



Znalecký posudek č. 014605/2026

O ceně obvyklé nemovitých věcí



statikum

Zpracovatel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek číslo: 014605/2026

Interní číslo Znalce: NM_0069_2026

Zadavatel: **Soudní exekutor Mgr. Jan Krejsta**
Exekutorský úřad Brno-město
Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno

Předmět ocenění: Nemovitosti specifikované v bodě 1.1 tohoto znaleckého posudku

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

Účel posudku: Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení č.j. 159 EX 01831/25.

Oceněno k datu: 11.03.2026

Podle stavu ke dni: 11.03.2026

Datum místního šetření: 11.03.2026

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Číslo vyhotovení: 1/1

Počet stran: 53 stran, z toho 22 stran příloh

V Brně dne 05.05.2026

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1	Znalecký úkol	5
1.2	Účel posudku	5
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	5
1.4	Místní šetření	5
1.5	Prohlášení Znalce o nezávislosti	6
1.6	Předpoklady a omezující podmínky	6
2	VÝČET PODKLADŮ	8
2.1	Popis postupu Znalce při výběru zdrojů dat.....	8
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	8
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem:	8
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:.....	8
2.2.3	Podklady zajištěné Zpracovatelem:.....	8
2.2.4	Relevantní právní předpisy a odborná literatura:	9
2.3	Věrohodnost zdroje dat	9
3	NÁLEZ	10
3.1	Popis postupu Znalce při sběru či tvorbě dat.....	10
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	10
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	10
3.4	Popis lokality	10
3.4.1	Místopis	10
3.4.2	Lokalizace předmětu ocenění	11
3.4.3	Napojení na inženýrské sítě	12
3.4.4	Přístup a příjezd.....	12
3.4.5	Dopravní dostupnost.....	12
3.5	Popis předmětu ocenění	12
3.5.1	Příslušenství.....	14
3.5.2	Informace ze stavebního úřadu	14
3.5.3	Pozemky	14

3.6	Výměry a plochy	15
3.7	Nájemní a pachtovní práva	16
3.8	Rizika.....	16
3.8.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	16
3.8.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	16
3.8.3	Věcná břemena a obdobná zatížení	16
3.8.4	Ostatní rizika.....	17
4	POSUDEK.....	18
4.1	Popis postupu Znalce při analýze dat.....	18
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	18
4.1.2	Volba metody ocenění	19
4.2	Analýza dat – ocenění porovnávací metodou.....	20
4.2.1	Srovnávací objekty	20
4.2.2	Komparace	23
4.2.3	Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění.....	26
4.3	Obvyklá cena spoluvlastnického podílu	26
5	ODŮVODNĚNÍ	27
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	27
5.2	Kontrola postupu.....	27
6	ZÁVĚR.....	28
6.1	Citace odborné zadané otázky	28
6.2	Odpověď.....	28
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	29
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	30

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Usnesení	4 listy
Příloha č. 2 – Výpis z KN	5 listů
Příloha č. 3 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 5 – Fotodokumentace	2 listy
Příloha č. 6 – Plněné znění inzerátů	7 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.com)	11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)	12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace	13
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (veseli-nad-moravou.cz/up-veseli-nad-moravou-uplne-zneni-po-zmene-c-3)	14
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)	16
Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 1	21
Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 2	22
Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 3	23
Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	28

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky	12
Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení	13
Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění	15
Tabulka č. 4 – ČSOB index bydlení – Byty	24
Tabulka č. 5 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň	24
Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza	25
Tabulka č. 7 – Stanovení spoluvlastnického podílu	26
Tabulka č. 8 – Výsledky ocenění	27

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na níže uvedených nemovitostech a spoluvlastnického podílu na pozemku pod stavbou č.p. 721, 722, 723, 724.

Okres: CZ0531 Chrudim		Obec: 571164 Chrudim	
Kat.území: 654299 Chrudim		List vlastnictví: 12720	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Andr Tomáš, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim			1/2
ANNL Real Estate, s.r.o., 17. listopadu 2685, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice			1/2
B Nemovitosti			
Jednotky		Podíl na	
Č.p./		Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	způsob ochrany	jednotky
724/74	byt	byt.z.	796/51134
Vymezeno v:			
Budova	Chrudim III, č.p. 721, 722, 723, 724, byt.dům, LV 5823		
	na parcele St. 3603, LV 6105		

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení č.j. 159 EX 01831/25.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 11.03.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o.

