

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 038758/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 107/26
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Okružní 3748/65, Prostějov, okres Prostějov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	08.06.2026
Zpracováno ke dni:	08.06.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.06.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 3748/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 73/2506 na společných částech budovy č.p. 3747, 3748, 3749 a pozemku parc. č. 6752/2 v obci Prostějov, okres Prostějov, katastrální území Prostějov na listu vlastnictví č. 10824.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, prohlášení vlastníka, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při místním šetření, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 523/2025 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 3748/5
Adresa předmětu ocenění:	Okružní 3748/65, Prostějov, okres Prostějov
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Prostějov
Obec:	Prostějov
Ulice:	Okružní
Katastrální území:	Prostějov

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 08.06.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Fichnová. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Žvátora Michal, Okružní 3748/65, 79601 Prostějov

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 3748/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 73/2506 na společných částech budovy č.p. 3747, 3748, 3749 a pozemku parc. č. 6752/2 v obci Prostějov, okres Prostějov, katastrální území Prostějov na listu vlastnictví č. 10824.

4. Dokumentace a skutečnost

Zpracovatel neměl možnost ověření skutečného stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 5 nadzemních podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je valbová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, chodby, schodiště, kolárny, kočárkárny, sušárny.

Objekt byl postaven dle informací v katastru nemovitostí v roce 1970. V roce 2010 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vchodové dveře - celková, balkony - celková, dále v roce 2018: střecha - celková. Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 3. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

1.NP		
Příslušenství	Sklepní kóje	1,06 m ²
3.NP		
Kuchyně	Kuchyně	8,84 m ²
Pokoj	Pokoj	19,73 m ²
Pokoj	Pokoj	12,60 m ²
Pokoj	Pokoj	18,25 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,31 m ²
Koupelna, WC	WC	0,95 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	9,47 m ²
Příslušenství	Balkón	1,72 m ²
Podlahová plocha		72,15 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		74,93 m ²

Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na severozápad a jihovýchod.

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, síťové rozvody, odvětrání prostorů ventilátory.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Stav bytové jednotky se předpokládá dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
6752/5	ostatní plocha	Statutární město Prostějov, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601 Prostějov
7878/1	ostatní plocha	Statutární město Prostějov, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601 Prostějov

Bytový objekt je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V obci je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. Je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	5		
	Počet podzemních podlaží	0		
	Dům byl postaven v roce	1970		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		střecha	celková	2018
		vchodové dveře	celková	2010
		balkony	celková	2010
	Základy	železobetonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové montované		

	Střecha	valbová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, chodby, schodiště, kolárny, kočárkárny, sušárny
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	3		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP		
		Příslušenství	Sklepní kóje	1,06 m ²
		3.NP		
		Kuchyně	Kuchyně	8,84 m ²
		Pokoj	Pokoj	19,73 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,60 m ²
		Pokoj	Pokoj	18,25 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,31 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,95 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	9,47 m ²
		Příslušenství	Balkón	1,72 m ²
		Podlahová plocha		72,15 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		74,93 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý		

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý

	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v obci je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v obci; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 08.06.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo

službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

Vzhledem k tomu, že zpracovatel znaleckého posudku neměl možnost prohlídky bytové jednotky a ověřit její stav a vybavení, nebyla vypočítána cena zjištěná.

D. POSUDEK

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 3748/5

Bytová jednotka č. 3748/5, Okružní 3748/65, Prostějov, okres Prostějov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Okružní 3748/65, Prostějov, okres Prostějov	72 m ²	panelová	dobrý	sklep, balkon	
1	Okružní 3748/65, Prostějov, okres Prostějov	55 m ²	panelová	dobrý	sklep, balkon	
2	Okružní 3423/69, Prostějov, okres Prostějov	54 m ²	panelová	po rekonstrukci	sklep, balkon	
3	Dolní 3727/8, Prostějov, okres Prostějov	75 m ²	panelová	dobrý	sklep, balkon	
4	Dolní 3735/24, Prostějov, okres Prostějov	72 m ²	panelová	velmi dobrý	sklep, balkon	
5	Studentská 1971/3, Prostějov, okres Prostějov	78 m ²	cihlová	dobrý	sklep, lodžie	
6	Hvězda č.p. 3722/4, Prostějov, okres Prostějov	68 m ²	cihlová	dobrý	sklep, balkon	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	56 909,09 Kč	1	56 909,09 Kč	1	1.07	1	0.9	1	1	0.963	59 095,63 Kč
2	57 222,22 Kč	1	57 222,22 Kč	1	1.08	1	1.05	1	1	1.134	50 460,51 Kč
3	58 400,00 Kč	1	58 400,00 Kč	1	0.99	1	1.1	1	1	1.089	53 627,18 Kč
4	73 611,11 Kč	1	73 611,11 Kč	1	1	1	1.1	1	1	1.1	66 919,19 Kč
5	51 282,05 Kč	1	51 282,05 Kč	1	0.98	1.1	1	1	1	1.078	47 571,48 Kč
6	57 352,94 Kč	1	57 352,94 Kč	1	1.02	1.1	1	1	1	1.122	51 116,70 Kč
Celkem průměr											54 798,44 Kč
Minimum											47 571,48 Kč
Maximum											66 919,19 Kč
Směrodatná odchylka - s											7 090,16 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											47 708,28 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											61 888,61 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu ($K1 \cdot \dots \cdot Kx$).											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je menší, ale předpokládá se její horší stav než má oceňovaná nemovitost. Ostatní vlastnosti jsou podobné, proto je celkový koeficient úpravy jednotkové ceny nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je menší a ve stavu po rekonstrukci, ostatní vlastnosti jsou podobné, proto je celkový koeficient úpravy jednotkové ceny vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je větší, ale předpokládá se její lepší stav než má oceňovaná nemovitost. Ostatní vlastnosti jsou podobné, proto je celkový koeficient úpravy jednotkové ceny vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Předpokládá se lepší stav srovnávané nemovitosti než má oceňovaná nemovitost, ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy jednotkové ceny vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost je větší, ale nachází se v cihlovém bytovém domě. Ostatní vlastnosti jsou podobné, proto je celkový koeficient úpravy jednotkové ceny vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 6: Srovnávaná nemovitost je menší a nachází se v cihlovém bytovém domě. Ostatní vlastnosti jsou podobné, proto je celkový koeficient úpravy jednotkové ceny vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

54 798,44 Kč/m²

* 72 m²

= 3 945 488 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 945 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 3748/5, Okružní 3748/65, Prostějov, okres Prostějov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Okružní 3748/65, Prostějov, okres Prostějov	72 m ²	panelová	dobrý	sklep, balkon	
1	Okružní 3748/65, Prostějov, okres Prostějov	55 m ²	panelová	dobrý	sklep, balkon	
2	Okružní 3423/69, Prostějov, okres Prostějov	54 m ²	panelová	po rekonstrukci	sklep, balkon	
3	Dolní 3727/8, Prostějov, okres Prostějov	75 m ²	panelová	dobrý	sklep, balkon	
4	Dolní 3735/24, Prostějov, okres Prostějov	72 m ²	panelová	velmi dobrý	sklep, balkon	
5	Studentská 1971/3, Prostějov, okres Prostějov	78 m ²	cihlová	dobrý	sklep, lodžie	
6	Hvězda č.p. 3722/4, Prostějov, okres Prostějov	68 m ²	cihlová	dobrý	sklep, balkon	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	56 909,09 Kč	1	56 909,09 Kč
2	57 222,22 Kč	1	57 222,22 Kč
3	58 400,00 Kč	1	58 400,00 Kč
4	73 611,11 Kč	1	73 611,11 Kč
5	51 282,05 Kč	1	51 282,05 Kč
6	57 352,94 Kč	1	57 352,94 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	51 282,05 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	73 611,11 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.44
Střední hodnota			59 129,57 Kč
Medián			57 287,58 Kč
Rozdíl max-min			22 329,06 Kč

Základní cena: 59 129,57 Kč/m²

Úprava ceny: 59 129,57 Kč * 1,0000 = 59 129,57 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

59 129,57 Kč/m²

* 72 m²

= 4 257 329 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 257 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 3748/5, Okružní 3748/65, Prostějov, okres Prostějov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Okružní 3748/65, Prostějov, okres Prostějov	72 m ²	panelová	dobrý	sklep, balkon	
1	Okružní 3748/65, Prostějov, okres Prostějov	55 m ²	panelová	dobrý	sklep, balkon	
2	Okružní 3423/69, Prostějov, okres Prostějov	54 m ²	panelová	po rekonstrukci	sklep, balkon	
3	Dolní 3727/8, Prostějov, okres Prostějov	75 m ²	panelová	dobrý	sklep, balkon	
4	Dolní 3735/24, Prostějov, okres Prostějov	72 m ²	panelová	velmi dobrý	sklep, balkon	
5	Studentská 1971/3, Prostějov, okres Prostějov	78 m ²	cihlová	dobrý	sklep, lodžie	
6	Hvězda č.p. 3722/4, Prostějov, okres Prostějov	68 m ²	cihlová	dobrý	sklep, balkon	

