

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 032466/2026

o ceně bytové jednotky č. 1444/5 zapsané na LV č. 9790, včetně podílu na společných částech stavby bytového domu č. p. 1444, 1445, 1446, která je součástí pozemku parc. č. 2686/14 zapsaného na LV č. 5789, vše v k. ú. Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov, kraj Olomoucký.



Objednatel posudku:	Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou Kpt. Jaroše 256, Velká Bíteš IČO: 73733628
Účel posudku:	Stanovení obvyklé ceny jako podklad pro exekuční řízení č. j. 179 EX 65/26.
Ocenění provedeno k datu:	6. května 2026, k datu místního šetření
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář Provozovna Kabátčíkova 2, 602 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	15. května 2026

Počet stran: 25 (z toho 14 stran příloh)

Vyhotovení č. 1 z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ.....	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
2.8 VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT.....	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3.2 MÍSTOPIS	5
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	5
3.4 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	5
3.5 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	5
3.5.1 <i>Popis bytového domu</i>	5
3.5.2 <i>Popis bytové jednotky</i>	6
3.5.3 <i>Výpočet výměr pro ocenění</i>	6
4. POSUDEK.....	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI	7
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM.....	8
4.2.1 <i>Porovnávací databáze</i>	8
4.2.2 <i>Výpočet porovnávací hodnoty</i>	9
5. PRÁVA A ZÁVADY	10
6. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	10
6.1 KONTROLA POSTUPU	10
7. ZÁVĚR.....	11
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	12
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ KATASTRÁLNÍ MAPY	16
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....	17
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z POVODŇOVÉHO PLÁNU ČR	18
PŘÍLOHA Č. 5 – VÝŘEZ Z PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA.....	19
PŘÍLOHA Č. 6 – NEPŘEVZATÝ DOPIS O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ.....	20
PŘÍLOHA Č. 7 – FOTODOKUMENTACE.....	21
PŘÍLOHA Č. 8 – DATABÁZE POROVNÁVANÝCH BYTŮ.....	22

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení ze dne 17. dubna 2026. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 6. května 2026.

Dle usnesení Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou č. j. 179 EX 65/26-13 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny bytové jednotky vč. příslušenství a podílu na společných částech ve vlastnictví povinné paní Anety Krajíčkové.

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1444/5 zapsaná na LV č. 9790, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech stavby bytového domu č. p. 1444, 1445, 1446, která je součástí pozemku parc. č. 2686/14 zapsaného na LV č. 5789, vše v katastrálním území Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov, kraj Olomoucký.

Znalci nebylo umožněno provést místní šetření v interiéru oceňovaného bytu, ocenění je proto provedeno pouze na základě obhlídky zvenčí, přičemž tyto skutečnosti mají zásadní vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 9790 vyhotovený dne 31. 3. 2026 pro k. ú. Prostějov.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Prostějov z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou a fotodokumentací nemovitosti zvenčí bylo provedeno dne 6. května 2026 bez součinnosti povinné.

2.4 Ostatní

- Povodňový plán České republiky dostupný na: <https://dppcr.cz/>.
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>.
- Prohlášení vlastníka k budově č. p. 1444, 1445, 1446 v k. ú. Prostějov.

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávaných nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

Znalec s uvedenými databázemi pracoval a k ocenění použil data relevantní, nikoliv nutně data ze všech uvedených zdrojů.

2.8 Věrohodnost zdrojů dat

Informace o předmětu ocenění byly zjištěny, případně ověřeny při místním šetření a reflektují reálný stav nemovitých věcí k datu ocenění.

Veřejně dostupná data, mimo data z portálů státní správy, byla v možném rozsahu ověřována (typicky jsou informace o porovnávaných nemovitých věcech uveřejněné v realitní inzerci znalcem ověřovány na KN, mapových portálech atd.). V případě rozdílu mezi skutečnostími uvedenými ve zdroji dat jsou tyto náležitě upraveny proti původnímu záznamu.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1444/5 zapsaná na LV č. 9790, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu a pozemku – stavby bytového domu č. p. 1444, 1445, 1446 zapsané na LV č. 5789, která stojí na pozemku parc. č. 2686/14 zapsaném na LV č. 5789, vše v k. ú. Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov, kraj Olomoucký.

Předmět ocenění:

- bytová jednotka č. 1444/5,
- podíl na společných částech: 74/1488
 - pozemku par. č. 2686/14, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 524 m²
stavba na pozemku: Prostějov, č.p. 1444, 1445, 1446, bytový dům.