Povinný se na místní šetření nedostavil a nemovitosti tedy nebyly zpřístupněny. Proto byla provedena pouze venkovní obhlídka nemovitostí, přičemž stav interiéru stavby nebylo možné ověřit.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k Zadavateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných Zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zpracovatel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny Zpracovateli.

11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení Zpracovatele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém.
- Dodání podkladů Zadavatelem.
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.).
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi.
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí.

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Usnesení č.j. 159 EX 01831/25-052.

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, předpokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí.
- Územní plán předmětných obcí.
- Údaje z webových stránek www.mapy.com, www.dppcr.cz, www.inem.cz, ČSN normy online, Údaje ze stránek ČKAIT, Profesis.

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a předpokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření.
- Analýza ČSOB Index bydlení (dříve HB index), zpracovaná ČSOB.

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB).

2.2.4 Relevantní právní předpisy a odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- ČSN ISO 13822 Zásady navrhování konstrukcí. Hodnocení existujících konstrukcí.
- ČSN 73 0038 Hodnocení existujících konstrukcí.
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009.
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydány Českou Bankovní Asociací.
- Znalecké standardy vydané Asociací znalců a odhadců České republiky.

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu Znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření.

Znalci nebyl při místním šetření umožněn vstup do oceňovaných nemovitostí. Z tohoto důvodu byla provedena pouze jejich venkovní obhlídka, přičemž stav interiéru stavby nebylo možné ověřit.

Znalec zaslal na Městský úřad Světlá nad Sázavou, stavební úřad, žádost o sdělení informací, k jakému datu došlo ke kolaudaci budovy Chrudim III č.p. 721, 722, 723, 724, byt.dům, v k.ú. Chrudim. Dále, zda není na pozemek parc. č. st. 3603, k.ú. Chrudim vydáno územní rozhodnutí, případně stavební povolení a také o zaslání Územně plánovací informace na výše uvedený pozemek, pokud se jedná o pozemek zastavitelný dle územního plánu.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí. Z takto stanovené ceny obvyklé nemovitosti jsme dále stanovili hodnotu předmětného spoluvlastnického podílu na oceňované nemovitosti.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr.
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí.
- Stanovení hodnoty spoluvlastnického podílu na oceňovaných nemovitostech.

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Chrudim je okresní město nacházející se ve východních Čechách, v Pardubickém kraji. Leží na rozhraní Železných hor a Polabské nížiny, 110 km východně od Prahy, hlavního města České republiky, 10 km jižně od krajského města Pardubic a 33 km od Hradce Králové. Žije zde přibližně 24 tisíc obyvatel. Geomorfologicky leží město ve Svitavské tabuli, která je součástí rovinaté České tabule. Jižně od Chrudimi se zvedají Železné hory s nejvyšší horou Vestec (668

m n. m.). Městem protéká řeka Chrudimka, která pramení v chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy (20 km jihovýchodně) a po 108 km toku se vlévá do Labe v Pardubicích. Polohu města Chrudim v rámci Pardubického kraje lze hodnotit jako velmi exponovanou, což je dáno blízkostí a dostupností krajského města, které je populačním i ekonomickým centrem kraje.

3.4.1.1 Doprava

Město leží na křižovatce silnic číslo I/37 a I/17. Silnice I. třídy č. 37 je spojnicí v severojižním směru Trutnov – Pardubice – Hradec Králové – dálnice D11 (E67) na Ždírec nad Doubravou – Žďár nad Sázavou – Velkou Bíteš, kde se napojuje na dálnici D1. Silnice I. třídy č. 17 spojuje od západu Čáslav, kde se napojuje na silnici I. třídy č. 38, na východním směrem na Vysoké Mýto a Zámrs, kde se napojuje na silnici I. třídy č. 35 (E442).

Veřejná doprava je zajištěna městskou hromadnou dopravou. Chrudim je důležitým železničním uzlem v Pardubickém kraji, kterým prochází zejména trať 017 spojující Pardubice s Havlíčkovým Brodem. Důležité spojení zajišťuje trať z Pardubic do Chrudimi a dále na Slatiňany (trať 238). Ve městě se nachází čtyři železniční zastávky.