Vyloučení extrémní hodnoty

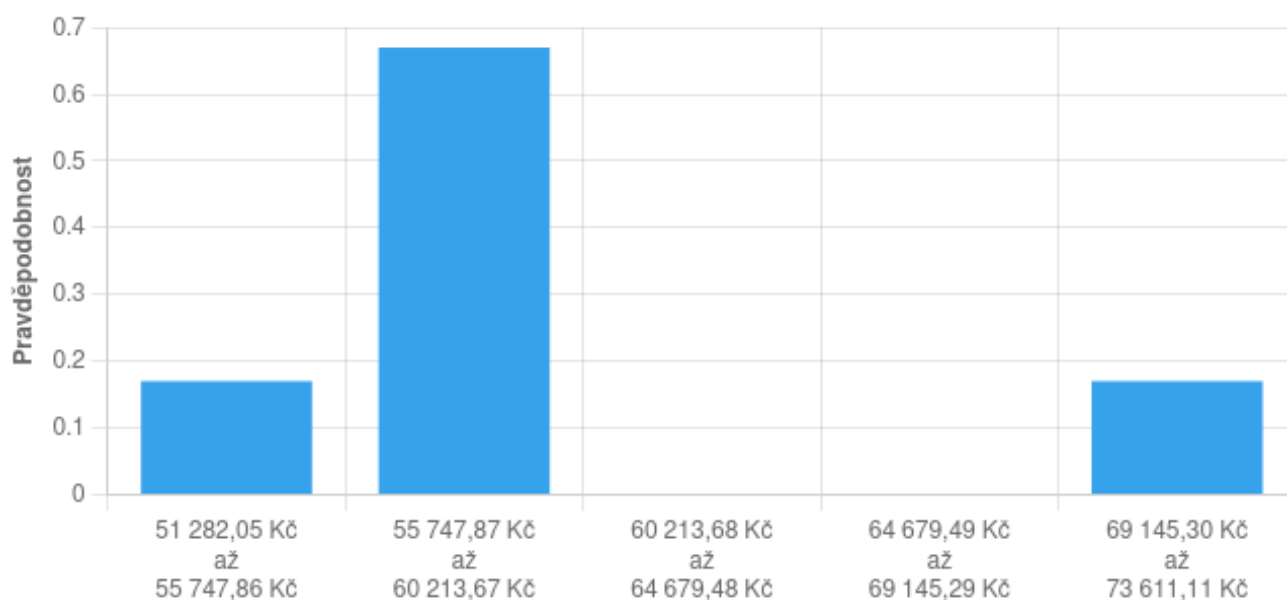
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	56 909,09 Kč	1	56 909,09 Kč
2	57 222,22 Kč	1	57 222,22 Kč
3	58 400,00 Kč	1	58 400,00 Kč
4	73 611,11 Kč	1	73 611,11 Kč
5	51 282,05 Kč	1	51 282,05 Kč
6	57 352,94 Kč	1	57 352,94 Kč
Minimální hodnota			(případ č.5) 51 282,05 Kč
Maximální hodnota			(případ č.4) 73 611,11 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty			OK 1.44
Aritmetický průměr			59 129,57 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
51 282,05 Kč	až	55 747,86 Kč	1	0.17
55 747,87 Kč	až	60 213,67 Kč	4	0.67
60 213,68 Kč	až	64 679,48 Kč	0	0
64 679,49 Kč	až	69 145,29 Kč	0	0
69 145,30 Kč	až	73 611,11 Kč	1	0.17

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 55 747,87 Kč/m² do 60 213,67 Kč/m²
_____ * 72 m²
od 4 013 847,00 Kč do 4 335 384,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 4 014 000 Kč do 4 335 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

3 945 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

4 257 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 4 014 000 Kč do 4 335 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- velmi dobrý stav bytového domu	- blízkost frekventované komunikace

Cena zjištěná nemohla být vypočtena, z toho důvodu je bezpředmětné zdůvodňovat potenciální rozdíly ve vypočtených cenách.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 3748/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 73/2506 na společných částech budovy č.p. 3747, 3748, 3749 a pozemku parc. č. 6752/2 v obci Prostějov, okres Prostějov, katastrální území Prostějov na listu vlastnictví č. 10824.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3 945 000,- Kč

Slovy: třimilionydevětsetčtyřicetpětisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.06.2026

.....
Ing. Jana Fichnová

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 038758/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Výřez z prohlášení vlastníka,

Výřez z povodňové mapy,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2026 15:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: g pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589250 Prostějov
Kat.území: 733491 Prostějov List vlastnictví: 10824

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Žvátora Michal, Okružní 3748/65, 79601 Prostějov	840812/4472	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	3748/5	byt		byt.z.	73/2506
Vymezeno v:					
	Budova	Prostějov, č.p. 3747, 3748, 3749, byt.dům, LV 10770			
		na parcele 6752/2, LV 10770			
	Parcela	6752/2	zastavěná plocha a nádvoří		695m2

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 dluhu ve výši 1.150.000,00,- Kč s příslušenstvím,
k zajištění budoucích dluhů do výše 1.150.000,00,- Kč, vzniklých do 9.12.2046

Oprávnění pro

mBank S.A., id.č.1254524, Prosta 18, 00-850 Warszawa,
Polská republika, vykonává: mBank S.A., organizační
složka, Perneroва 691/42, Karlín, 18600 Praha 8,
RČ/IČO: 27943445

Povinnost k

Jednotka: 3748/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
GHLO76920691 ze dne 19.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2014
12:47:56. Zápis proveden dne 20.01.2015; uloženo na prac. Prostějov

V-11501/2014-709

Pořadí k 23.12.2014 12:47

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
GHLO76920691 ze dne 19.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2014
12:47:56. Zápis proveden dne 20.01.2015; uloženo na prac. Prostějov

V-11501/2014-709

o Zákaz zcizení a zatížení

bez písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

mBank S.A., id.č.1254524, Prosta 18, 00-850 Warszawa,
Polská republika, vykonává: mBank S.A., organizační
složka, Perneroва 691/42, Karlín, 18600 Praha 8,
RČ/IČO: 27943445

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 14.05.2026 15:15:02

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589250 Prostějov

Kat.území: 733491 Prostějov

List vlastnictví: 10824

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 3748/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
GHLO76920691 ze dne 19.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2014
12:47:56. Zápis proveden dne 20.01.2015; uloženo na prac. Prostějov

V-11501/2014-709

Pořadí k 23.12.2014 12:47

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Žvátora Michal, Okružní 3748/65, 79601 Prostějov,
RČ/IČO: 840812/4472

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 11936/25-7 ze dne
28.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2025 12:17:15. Zápis proveden
dne 01.09.2025; uloženo na prac. Praha

Z-44079/2025-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Žvátora Michal, Okružní 3748/65, 79601 Prostějov,
RČ/IČO: 840812/4472

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 19176/25-10 ze dne
22.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2025 11:54:50. Zápis proveden
dne 29.12.2025; uloženo na prac. Praha

Z-64734/2025-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01
Litoměřice

Povinnost k

Žvátora Michal, Okružní 3748/65, 79601 Prostějov,
RČ/IČO: 840812/4472

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice
č.j. 124 EX-107/2026 -16 (24 EXE 36/2026-14) ze dne 26.01.2026. Právní účinky
zápisu k okamžiku 27.01.2026 07:31:23. Zápis proveden dne 29.01.2026; uloženo
na prac. Prostějov

Z-310/2026-709

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu
Litoměřice č.j. 124 EX-107/2026 -16 ze dne 26.01.2026. Právní moc ke dni
17.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2026 16:12:28. Zápis proveden
dne 30.03.2026; uloženo na prac. Prostějov

Z-1031/2026-709

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

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

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2026 15:15:02

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 3748/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice č.j.
 124 EX-107/2026 -20 JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., ze dne 27.01.2026. Právní
 účinky zápisu k okamžiku 27.01.2026 07:31:23. Zápis proveden dne 29.01.2026;
 uloženo na prac. Prostějov

Z-311/2026-709

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice č.j. 124 EX-107/2026 -20 ze dne 27.01.2026. Právní moc ke dni 13.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2026 16:12:28. Zápis proveden dne 30.03.2026; uloženo na prac. Prostějov

Z-1031/2026-709

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2015 13:59:19.
Zápis proveden dne 05.02.2015.

V-322/2015-709

Pro: Žvátora Michal, Okružní 3748/65, 79601 Prostějov

RČ/IČO: 840812/4472

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.

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.05.2026 15:33:33

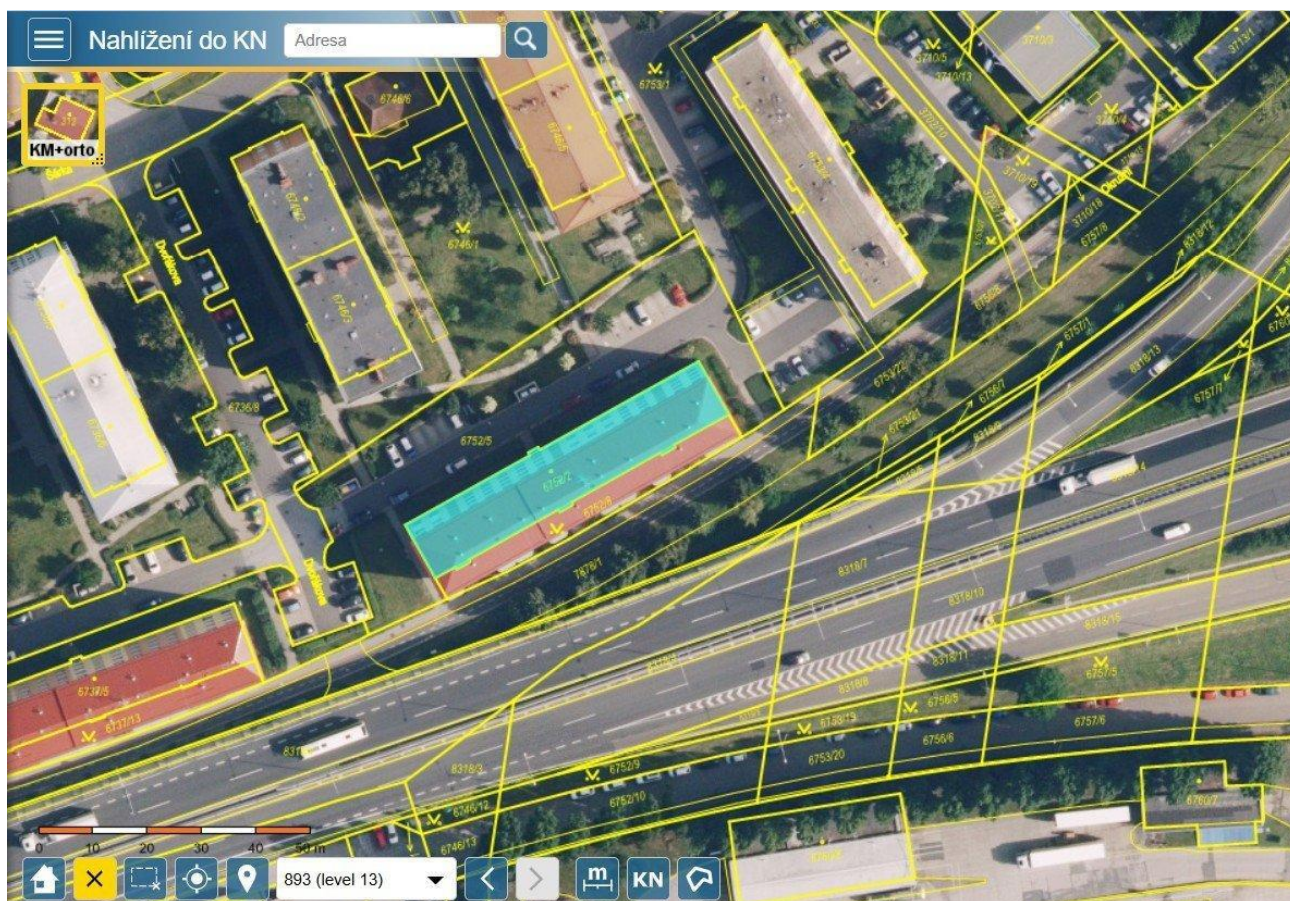
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

