohodne jinak.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Náklady na vypracování tohoto prohlášení a všech příloh stanovených citov. zák. nesou budoucí vlastníci jednotek.
2. Zákonem stanovené přílohy :
 - 1/ půdorysy všech podlaží a jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí domu.

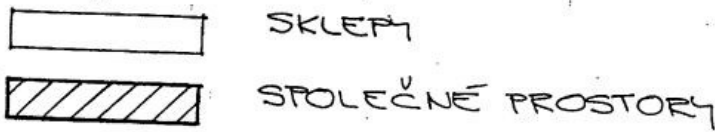
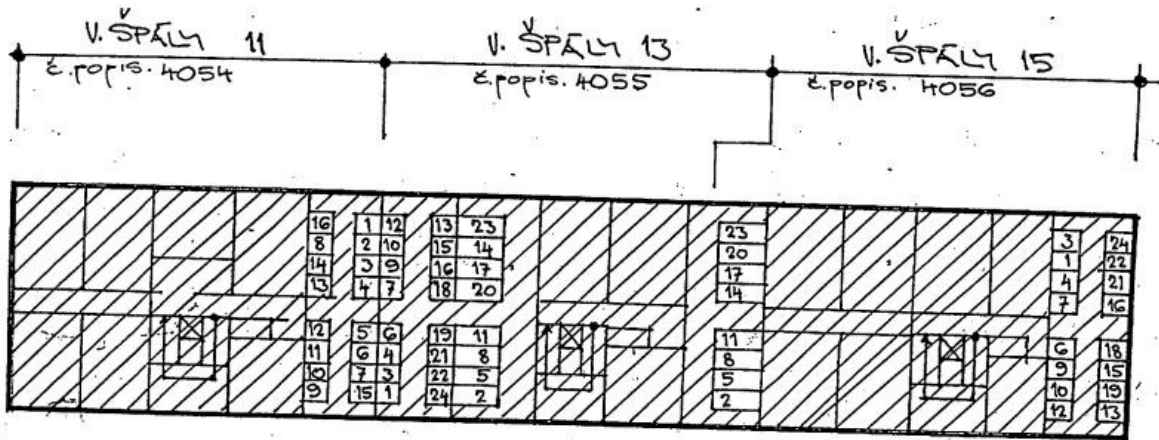
V Prostějově dne **31-07-2000**

ROZVOJ, stavební bytové družstvo

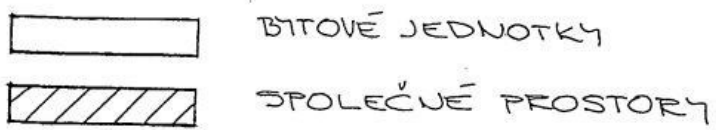
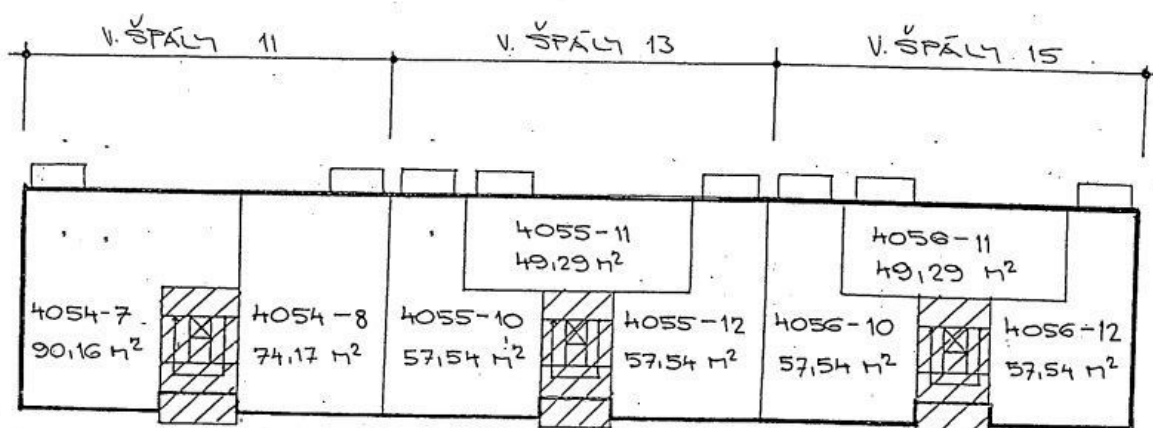

Ludvík Míkulka
člen představenstva


Jiří Pospíšil
předseda představenstva

PŘÍLOHA K PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY č.p. 4054, 4055, 4056
I. PODLAŽÍ NADZEMNÍ



PŘÍLOHA K PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY č.p. 4054, 4055, 4056
5. PODLAŽÍ NADZEMNÍ



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 100/2025.

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 068827/2025.

V Brně 27.10.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.6.