Vlastníci:

Krajíčková Aneta, Okružní 1444/119, 79601 Prostějov

Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní, .

Podrobnosti viz příloha č. 1 tohoto posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Statutární město
Počet obyvatel:	43 408 (dle MLO 2025)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Jižně od centra města
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněných obecních komunikacích
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Bytové a rodinné domy
Parkovací možnosti:	V okolních ulicích
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Veškeré

3.4 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Popis nemovitých věcí

3.5.1 Popis bytového domu

Bytový dům je řadový krajní se třemi vchody, podsklepený, se čtyřmi nadzemními podlažími, se sedlovou střechou. V 1. PP se nachází sklepní prostory. Půdorysný tvar domu je obdélníkový.

Stavba	Bytový dům č. p. 1444, 1445, 1446
Základy	Betonové s izolací
Zdivo	Panel
Stropy	Železobetonové panely
Střecha	Sedlová, bleskosvod instalován
Krytina	VSŽ plechy
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Zateplené s fasádní omítkou
Vnější obklady	Chybí
Schodiště	Železobetonové
Dveře	Nezjištěno
Okna	Plastová s izolačními dvojskly
Výtah	Ano

Rok výstavby a modernizace	Kolaudace dle RÚIAN v r. 1980, po průběžných rekonstrukcích (zateplení fasády, nová plastová okna, vchodové dveře do domu, klempířské konstrukce).
Celkový technický stav	Budova je v dobrém stavebně technickém stavu s pravidelnou údržbou.

Príslušenství	Sklepní kóje, balkon (dle prohlášení vlastníka)
---------------	---

3.5.2 Popis bytové jednotky

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 a nachází se v 3. NP. K bytu náleží sklep a balkon.

Vnitřní omítky	Nezjištěno
Vnitřní obklady	Nezjištěno
Povrchy podlah	Nezjištěno
Vytápění	Pravděpodobně dálkově
Zdroj teplé vody	Pravděpodobně dálkový ohřev
Vybavení kuchyní	Nezjištěno
Vnitřní vybavení	Nezjištěno
Přípojky inženýrských sítí	Elektrina (230/400 V, jističe), vodovod, kanalizace, plyn
Ostatní	Nezjištěno

Modernizace	Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do interiéru bytu, je vybavení bytu uvažováno v původním stavu k rekonstrukci.
-------------	---

3.5.3 Výpočet výměr pro ocenění

Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Koeficient	Započitatelná plocha [m ²]
Byt ve 3. NP			
Kuchyň	4,53	1,00	4,53
Jídelní kout	7,77	1,00	7,77
Pokoj	12,06	1,00	12,06
Pokoj	16,00	1,00	16,00
Pokoj	20,64	1,00	20,64
Koupelna	2,34	1,00	2,34
WC	0,84	1,00	0,84
Předsíň	5,91	1,00	5,91
Šatna	2,07	1,00	2,07
Balkon	2,29	0,50	1,15
Sklep	1,98	0,50	0,99
Celkem	72,16		74,30

Výměry byly převzaty z prohlášení vlastníka, výřez z prohlášení vlastníka je dostupný v příloze č. 5 tohoto posudku.

Podlahová plocha bytu, bez započtení plochy balkonu a sklepa, činí 72,16 m². Započitatelná plocha pro cenové porovnání činí **74,30 m²**, přičemž do této plochy je balkon a sklep započten polovinou své celkové výměry.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovité věci

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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.

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.

Tržní hodnotou se 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorčky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 8.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q4/2024	+3,4	227,9	
Q1/2025	+3,7	236,3	
Q2/2025	+3,5	244,5	+13,6
Q3/2025	+3,2	252,3	
Q4/2025	+2,7	259,1	