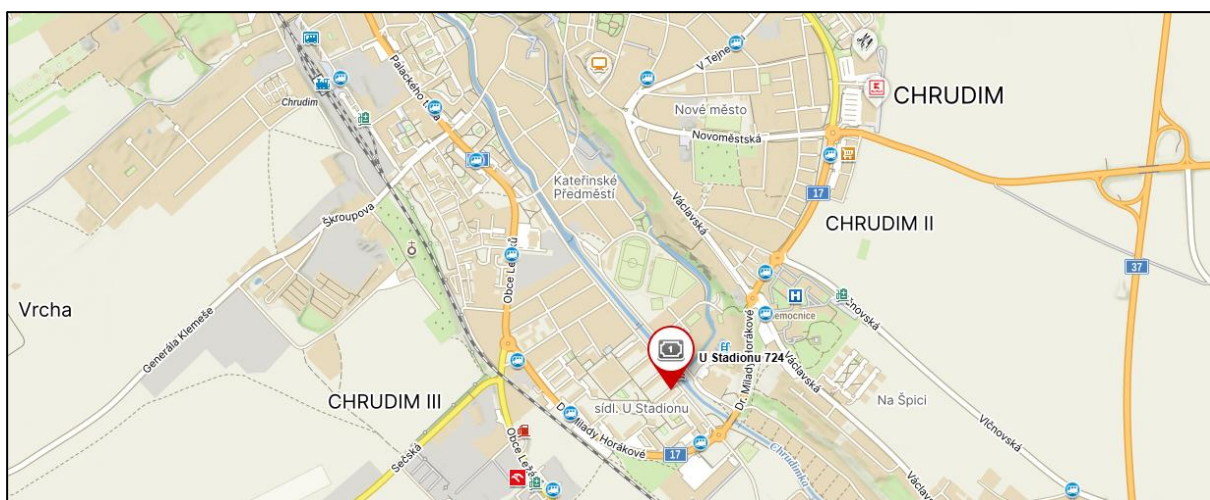
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ve městě je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, městská policie, nemocnice, sportoviště, síť obchodů, ubytování, restauračních zařízení a dalších služeb.

Ve městě je kompletní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňovaná nemovitost se nachází v jižní části města Chrudim, a to v ulici U Stadionu. V okolí se nachází převážně zástavba bytových domů.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.com)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Bytový dům je napojen na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a plynovod.

Bytová jednotka je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a plynovod.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňované nemovité věci je přímo z veřejné komunikace na ulici U Stadionu. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku – způsob využití	Vlastník
1798/27	Ostatní plocha – zeleň	Město Chrudim, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim
1798/25	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Chrudim, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází zastávka MHD.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I/17, I/37, II/324 a II/340.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je jednotka č. 724/74 (bytová jednotka) umístěná v bytovém domě č.p. 724 na pozemku parc. č. st. 3603, k.ú. a obec Chrudim. Oceňovaná nemovitost se nachází v jižní části města Chrudim, a to v ulici U Stadionu. V okolí se nachází převážně zástavba bytových domů.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgl-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Bytový dům č. 724

Jedná se o panelový bytový dům. Dům má obdélníkový půdorys a rovnou střechu. Bytový dům má devět nadzemních podlaží. Stavba je napojena na vodovod, elektřinu, kanalizaci a plynovod. Bytový dům disponuje výtahem. Dle informací v katastru nemovitostí byl bytový dům dokončen 31.12.1970. Bytový dům má původní fasádu, nová plastová okna.

Bytová jednotka č. 724/74

Dle prohlášení vlastní je bytová jednotka č. 724/74 je situována v 5.NP. Jedná se o jednotku o dispozici 4+1. Jednotka skládá se kuchyně, čtyř pokojů, předsíně, koupelny, samostatného WC a spíže.

Zpracovateli nebyl umožněn přístup do oceňované bytové jednotky, a tak byla provedena pouze venkovní obhlídka bytového domu, ve kterém se oceňovaná jednotka nachází. Vzhledem k nedostatku informací o stavu interiéru a vnitřního vybavení se zpracovatel kloní na stranu bezpečnou a při ocenění je uvažováno s podprůměrným stavebně-technickým stavem a s vnitřním vybavením v podstandardním provedení.