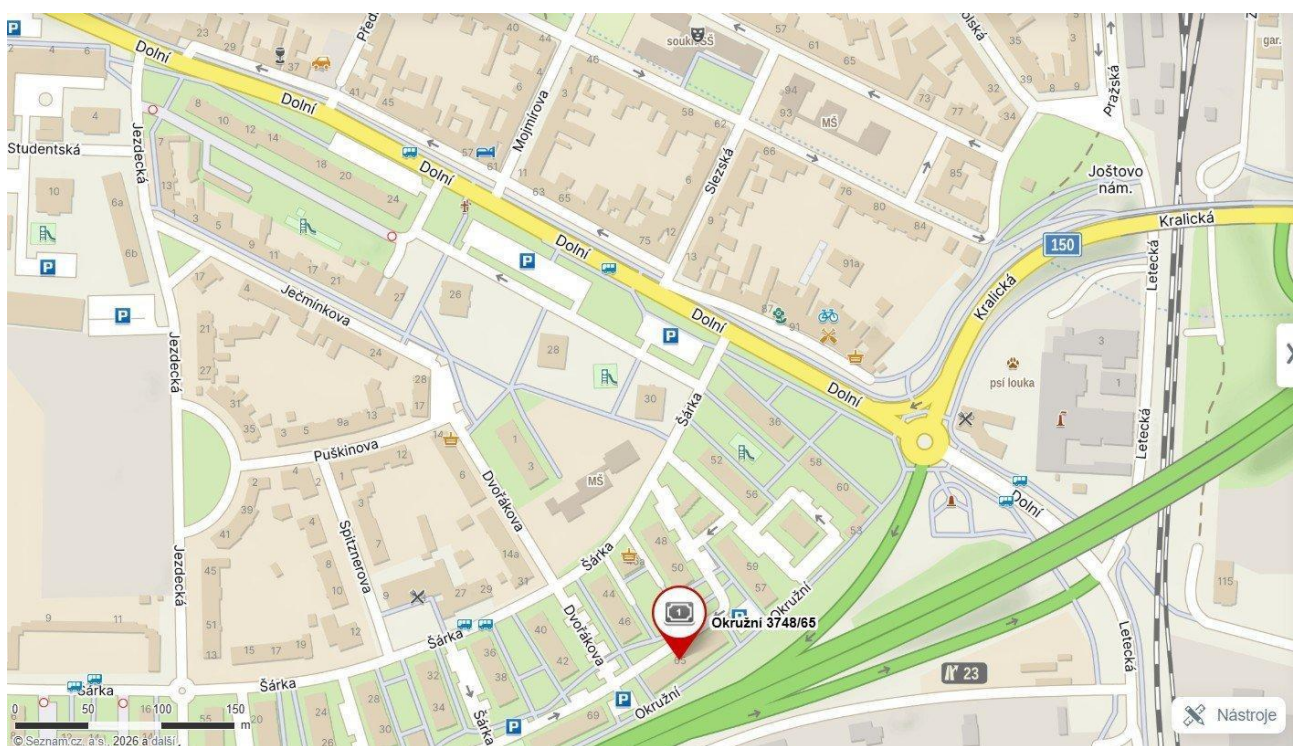
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

strana 3

Katastrální mapa



Situační mapa



Výřez z prohlášení vlastníka

14

Jednotka č. 3748- 5

je byt umístěný v 3. nadzemním podlaží, výměra podlahové plochy s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 73,21 m² (podle § 2 v této výměře není zahrnuta plocha balkonu)

Jednotka č. 3748-5 se skládá z místností s příslušenstvím o následující ploše :

kuchyně	8,84 m ²	koupelna	2,31 m ²
pokoj	19,73 m ²	WC	0,95 m ²
pokoj	12,60 m ²	předsíň	9,47 m ²
pokoj	18,25 m ²	sklep	1,06 m ²
balkon	1,72 m ²		

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka	1 ks	umyvadlo	1 ks
sporák plynový	1 ks	WC mísa s nádrží	1 ks
spížní skříň	1 ks	vodovodní baterie	2 ks
vestavěná skříň	2 ks	listovní schránka	1 ks
vana	1 ks	zvonek, domácí telefon	1 ks

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

Součástí bytu není stoupací 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 73/ 2506 na společných částech budovy a na pozemku.

Jednotka č. 3748 - 6

je byt umístěný v 3. nadzemním podlaží, výměra podlahové plochy s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 54,91 m² (podle § 2 v této výměře není zahrnuta plocha balkonu)

Jednotka č. 3748- 6 se skládá z místností s příslušenstvím o následující ploše :

kuchyně	9,05 m ²	koupelna	2,10 m ²
pokoj	18,25 m ²	WC	0,95 m ²
pokoj	18,25 m ²	předsíň	5,25 m ²
balkon	1,72 m ²	sklep	1,06 m ²

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka	1 ks	umyvadlo	1 ks
sporák plynový	1 ks	WC mísa s nádrží	1 ks
spížní skříň	1 ks	vodovodní baterie	2 ks
vestavěná skříň	2 ks	listovní schránka	1 ks
vana	1 ks	zvonek, domácí telefon	1 ks

III. Určení společných částí budovy

1. Společnými částmi budovy jsou :

- základy včetně izolací, obvodové nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
- střecha
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- vchody, schodiště
- okna a dveře přístupné ze společných částí domu (kromě vstupních dveří do bytu)
- chodby
- kolárny, kočárkárny
- sušárny
- rozvody tepla včetně radiátorů, rozvody teplé vody, studené vody vč. vodoměrů, kanalizace, rozvod plynu, elektřiny
- společná televizní anténa (STA) včetně rozvodů a bytových účastnických zásuvek
- rozvody domovní elektroinstalace kromě zvonků a domácích telefonů,

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

2. V budově nejsou vymezeny společné části společně vlastníkům jen některých jednotek.
3. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem domu včetně pozemku.

IV. Úprava práv k pozemku

Pozemky v katastrálním území : **Prostějov**

parcelní čísla : **6752/2, 6752/3, 6752/4** , na kterých je postavena budova č. popisné **3749, 3748, 3747**

a č. orientační **63, 65, 67**

ve které se vyčleňují jednotky podle zák. č.72/1994 Sb. v platném znění a které jsou ve vlastnictví

ROZVOJE, stavebního bytového družstva

se rozděluje takto : ke každé bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl k pozemku o stejné velikosti jako ke společným prostorům.

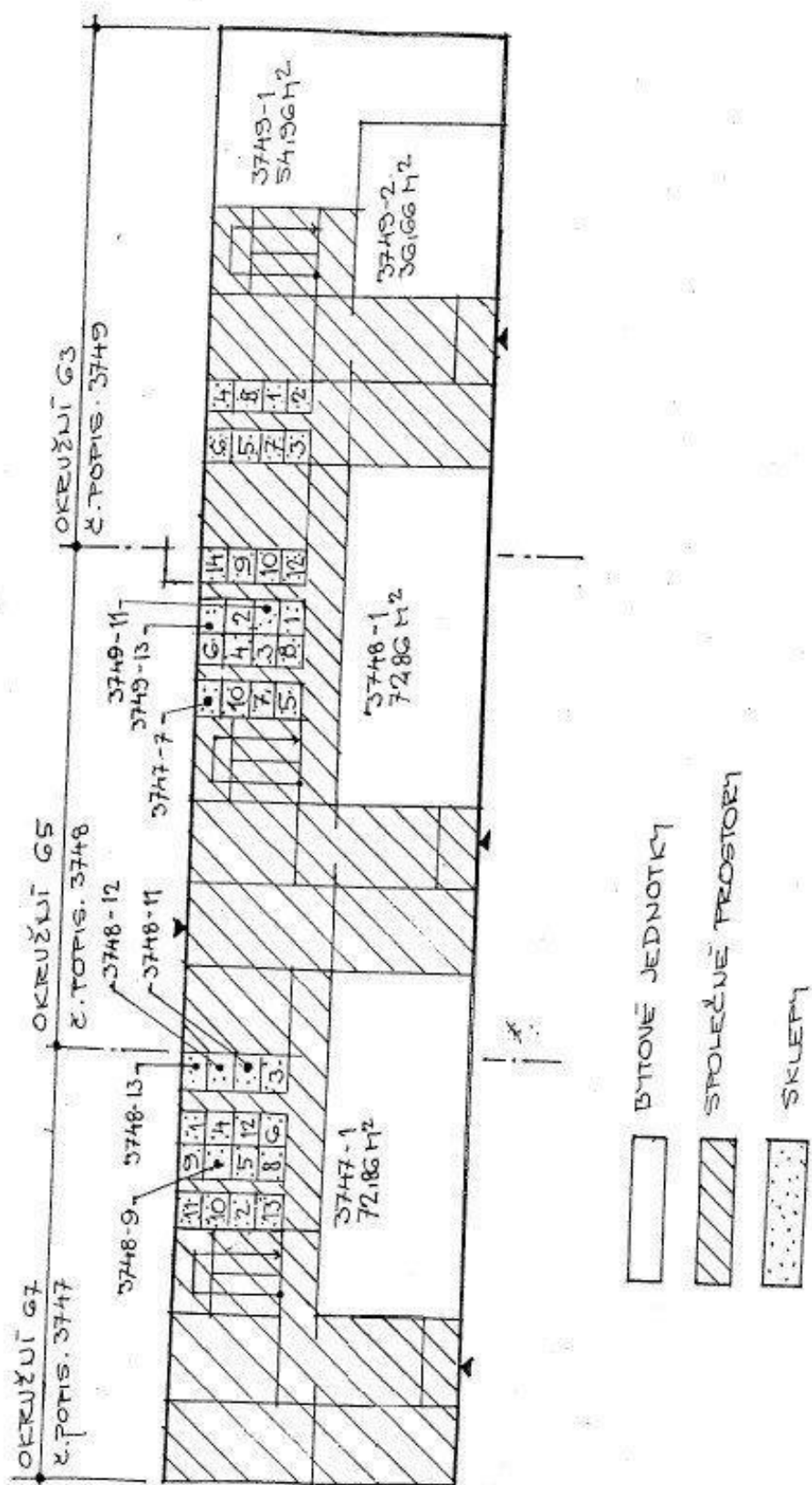
V. Práva a závazky budovy

Z vlastníka budovy přecházejí na vlastníky jednotek tato práva, závazky a povinnosti, týkající se budovy a jejich společných částí.