4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost: byt	x	Okružní – Prostějov	3. NP/4 NP	Panelový bytový dům, zateplený	Původní stav bytu, umakartové jádro	74,30	54 159	
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha		Technický standard		Započitatelná plocha [m ²]	Celkem [Kč/m ²]
			V rámci obce	V domě	Dům	Byt		
1	54 444	Realizace 10/2025	Okružní – Prostějov (v sousedství D46)	3. NP/5 NP	Panelový bytový dům, zateplený	Lepší vybavení	63,00	49 885
		1,00	1,05	1,00	1,00	0,90	0,97	0,92
2	54 907	Realizace 10/2025	Mozartova – Prostějov	5. NP/8 NP	Panelový bytový dům, zateplený	Původní stav bytu, umakartové jádro	72,85	54 586
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99
3	53 200	Realizace 02/2026	Na hrázi – Prostějov	1. NP/4 NP	Panelový bytový dům, zateplený	Původní stav bytu, umakartové jádro	75,00	54 899
		1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,03
4	57 956	Realizace 12/2025	Mozartova – Prostějov	4. NP/8 NP	Panelový bytový dům, zateplený	Původní stav bytu, umakartové jádro	69,88	57 267
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 49 885 do 57 267 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného bytu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **54 159 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **4 024 014 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
54 159	74,30	4 024 014

5. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 9790 k. ú. Prostějov není v části B1 uvedeno žádné právo sloužící ve prospěch bytové jednotky č. 1444/5, v části C je uvedeno zástavní právo smluvní, které nemá vliv na cenu nemovité věci.

Znalec nemá k dispozici informaci, zda jsou oceňované nemovité věci pronajímány. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje. Předpokládá se tedy, že na nemovitosti neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

6. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	4 024 014 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	4 020 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena po zaokrouhlení na **4 020 000 Kč**.

6.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

V rámci kontroly bylo ověřeno zejména:

Vhodnost a rozsah zdrojů dat – použité podklady jsou relevantní a odpovídají charakteru ocenění.

Průkaznost, věrohodnost a konzistence dat – data byla ověřena z dostupných zdrojů a jsou časově i věcně konzistentní.

Způsob zpracování dat – ocenění bylo provedeno standardní porovnávací metodou s použitím korekčních koeficientů.

Zpracování analýz a výpočtů – výpočty jednotkových cen a jejich vyhodnocení jsou správné a bez extrémních odchylek.

Interpretace výsledků – závěry odpovídají charakteru nemovitosti, přičemž byl zohledněn předpokládaný stav bytu z důvodu nepřístupnosti interiéru.

Formulace závěru – výsledná cena je stanovena jednoznačně a v souladu se zadáním i použitou metodikou.

Kontrolou nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by zpochybňovaly správnost postupu nebo výsledného závěru znaleckého posudku.

7. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 1444/5 zapsané na LV č. 9790, včetně příslušenství a podílu na společných částech stavby bytového domu č. p. 1444, 1445, 1446, která je součástí pozemku parc. č. 2686/14 zapsaného na LV č. 5789, vše v k. ú. Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov, kraj Olomoucký.

Stanovená **obvyklá cena** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

4 020 000 Kč.

Slovy: čtyři miliony dvacet tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Tomáš Pistulka (podílel se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 504/2020 ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb., o znalečném v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 032466/2026 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 15. května 2026

.....
Ing. Tomáš Hudec, znalec

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 10:50:00				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 65/26 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.				
Okres: CZ0713 Prostějov		Obec: 589250 Prostějov		
Kat.území: 733491 Prostějov		List vlastnictví: 9790		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Krajičková Aneta, Okružní 1444/119, 79601 Prostějov		905517/4854		
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1444/5	byt		byt.z.	74/1488
Vymezeno v:				
Budova	Prostějov, č.p. 1444, 1445, 1446, byt.dům, LV 5789 na parcele 2686/14, LV 5789			
Parcela	2686/14	zastavěná plocha a nádvoří		524m2
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo smluvní				
k zajištění pohledávky ve výši 735 000,00 Kč s příslušenstvím, k zajištění pohledávek do výše 882 000,00 Kč, které vzniknou do 15.2.2065				
Oprávnění pro				
ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324				
Povinnost k				
Jednotka: 1444/5				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 542718/1 ze dne 12.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2016 10:33:22. Zápis proveden dne 08.03.2016; uloženo na prac. Prostějov				
Pořadí k 12.02.2016 10:33				
V-1138/2016-709				
Související zápisy				
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 542718/1 ze dne 12.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2016 10:33:22. Zápis proveden dne 08.03.2016; uloženo na prac. Prostějov				
V-1138/2016-709				
Související zápisy				
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 542718/1 ze dne 12.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2016 10:33:22. Zápis proveden dne 08.03.2016; uloženo na prac. Prostějov				
V-1138/2016-709				
Související zápisy				
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 10.04.2026 10:50:00

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589250 Prostějov
Kat.území: 733491 Prostějov List vlastnictví: 9790
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započítání výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 07.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2024 07:01:33. Zápis proveden dne 10.09.2024; uloženo na prac. Prostějov
Z-3940/2024-709