Obrázek č. 4 – Fotodokumentace

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení

Název místnosti	Plocha (m ²)	Koef. zap. pl.	Započ. pl. (m ²)
Kuchyň	6,68	1,00	6,68
Pokoj	18,69	1,00	18,69
Pokoj	13,50	1,00	13,50
Pokoj	11,96	1,00	11,96
Předsíň	6,25	1,00	6,25
Koupelna	2,55	1,00	2,55
WC	1,00	1,00	1,00
Spíž	1,60	1,00	1,60
Pokoj	16,10	1,00	16,10

Celková podlahová / započitatelná plocha (bez sklepa a lodžie)	78,33		78,33
Lodžie	10,44	0,50	5,22
Sklep	1,24	0,50	0,62
Celková podlahová / započitatelná plocha (vč. sklepa a lodžie)	90,01	-	84,17

3.5.1 Příslušenství

K bytové jednotce č. 724/74 náleží sklep o velikosti 1,24 m² a lodžie o výměře 10,44 m².

Movité příslušenství nebylo zjištěno.

3.5.2 Informace ze stavebního úřadu

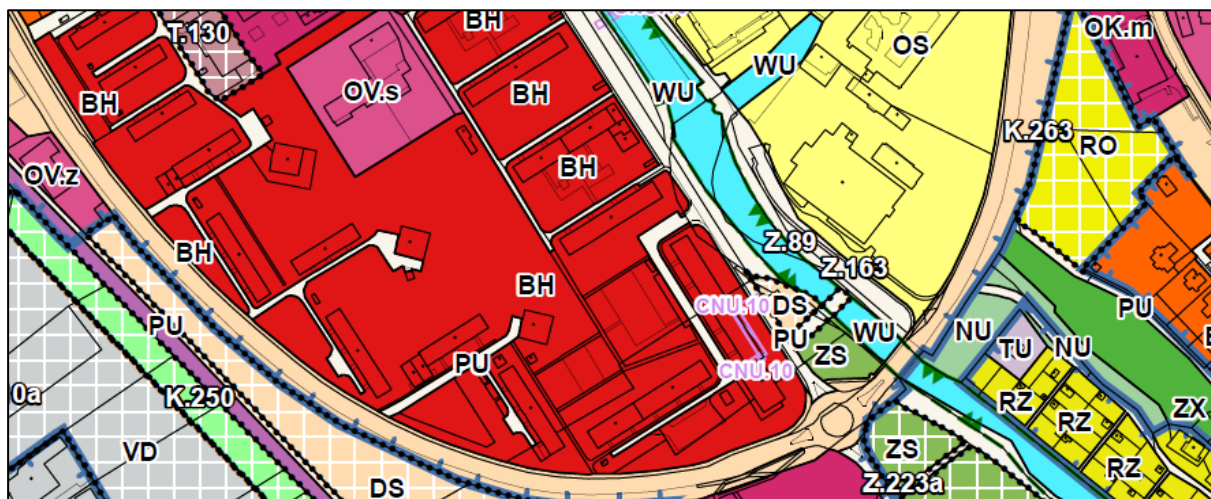
Ke dni ocenění neměl zpracovatel k dispozici požadované informace od příslušného stavebního úřadu.

3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. st. 3603 o výměře 943 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 721, 722, 723, 724 – bytový dům, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňovaná nemovitost ve stabilizované ploše BH = plochy bydlení hromadné.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (veseli-nad-moravou.cz/up-veseli-nad-moravou-uplne-zneni-po-zmene-c-3)

BH = bydlení hromadné

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech. Plochy zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Přípustné využití:

- na pozemcích staveb pro bydlení v bytových domech lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení. Do ploch bydlení v bytových domech lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m². Součástí ploch mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (hřiště pro děti i dospělé, malé neobtěžující dílny apod.).

Podmíněně přípustné využití:

- ubytovací zařízení – při zajištění parkování na vlastním pozemku. Plochy pro bydlení v sousedství železnic, silnic, letiště a heliportu jsou podmíněně přípustné – budou posuzovány z hlediska hlukové zátěže z dopravy; chráněné prostory budov u ploch dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti navržených protihlukových opatření. Přípustnost bude posuzována v územním, resp. stavebním řízení. V případě nesplnění této podmínky musí být případná protihluková opatření realizována investory výstavby v těchto lokalitách.

Nepřípustné využití:

- v plochách bydlení se nepřipouští chov hospodářských zvířat, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro velkoobchod a supermarkety, autokempinky, tábořiště, všechny druhy činností, které nesplňují podmínky hygienické ochrany a svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí.