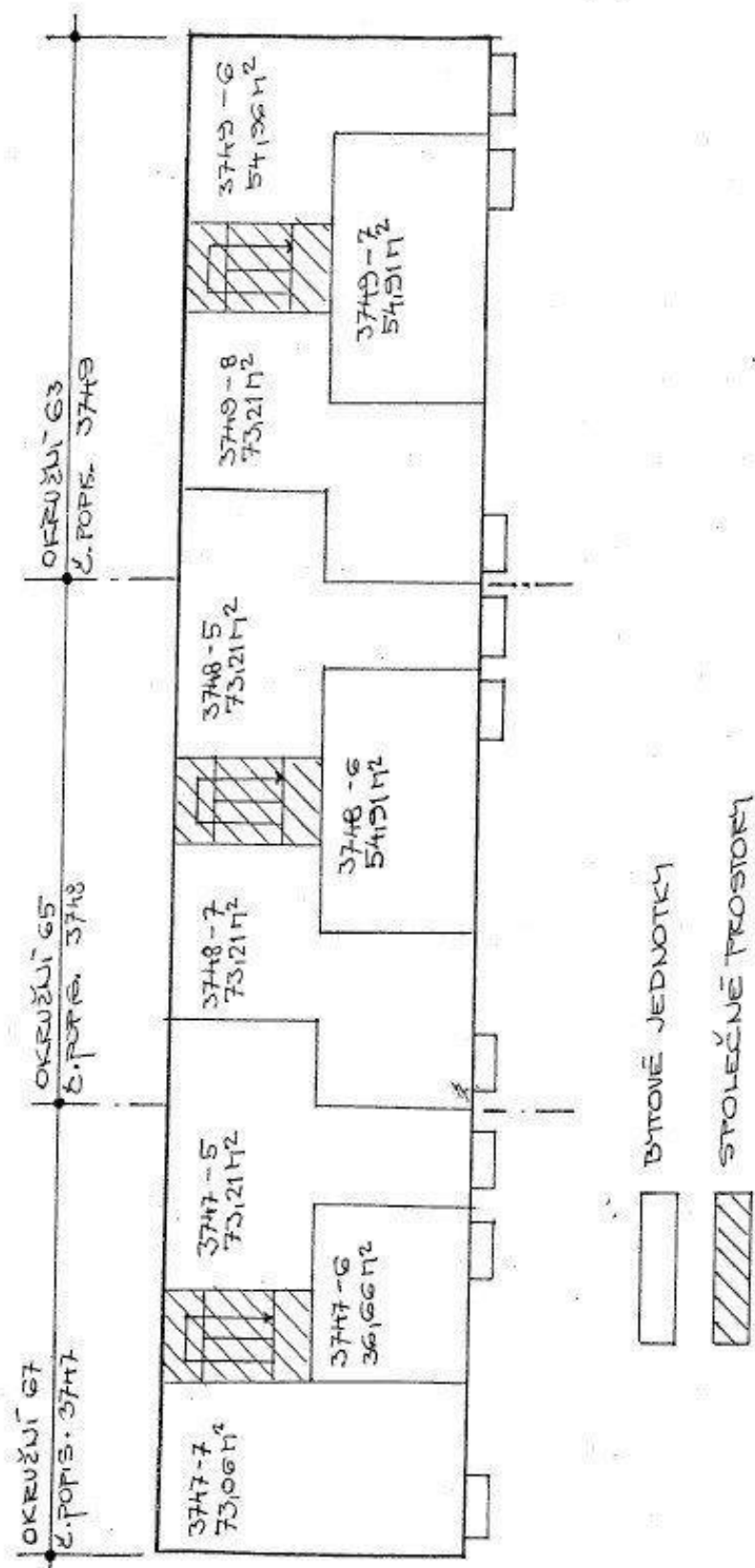
Budovy uvedené v čl. I se týkají tyto závazkové vztahy :

- je smluvně napojena na výměňkovou stanici s právem odebírat teplo a teplou vodu na základě smlouvy uzavřené s : **Domovní správa s.r.o., Křížkovského 36/7, Prostějov**
- napojení na odběr pitné vody a kanalizační přípojku na základě smlouvy ze dne : **14.6.1996** uzavřené s : **Vodovody a kanalizace, a.s. Prostějov**
- napojení el. energie na základě přihlášky

PŘÍLOHA K PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY č.p. 3749, 3748, 3747
1. PODLAŽÍ NADZEMNÍ



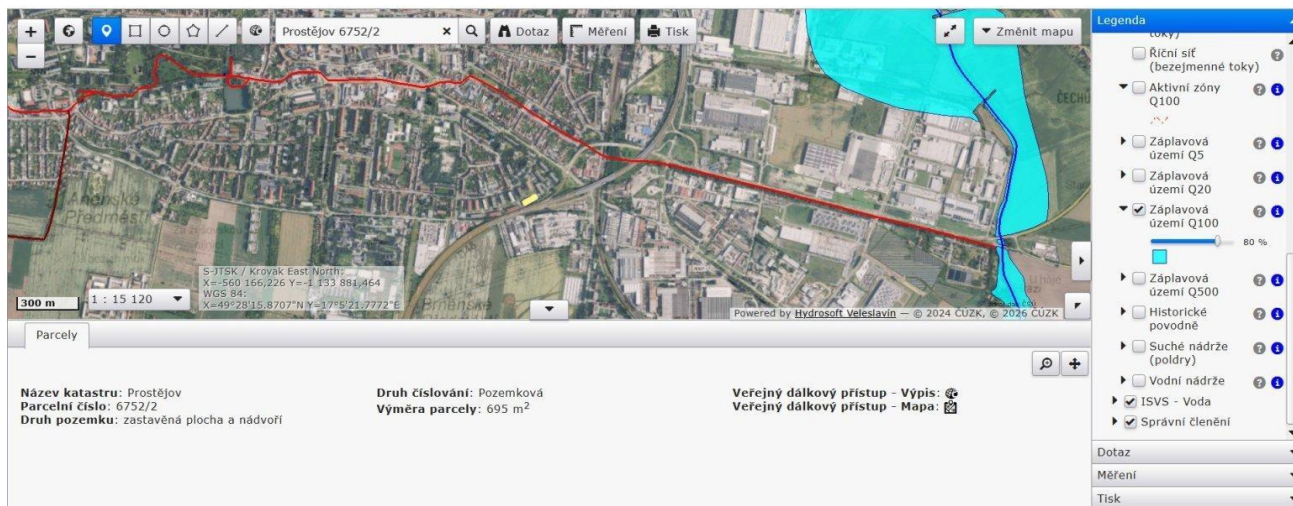
PŘÍLOHA K PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY č.p. 3749, 3748, 3747
3. PODLAŽÍ NADZEMNÍ



Výřez z povodňové mapy

logo

Povodňový informační systém



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

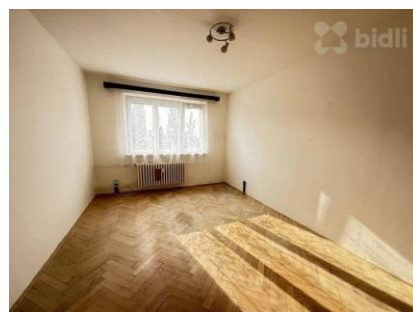
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Okružní 3748/65, Prostějov, okres Prostějov	Cena dle KS	3 130 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.03.2026	Číslo řízení	V-1266/2026-709
Poznámka k ceně	cena včetně provize a právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	Lodžie	Ano
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárna	Plyn	Ano
Stav	Dobrý	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	58 m ²
Podlahová plocha	55 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	4
Poloha nemovitosti	Sídliště	Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice, Dálnice