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 30 517,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 1444/5

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. pro Moravskoslezský kraj a Olomoucký kraj, OSSZ Prostějov č.j. 48009-210/8070/10.4.2024-00465/Pok-1 ze dne 10.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2024 11:01:32. Zápis proveden dne 07.05.2024.
V-2696/2024-709

Pořadí k 12.04.2024 11:01

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 28 646,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 1444/5

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. pro Moravskoslezský kraj a Olomoucký kraj, OSSZ Prostějov č.j. : 48009-210/8070/10.04.2024-00466/Pok - 1 ze dne 10.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2024 11:01:37. Zápis proveden dne 07.05.2024.

V-2689/2024-709

Pořadí k 12.04.2024 11:01

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 31 049,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 1444/5

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. pro Moravskoslezský kraj a Olomoucký kraj, OSSZ Prostějov č.j.: 48009-210/8030/10.04.2024-00467/Pok - 1 ze dne 10.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2024 12:00:47. Zápis proveden dne 07.05.2024.

V-2692/2024-709

Pořadí k 12.04.2024 12:00

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

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 10:50:00

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589250 Prostějov
Kat.území: 733491 Prostějov List vlastnictví: 9790
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky vevýši 34.087,00 Kč
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní
správa sociálního zabezpečení pro Moravskoslezský kraj
a Olomoucký kraj, Zelená 3158/34a, 70200 Ostrava
Povinnost k
Jednotka: 1444/5

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva
podle zákona č. 582/1991 Sb. pro Moravskoslezský a Olomoucký kraj, OSSZ
Prostějov č.j.: 48009-210/8070/09.07.2025-00699/75/Hal-1 ze dne 09.07.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2025 09:00:16. Zápis proveden dne
01.08.2025. V-4519/2025-709

Pořadí k 10.07.2025 09:00

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávka ve výši 14.719,00 Kč
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní
správa sociálního zabezpečení pro Moravskoslezský kraj
a Olomoucký kraj, Zelená 3158/34a, 70200 Ostrava
Povinnost k
Jednotka: 1444/5

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva
podle zákona č. 582/1991 Sb. pro Moravskoslezský a Olomoucký kraj, OSSZ
Prostějov č.j.: 48009-210/8070/10.07.2025-00700/76/Hal-1 ze dne 10.07.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2025 10:00:50. Zápis proveden dne
01.08.2025. V-4522/2025-709

Pořadí k 10.07.2025 10:00

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 68.826 Kč
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní
správa sociálního zabezpečení pro Moravskoslezský kraj
a Olomoucký kraj, Zelená 3158/34a, 70200 Ostrava
Povinnost k
Jednotka: 1444/5

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva
podle zákona č. 582/1991 Sb. pro Moravskoslezský kraj a Olomoucký kraj, OSSZ
Prostějov č.j. 48009-210/8070/16.09.2025-00891/89/Hal-1 ze dne 16.09.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2025 09:06:36. Zápis proveden dne
09.10.2025. V-6135/2025-709

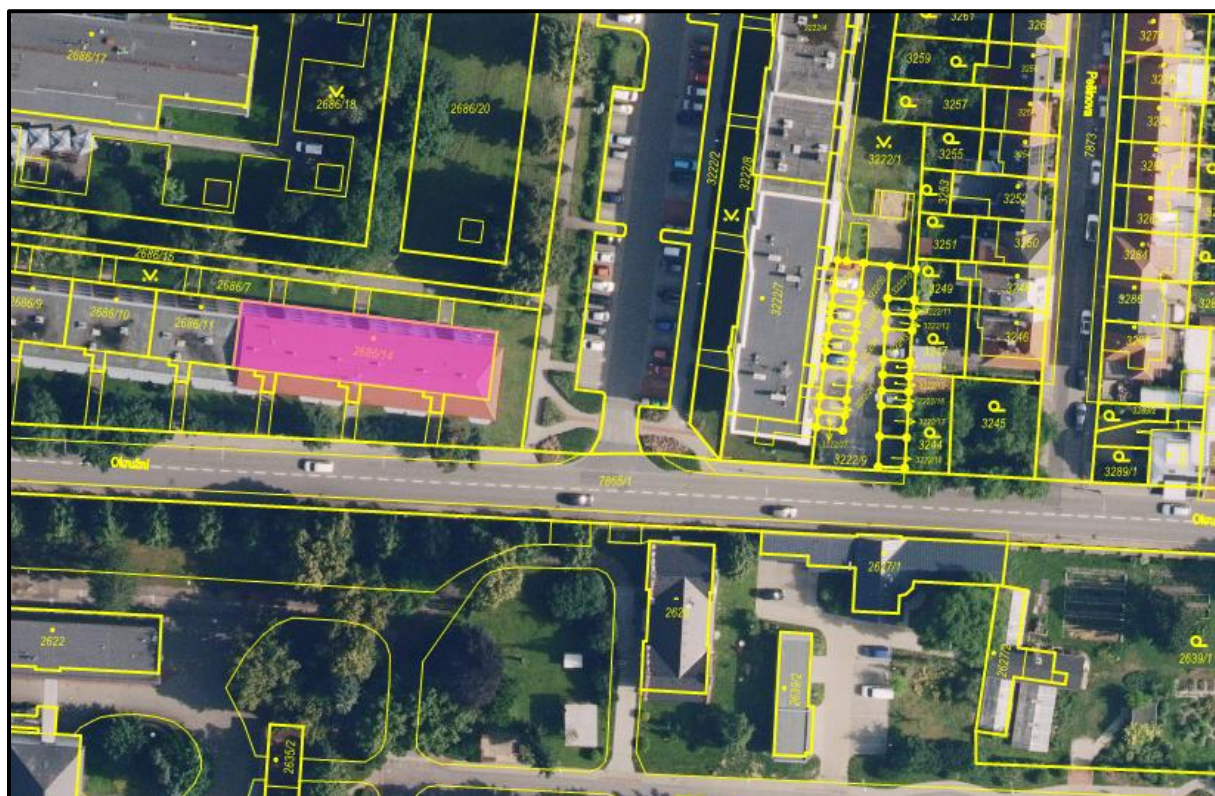
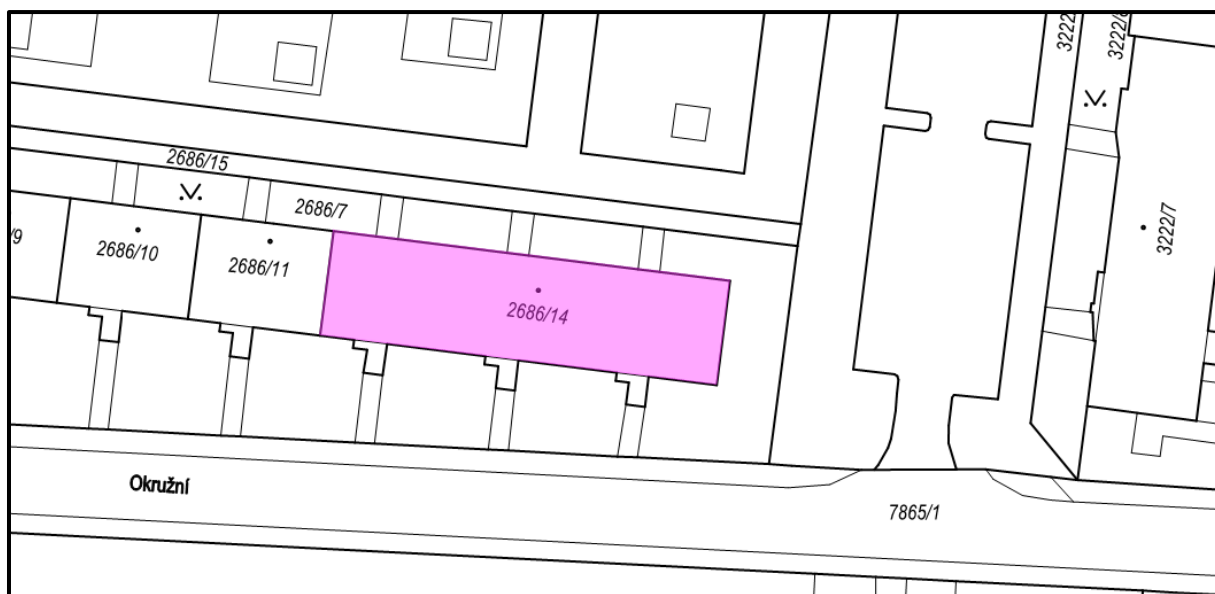
Pořadí k 17.09.2025 09:06