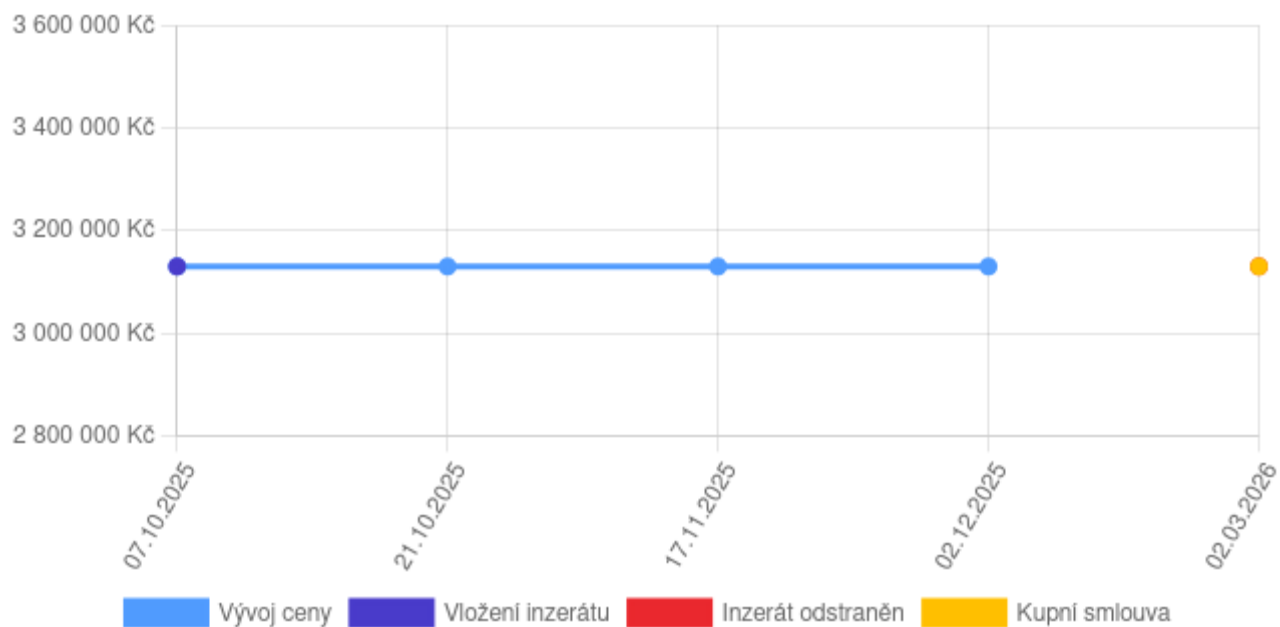
Exkluzivně nabízíme k prodeji byt o dispozici 2+1 a celkové výměře 55 m², který se nachází ve 4. patře zatepleného panelového domu na ulici Okružní v Prostějově. Byt je v původním stavu a je tak ideální příležitostí pro ty, kteří si chtějí vytvořit bydlení přesně podle svých představ. Dispozice bytu nabízí dva neprůchozí pokoje, kuchyň, koupelnu a samostatné WC. Byt disponuje také lodžíí. K bytu náleží sklepní kóje a možnost využívat společné prostory domu (kolárna, sušárna). Panelový dům má zateplenou fasádu, plastová okna a je v dobře udržovaném stavu. V okolí domu je plno zeleně s dětským hřištěm. V docházkové vzdálenosti najdete veškerou občanskou vybavenost - školy, školky, obchody, restaurace, zdravotní služby i zastávky MHD. Byt se nachází nedaleko centra města. Tento byt představuje zajímavou příležitost jak pro vlastní bydlení, tak pro investici s potenciálem zhodnocení po rekonstrukci.

2. Fotodokumentace

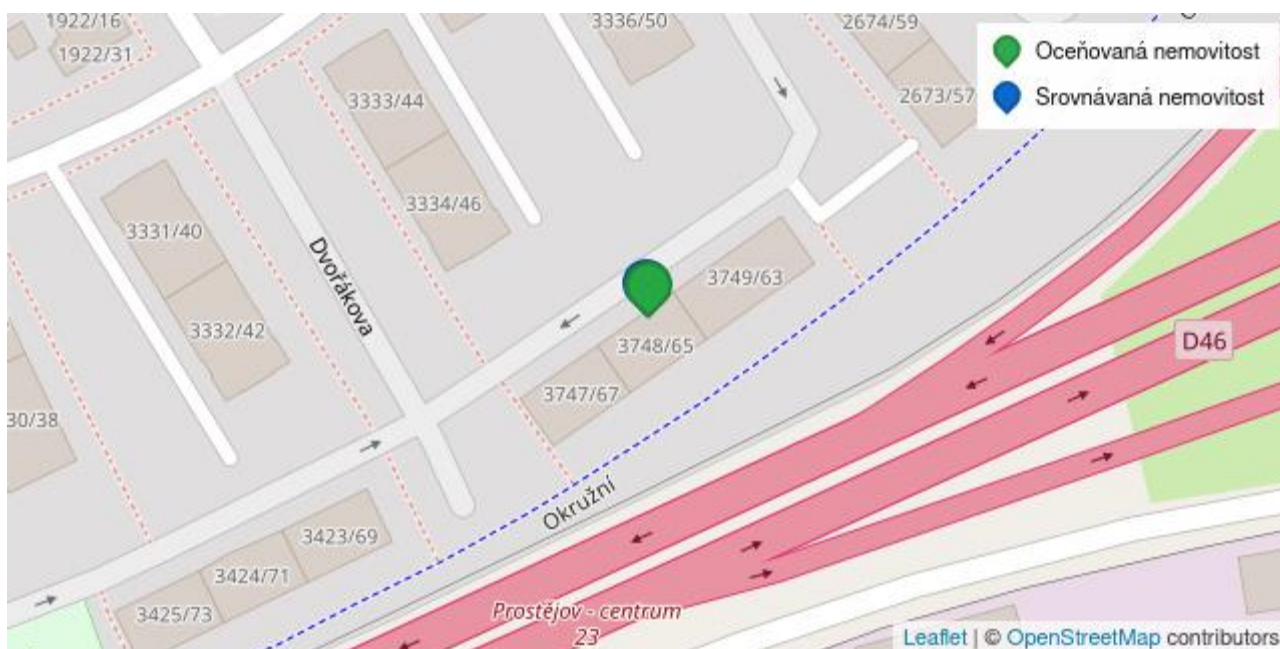




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



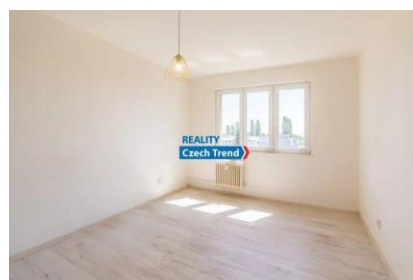
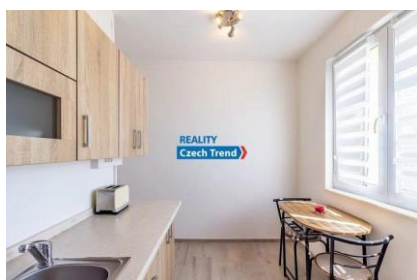
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

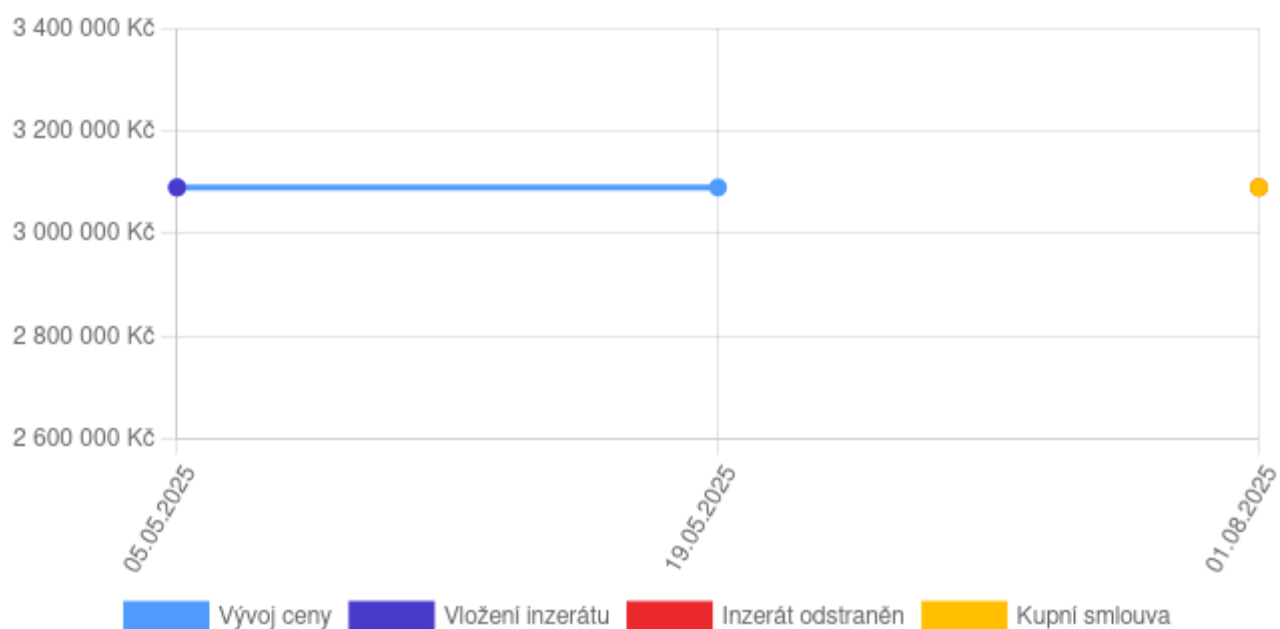
Lokalita	Okružní 3423/69, Prostějov, okres Prostějov	Cena dle KS	3 090 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.08.2025	Číslo řízení	V-5024/2025-709
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Balkón	Ano	Plocha balkónu	2 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	5	Výtah	Ne
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná
Stav	Po rekonstrukci	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	54 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	4
Poloha nemovitosti	Sídliště	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Dálnice, Vlakov, Autobus, Silnice		

Prodej bez provize RK. Nabízíme k prodeji slunný byt 2+1 ve třetím patře ze čtyř, ve zrevitalizovaném panelovém domě bez výtahu, v oblíbené lokalitě s plnou občanskou vybaveností. V rámci rekonstrukce, která proběhla před rokem, byly v bytě vyměněny podlahy: dlažba a plovoucí podlahy, dále sanita v koupelně a na WC, kuchyňská linka a nové rozvody elektřiny v mědi. Součástí bytu je sklepni kóje a podíl na komoře v mezipatře. V domě je společná kolárna a kočárkárna. U domu je stezka vhodná pro sportování nebo procházky, autobusová zastávka, mateřská škola, potraviny, dětská hřiště a restaurace. Pouhých 500 metrů od bytu se nachází Kaufland, čerpací stanice, Pepco, drogerie Teta, bankomat, pekárna, květinářství a lékárna. Doporučujeme prohlídku.