D Poznámky a další obdobné údaje

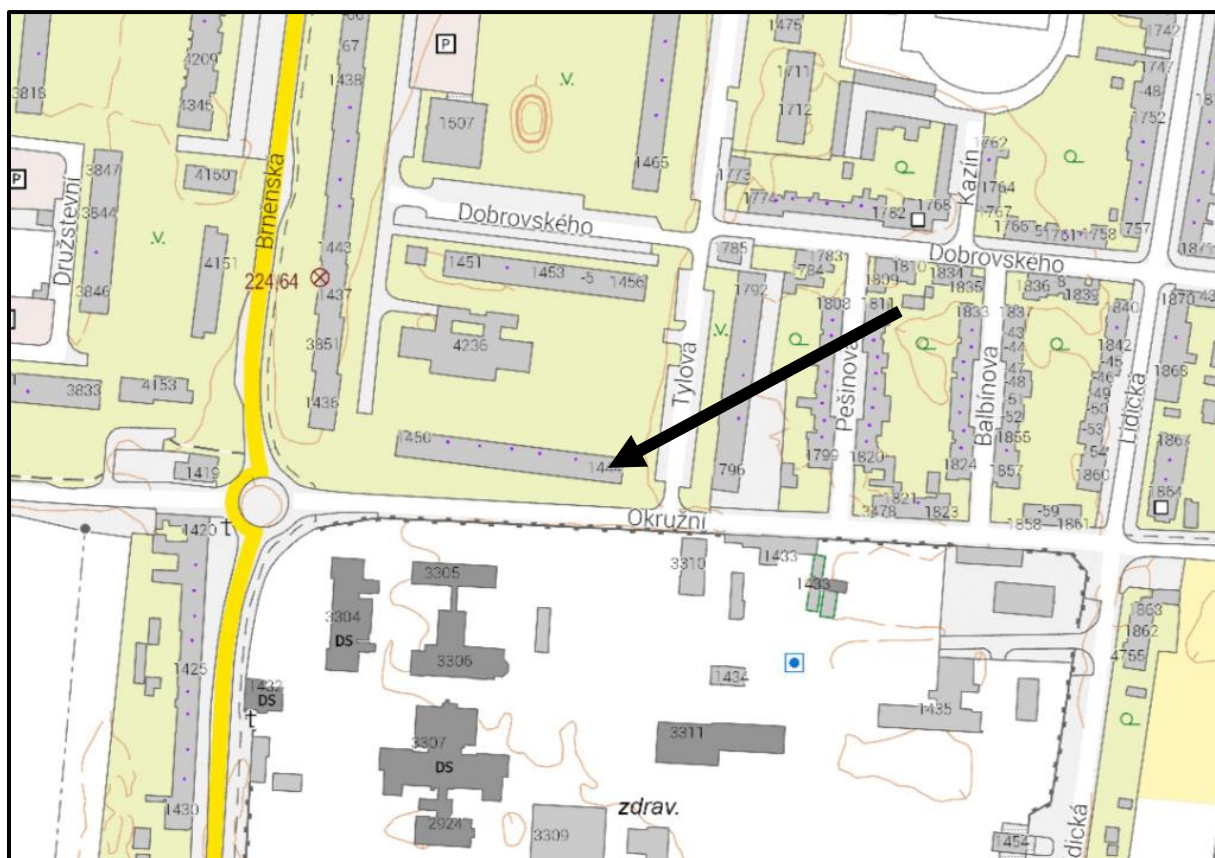
Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.
strana 3

Příloha č. 2 – Výřez katastrální mapy



Příloha č. 4 – Výřez z povodňového plánu ČR



Příloha č. 5 – Výřez z prohlášení vlastníka

Jednotka č. 1444 - 5

je byt umístěný v 3. nadzemním podlaží, výměra podlahové plochy s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 74,14 m² (podle § 2 v této výměře není zahrnuta plocha balkonu)

Jednotka č. 1444-5 se skládá z místností s příslušenstvím o následující ploše :

kuchyň	4,53 m ²	koupelna	2,34 m ²
jídelní kout	7,77 m ²	WC	0,84 m ²
pokoj	12,06 m ²	předsíň	5,91 m ²
pokoj	16,00 m ²	šatna	2,07 m ²
pokoj	20,64 m ²	sklep	1,98 m ²
balkon	2,29 m ²		