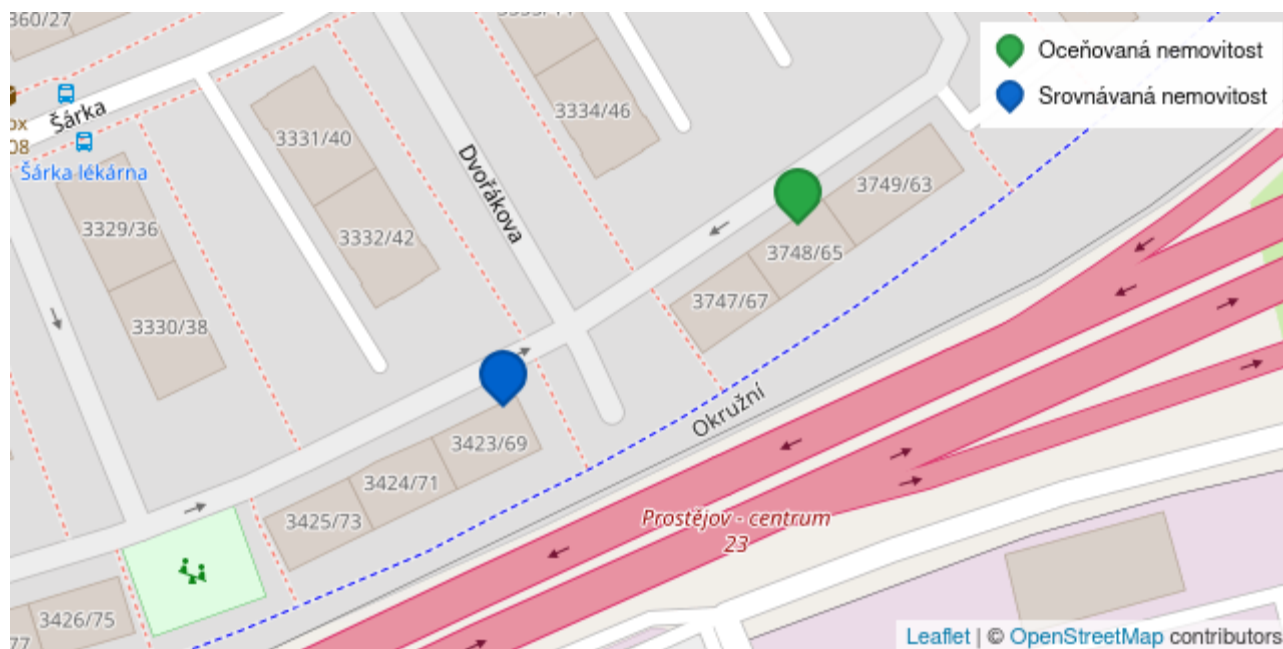
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



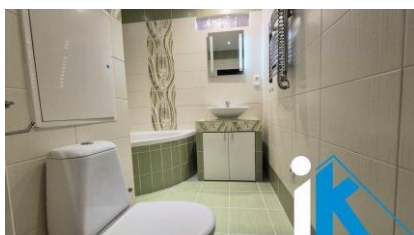
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

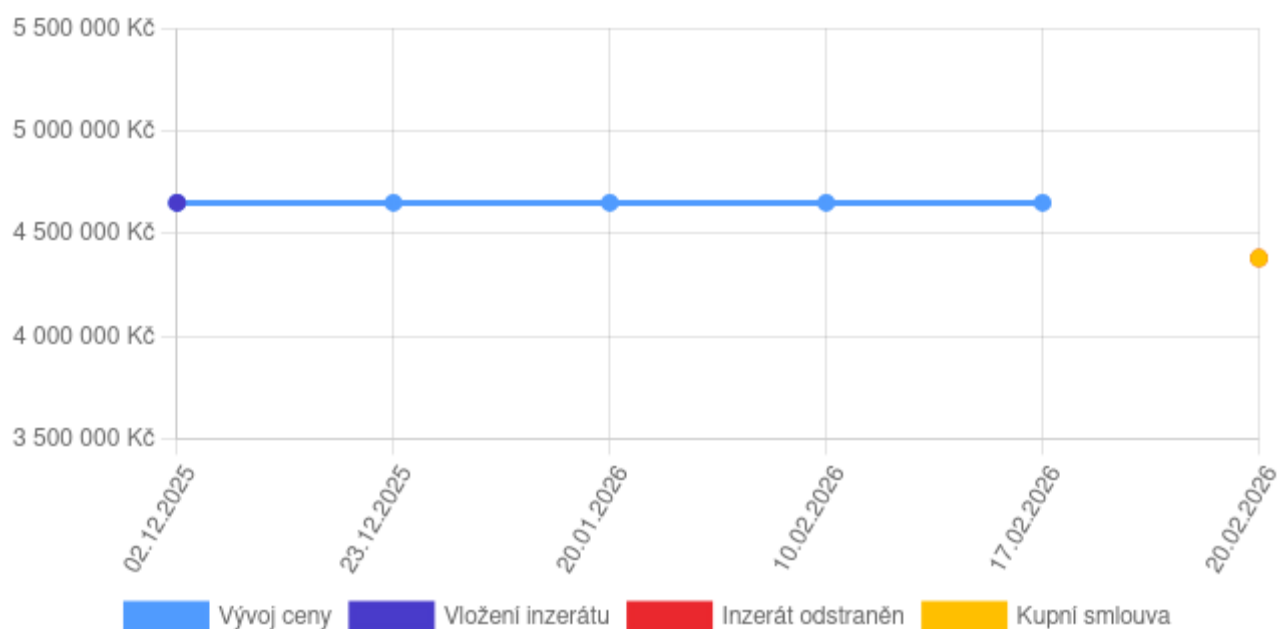
Lokalita	Dolní 3727/8, Prostějov, okres Prostějov	Cena dle KS	4 380 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.02.2026	Číslo řízení	V-1043/2026-709
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	8	Lodžie	Ano
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	75 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	4
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Vlaková zastávka, Autobus, Dálnice		

Nabízíme k prodeji světlý a upravený byt 3+1 nacházející se ve 4. nadzemním podlaží domu s výtahem. Byt je situován v žádané lokalitě kousek od centra města, s výbornou dostupností na nájezd směrem Olomouc i Brno, což ocení jak rodiny, tak denní dojíždějící. Dispozice a stav bytu: Byt během let prošel postupnými úpravami – došlo k výměně kuchyňské linky, byt má zděné jádro a také novější podlahové krytiny. Velkou výhodou je praktická šatna, která nabízí dostatek úložného prostoru. K bytu dále náleží: prostorná zasklená lodžie, komora v mezipatře, další komora v přízemí. Celkové měsíční náklady na provoz činí do 7 000 Kč (včetně energií i fondu oprav). Byt se nachází v dobře udržovaném domě s příjemným okolím a kompletní občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti. Pokud hledáte pohodlné bydlení na skvělém místě nebo zajímavou investici, tato nabídka rozhodně stojí za pozornost.

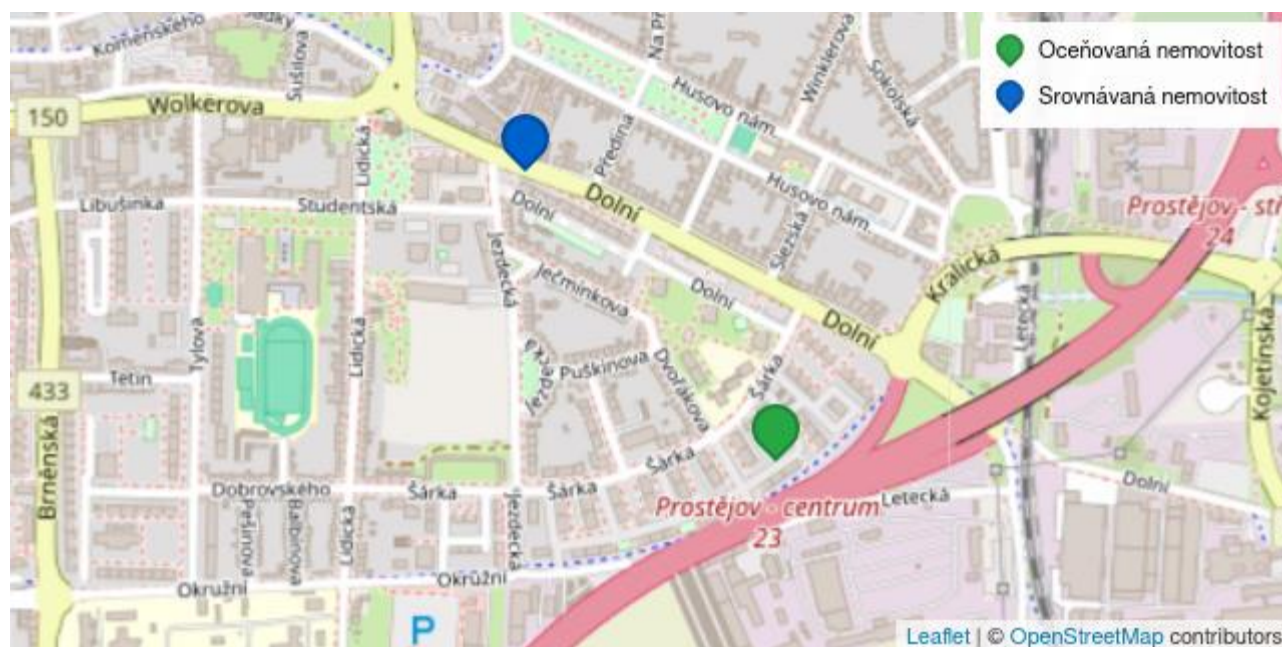
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