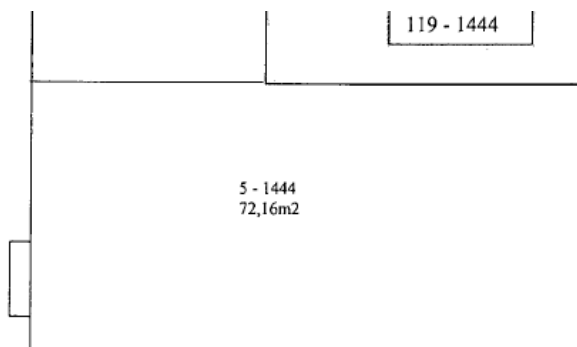
Vybavení jednotky :

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	1 ks	účast. zásuvka STA	1 ks
vana	1 ks	zvonek	1 ks
umyvadlo	1 ks	listovní schránka	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.



Příloha č. 1 k prohlášení vlastníka

Příloha č. 6 – Nepřevzatý dopis o místním šetření



RR 25571048 1 CZ

Odesílatel:

Nemovitost, s.r.o.
Kabátůvkova 2
BRNO 602 00

Cena poštovní služby

RR255710481CZ
20.04.26 231 992
EK, DR, UV, DE, Z
0.010kg
140.00

63800 Brno 38

ULOŽIT JEN 10 DNI

Adresát:

paní
Aneta Krajičková
Okružní 1444/119
PROSTĚJOV 796 01

**DOPORUČENÉ
DO VLASTNÍCH RUKOU VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**

ULOŽIT JEN 10 DNI

Odesílatel: Nemovitost, s.r.o.
Kabátůvkova 2 BRNO 602 00

DODEJKA

Zásilka uložena dne 25.4.2026

HAFNEROVÁ KATEŘINA

Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka



Adresát: paní
~~Aneta Krajičková~~
~~Okružní 1444/119~~
~~PROSTĚJOV 796 01~~

Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis

Adresát nezastížen

Oznámeno ..

Podpis ..

22.4.2026
4.2.2026



ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

- nepřijato
- nevyzvednuto
- odstěhoval se
- na uvedené adrese neznámý
- adresa nedostatečná
- jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO NE



815927461001196

Příloha č. 7 – Fotodokumentace



Příloha č. 8 – Databáze porovnávaných bytů

Vzorek č. 1:

Prodej, Byt, 68 m², Okružní č.p. 423/81, Prostějov, okres Prostějov

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Okružní č.p. 423/81, Prostějov, okres Prostějov	Cena dle KS	3 430 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.10.2025	Číslo řízení	V-6465/2025-709
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Lodžie	Ano	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	68 m ²
Dispozice	2+1	Podlaží bytu	3

Nabízíme prodej bytu 2+1 v OV na ul. Okružní v Prostějově. Bytová jednotka o výměře 58m² je orientovaná J-S, nachází se ve III. NP pětipatrového panelového domu a prošla rekonstrukcí – nové vinylové podlahy, dveře s OKZ, nové vchodové dveře, kuchyně, vyzděná koupelna se sprchovým koutem a přípojkou pro pračku. WC /-geberit/ je samostatné. Výhodou je obývací pokoj se zasklenou lodžii rozšířený o alkovnu, kterou je možno využít jako jídelní kout, prostor pro spaní s umístěním dvoulůžka nebo jako pracovnu, apod. V ložnici zůstává nová šatní skříň. K bytu náleží sklepní kóje a spoluužívání dalších prostor v suterénu /kolárna/. Sídliště po revitalizaci s hracími plochami a dostatkem zeleně splňuje požadavky občanské vybavenosti /včetně MŠ a ZŠ/. Parkoviště a cyklostezka přímo u domu, MŠ vzdálená 200m. Nákupní možnosti v nedaleké obchodní zóně Kaufland. Financování zajistíme prostřednictvím našich specialistů.



Vzorek č. 2:

Prodej, Byt, 72 m², Mozartova č.p. 3807/10, Prostějov, okres Prostějov

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Mozartova č.p. 3807/10, Prostějov, okres Prostějov	Cena dle KS	4 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.10.2025	Číslo řízení	V-7081/2025-709
Poznámka k ceně	+ provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Balkón	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	8	Výtah	Ano
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	72 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	5		

Hledáte byt v žádané lokalitě s pěkným výhledem a možností úprav podle vlastních představ? Nabízíme vám bytovou jednotku o dispozici 3+1, nacházející se v ulici Mozartova, situovanou v 5. NP revitalizovaného bytového domu s výtahem. Podlahová plocha bytu činí přibližně 69,7 m². K tomu náleží balkon o rozloze cca 4 m² a komora (cca 2,3 m²), umístěná na stejném podlaží. Součástí bytu je také praktická šatna o velikosti cca 2,8 m². Byt je v původním, ale velmi dobře udržovaném stavu. Výhody bytu: • klidná lokalita, pár minut chůze od centra města, • prostorné a světlé pokoje, • kuchyně s jídelním koutem, • oddělené soc. zařízení, • západně orientovaný balkon s nerušeným výhledem, • v blízkosti ZŠ, MŠ a nákupní centrum. Informace o provizi v RK. Zaujal vás tento byt? Pak neváhejte a sjednejte si prohlídku. Těší se na vás Soňa.



Vzorek č. 3:

Prodej, Byt, 75 m², Na hrázi č.p. 1341/8, Prostějov, okres Prostějov

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Na hrázi č.p. 1341/8, Prostějov, okres Prostějov	Cena dle KS	3 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.02.2026	Číslo řízení	V-1133/2026-709
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	2 m ²
Lodžie	Ano	Plocha lodžie	5 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	75 m ²	Dispozice	3+1
Podlaží bytu	1		

Nabízíme k prodeji prostorný byt v původním stavu o dispozici 3 + 1, který se nachází v oblíbené klidné lokalitě blízko centra města Prostějov. Byt je situován v panelovém domě, který má celkem 4 podlaží, přičemž nabízený byt se nachází v přízemí. Užitná plocha bytu činí 75 m², což poskytuje dostatek prostoru pro pohodlné bydlení. Nemovitost je ve vlastnictví osobním a je v původním stavu, což dává novému majiteli možnost přizpůsobit si interiér přesně podle svých představ. Byt se skládá z prostorného obývacího pokoje, dvou ložnic a kuchyně, kterou je možné modernizovat a upravit na míru. Koupelna a toaleta jsou rovněž v původním stavu a mohou být přetvořeny podle vašich potřeb. Jednou z hlavních předností této nemovitosti je její umístění. Klidná lokalita v těsné blízkosti centra nabízí pohodlnou dostupnost veškeré občanské vybavenosti, jako jsou obchody, školy, školky a kulturní vyžití. Ideální pro rodiny nebo jednotlivce, kteří hledají klidné a příjemné prostředí pro bydlení s možností využití všech výhod městského života. Panelový dům prošel v minulosti řadou revizí a údržby, což napomáhá dlouhé životnosti objektu. Přesto však tato nemovitost nabízí skvělou příležitost pro investory, kteří mají zájem o rekonstrukci a následný pronájem, nebo pro každého, kdo hledá možnost realizovat svou představu o ideálním bydlení. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat. Můžeme se podívat na možnosti financování



Vzorek č. 4:

Prodej, Byt, 72 m², Mozartova č.p. 3805/6, Prostějov, okres Prostějov

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Mozartova č.p. 3805/6, Prostějov, okres Prostějov	Cena dle KS	4 050 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.12.2025	Číslo řízení	V-8322/2025-709
Poznámka k ceně	včetně provize včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Balkón	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	8
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Plyn	Ano
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	72 m ²	Podlahová plocha	75 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	4	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Hledáte možnost vytvořit si bydlení podle svých představ? Tento prostorný byt 3+1 s balkonem, určený k celkové rekonstrukci, je ideální volbou. Byt se nachází ve 3. patře revitalizovaného bytového domu s výtahem. Díky jihozápadní orientaci nabízí dostatek denního světla a krásné výhledy do zeleně. Celková plocha bytu (bez balkonu) činí 72 m². Dispozice bytu: předsíň 8,3 m², kuchyň 4,5 m², jídelní kout 7,7 m², 1. pokoj 16,2 m², 2. pokoj 14,3 m² se vstupem na balkon 3 m², 3. pokoj 12,3 m², koupelna 2,6 m², WC 1 m², šatna 2,8 m². K bytu náleží komora na patře o výměře 2,4 m². Ulice Mozartova poskytuje klidné a bezpečné prostředí s vynikající občanskou vybaveností v těsné blízkosti. V okolí najdete školy, školky, obchody, restaurace a zdravotnická zařízení. Pouhých několik minut chůze vás dělí od centra města, kde máte k dispozici kulturní vyžití i širokou nabídku služeb. Lokalita je dobře dostupná MHD, což usnadňuje cestování po městě.