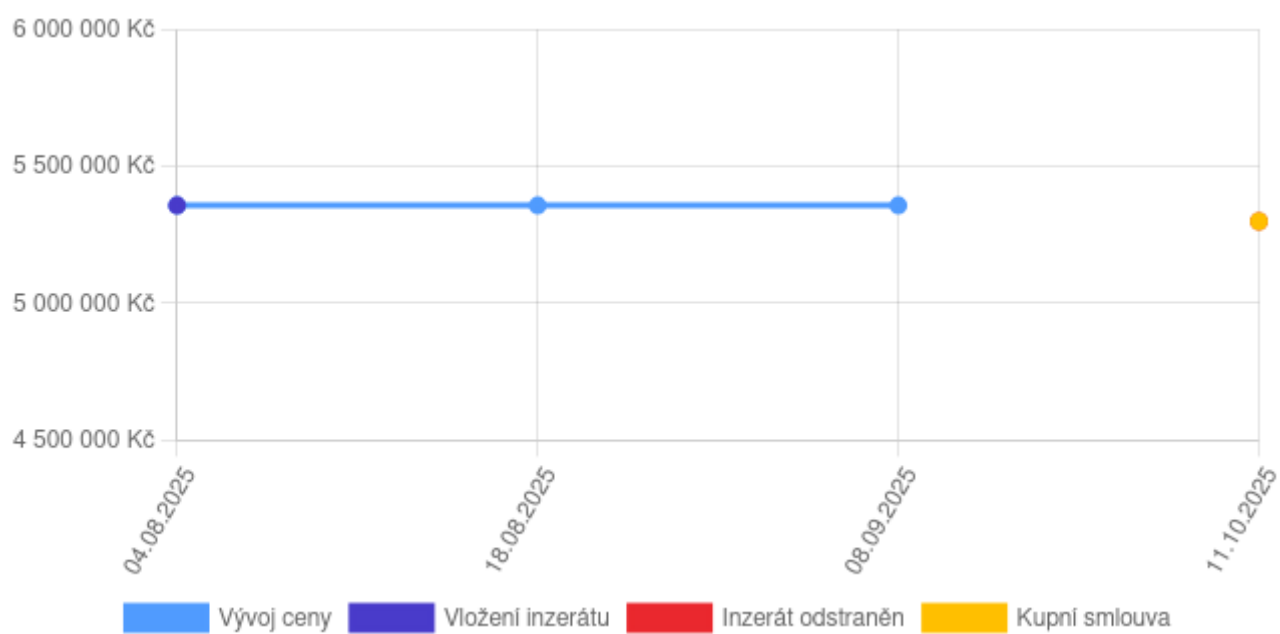
Lokalita	Dolní 3735/24, Prostějov, okres Prostějov	Cena dle KS	5 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.10.2025	Číslo řízení	V-6729/2025-709
Poznámka k ceně	včetně právního servisu včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Balkón	Ano	Výtah	Ano
Elektrina	230V, 230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	72 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	2	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Dálnice, Silnice

Jestli hledáte v okolí Olomouce prostorný třípokojový byt v moderním kabátu, do kterého se s rodinou nastěhujete a nemusíte defakto nic řešit, tak tohle je on. Není to sice novostavba, ale svým provedením rekonstrukce jim tento byt může rozhodně směle konkurovat. To znamená, že za cenu v podstatě vybydleného třípokojáče v Olomouci můžete mít v Prostějově už kompletně hotový byt, kde Vám asi nic scházet nebude. Pokud Vám to dává smysl, začněte virtuální prohlídkou, kterou si projdete celý byt tak, jak vypadal, když se zrekonstruoval, a jak bude v základu vypadat při předání. V současné době je byt v pronájmu a nájemníci v něm mají své vybavení. Když už jste virtuální prohlídku viděli a prohlédli si i fotografie a videoprohlídku, tak by to chtělo alespoň základní informace o nemovitosti, kterou si budete kupovat. Jedná se o revitalizovaný panelový dům, jehož revitalizace se bude splácet ještě do roku 2033; konkrétně na tento byt zůstává necelých 150.000,- Kč a tato částka byla zohledněna ve stanovení nabídkové ceny. Okna jsou plastová s bílými interiérovými žaluziemi. V domě je sice výtah, ale protože budete bydlet v prvním patře, kam hravě vyběhnete po schodech, tak jej zřejmě moc často využívat nebudete. V přízemí je menší sklepní kóje a na mezipatře vlastní komora s oknem - takový příjemný malý bonus. Do bytu samotného se dostanete bezpečnostními dveřmi, to se hodí jednak pro lepší odhlučnění, ale i pro pocit bezpečí v bytě samotném. I vchodové dveře do domu jsou bezpečnostní, lze je otevřít i pomocí čipu (to za předpokladu, že jde elektrina). Podlahy jsou ve většině bytu vinylové a v koupelně i na WC je dlažba. Elektrina a všechny rozvody jsou v bytě nové. Teplo je dálkové a radiátory jsou původní s odečítacími měřáky tepla. Plynová přípojka byla odpojena a nedává smysl ji znovu připojovat. Kuchyně je místem, které se mi v bytě líbí nejvíce, protože černá matná barva působí velmi elegantně. V kuchyni jsou, dá se říct, všechny spotřebiče, které člověk chce - od lednice, přes plnohodnotnou myčku, až po horkovzdušnou i mikrovlnnou troubu - vše je vestavné a od značky Whirlpool. Na balkon se pohodlně dostanete z obývacího a jak ho budete využívat, je jen na Vás, klidně si ho můžete třeba zasklít. V koupelně je vana se zástěnou a na WC, které je od koupelny oddělené, budete mít místo na pračku se sušičkou, ale také například na praktickou technickou skříň. V bytě je i prostorná komora, takže budete mít vždy kam uložit například sezónní věci. Obě ložnice jsou příjemně velké, abyste se sem s rodinou vešli, a jak si je rozdělíte bude na Vás. Já bych menší použil pro sebe a dětem nechal tu větší místnost. Parkování je vždy kamenem úrazu na původních sídlištích. Před domem Vám určitě parkovací místo garantovat nemohu, ale nedaleko je velké parkoviště a tam z mojí zkušenosti zaparkujete skutečně vždy. Ještě se mi nestalo, že by tam nebylo ani jedno jediné místo v každou denní či noční dobu. Byt bude uvolněný do 5 dnů po přepisu v katastru nemovitostí na nového majitele a lze jej financovat jak v hotovosti, tak i hypotečním úvěrem. Žádné omezení vlastnického práva na bytě nevážne. Z domu to máte blízko do centra města, do obchodů, na benzinku i na nájezd dálnice, takže jestli Vás tato nabídka zaujala, ozvěte se mi pro zodpovězení Vašich případných dotazů a hlavně pro domluvení termínu prohlídky. Budu se na Vás těšit a rád Vám nemovitost naživo ukážu.

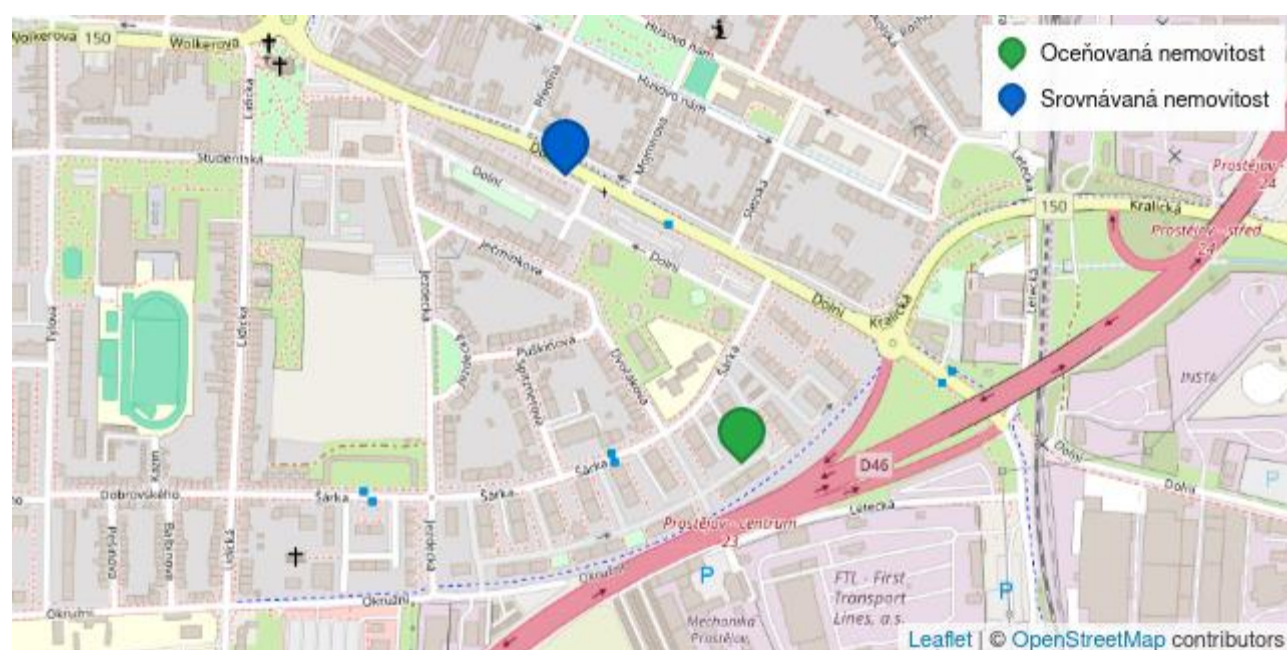
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



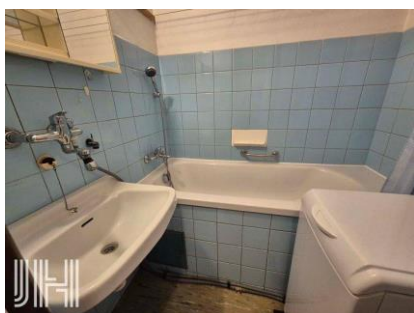
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

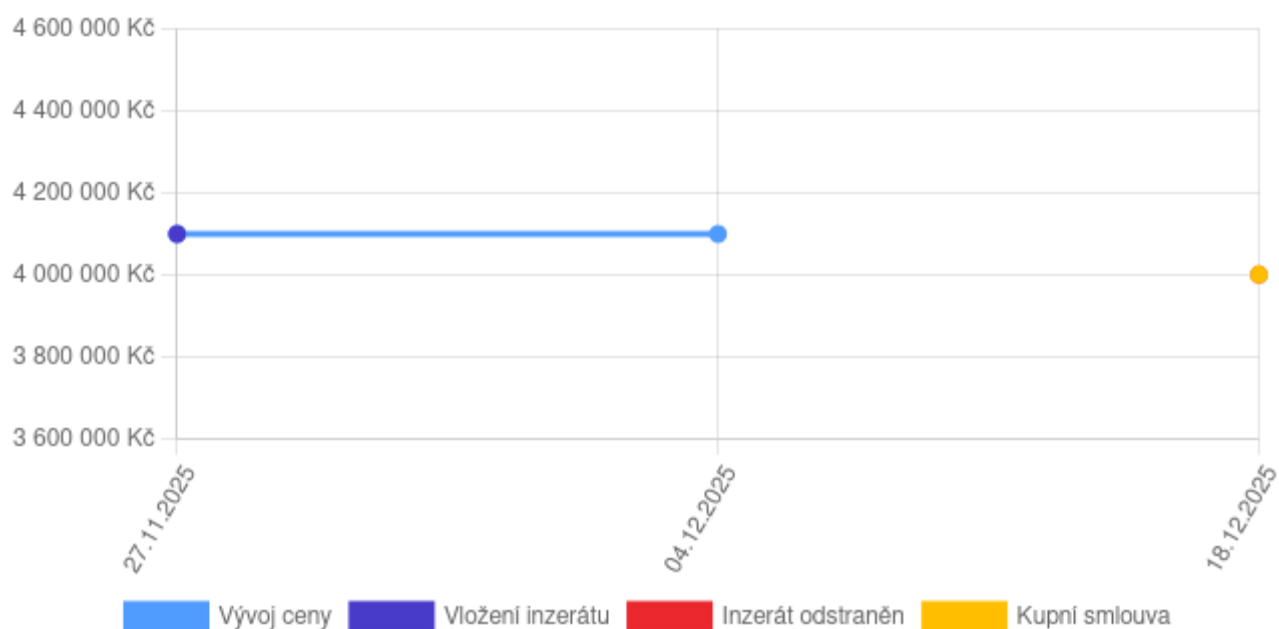
Lokalita	Studentská 1971/3, Prostějov, okres Prostějov	Cena dle KS	4 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.12.2025	Číslo řízení	V-8470/2025-709
Poznámka k ceně	včetně provize, možnost koupě garáže 800.000 Kč	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	4	Lodžie	Ano
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	78 m ²
Podlahová plocha	78 m ²	Dispozice	3+1
Podlaží bytu	2		

Nabízíme k prodeji prostorný zděný byt v osobním vlastnictví nacházející se v 1. patře menšího bytového domu v klidné a vyhledávané části centra města. Byt vel. 3+1, o podlahové ploše 78 m² je orientovaný na jižní a severní stranu, má vstupní chodbu s vest. skříní spolu se vstupy do jednotlivých pokojů, obývací pokoj se zasklenou lodžii, dětský pokoj, na severní stranu pak ložnici a kuchyň. Z chodby je také vstup do koupelny (vana, umyvadlo, místo pro pračku) a na samostatné WC. Byt je v původním udržovaném stavu, má plastová okna, zasklenou prostornou lodžii, parketové podlahy. Centrální plynové vytápění i ohřev teplé vody s kotelnou v domě. K bytu náleží prostorný sklep (7,2 m²) v suterénu domu. Vstup do domu je ze společného dvora s garážemi a parkování pro auta. K bytu je možné zakoupit samostatnou garáž (18 m²) na dvoře domu, vel. 2,85 x 5,75 m se sdílenou elektrinou za 800.000 Kč, možnost parkování dalším autem na dvoře před garáží. PENB – C. Dům po celkové revitalizaci, nová střecha, zateplení, okna, lodžie. Ke kladům bytu jistě patří jeho výborná klidná poloha 5 min. od náměstí, parkování až pro 2 auta na dvoře domu, blízkost veškeré infrastruktury, velký sklep, kotelna v domě a možnost přizpůsobit si dispozici bytu. Byt v osobním vlastnictví, možnost financování koupě hypotečním úvěrem. Měsíční náklady: 4.855 Kč/měs. + inkaso (cca 2.000 Kč). více

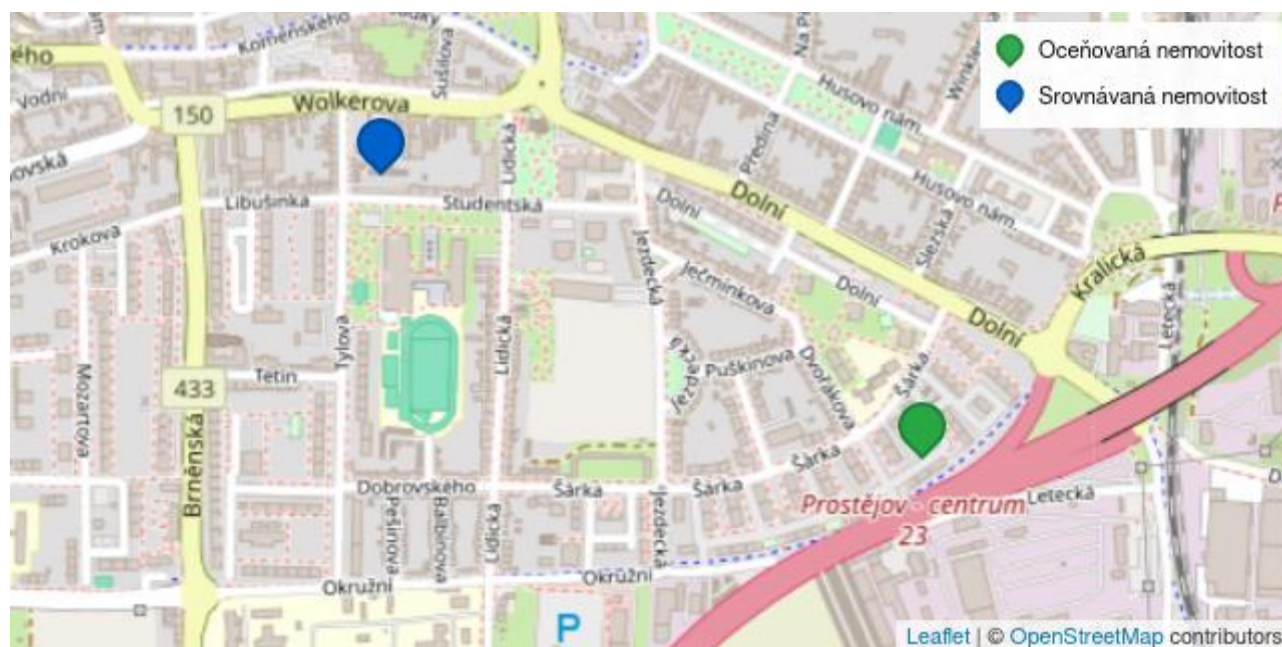
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

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

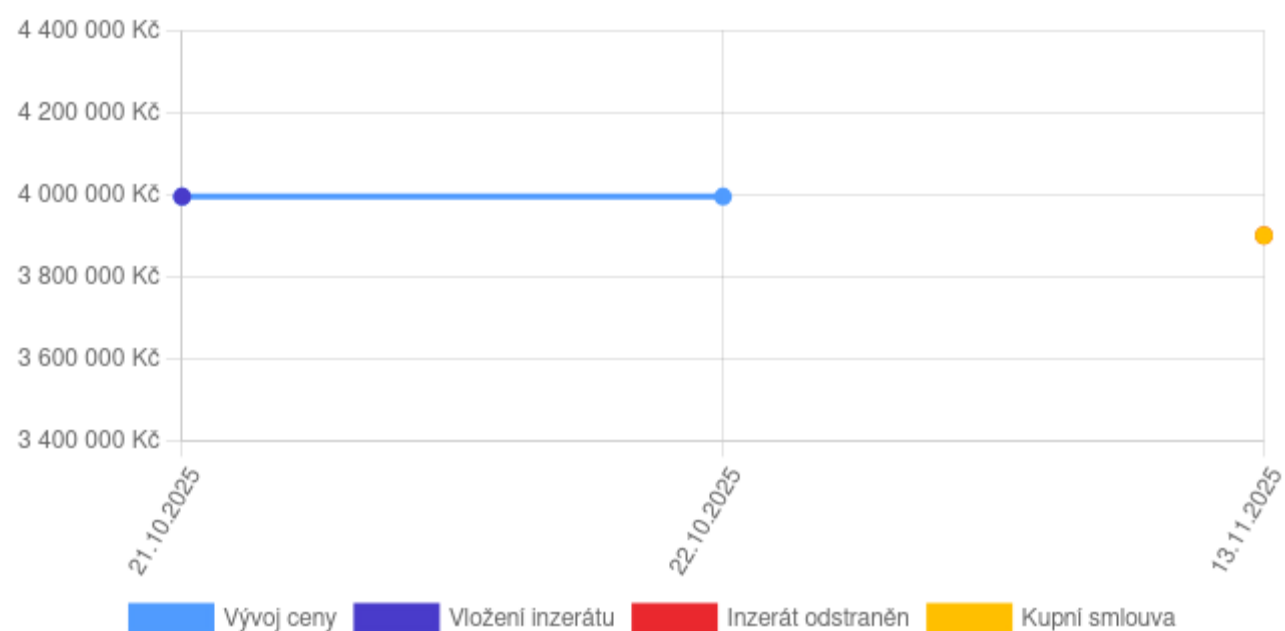
Lokalita	Hvězda 3722/4, Prostějov, okres Prostějov	Cena dle KS	3 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.11.2025	Číslo řízení	V-7592/2025-709
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Balkón	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	5
Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárna	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	68 m ²	Podlahová plocha	68 m ²
Dispozice	3+1	Podlaží bytu	3
Poloha nemovitosti	Sídlště	Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice

Hledáte klidné a příjemné bydlení v Prostějově? Tento útulný byt 3+1 ve 2. patře cihlového domu vás zaujme hned při vstupu svou pohodovou atmosférou a prosvětlenými pokoji. Dispozice tří neprůchozích pokojů nabízí dostatek soukromí jak pro rodinu, tak i jako investici k pronájmu studentům. Kuchyně je vybavena vlastním plynovým kotlem, který zajišťuje vytápění i ohřev vody – topíte si, kdy chcete a kolik chcete. Díky kvalitní cihlové konstrukci byt výborně drží teplo – i v chladných dnech tu panuje příjemná teplota bez nutnosti topení. Koupelna i WC prošly rekonstrukcí, nechybí ani praktická komora využitelná jako šatna, sklep v suterénu domu a balkon orientovaný na jih. Za domem se navíc nachází travnatá plocha, kterou mohou obyvatelé využívat k odpočinku či hrám dětí – ideální místo pro chvíle pohody, míčové hry nebo letní posezení s přáteli. Dům je částečně revitalizovaný, s pohodovými sousedy a výbornou polohou – v blízkosti nádraží, polikliniky, obchodů i centra města.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