3.6 Výměry a plochy

Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění

Podlahová plocha jednotky	78,33 m ²
---------------------------	----------------------

Podlahová plocha jednotky vč. sklepa a lodžie	90,01 m²
Započítateľná plocha jednotky	78,33 m²
Započítateľná plocha jednotky vč. sklepa a lodžie	84,17 m²

3.7 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňované nemovitosti.

3.8 Rizika

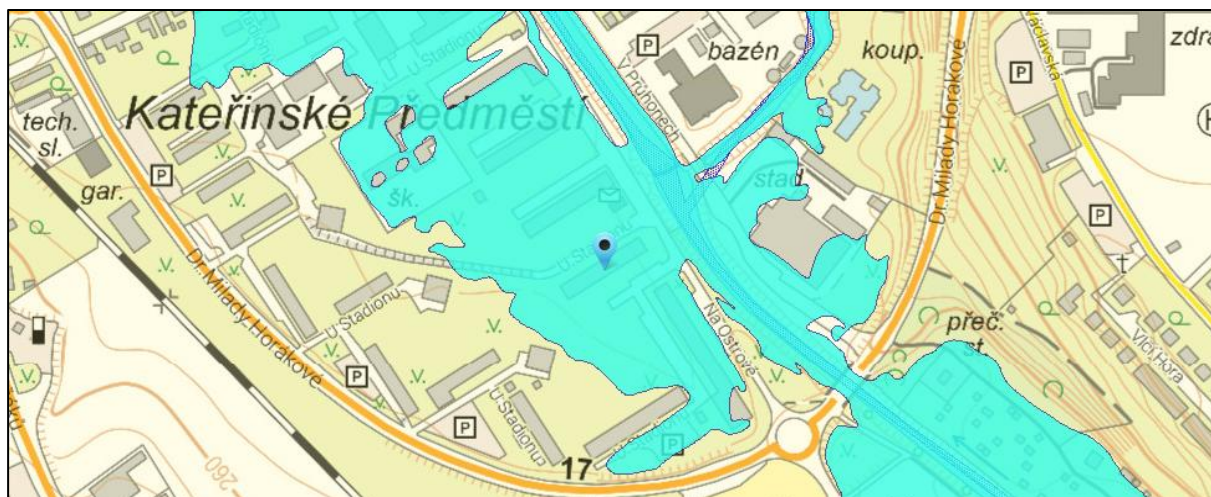
3.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Nemovitá věc je řádně zapsaná v katastru nemovitostí.

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

3.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována v záplavovém území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 2). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňované nemovitosti, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná jiná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Žádná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.8.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 12720 (viz přílohy) vázne na oceňovaném nemovitosti Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve prospěch Česká republika, IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Chrudim, V Hliníkách 1172, Chrudim IV, 53755 Chrudim.

Dále dle LV č. 12720 (viz přílohy) vázne na oceňovaném nemovitosti Zástavní právo smluvní ve prospěch Kunc Pavel MUDr. Ph.D., č.p. 257, 50331 Vysoká nad Labem.

K výše uvedeným skutečnostem není při ocenění přihlíženo.

Žádná jiná ostatní rizika nebyla zjištěna.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu Znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professional Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

„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.“

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zpracovatele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

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.

4.2 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

1. BJ, U Stadionu č.p. 713, Chrudim

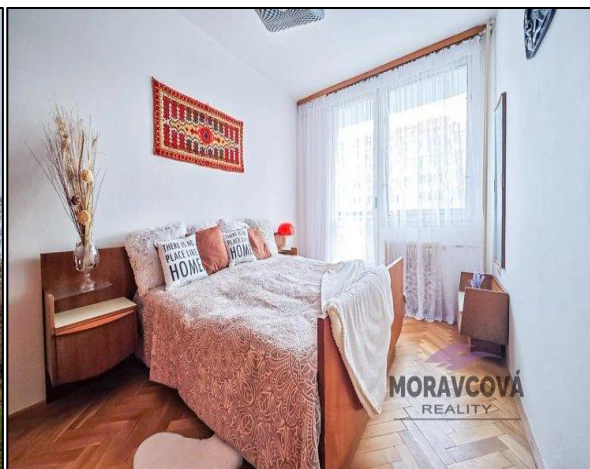
Bytová jednotka 4 + 1 nacházející se v 4.patře panelového domu v klidné části města Chrudim na sídlišti U Stadionu. Dispozice: chodba s vestavnou skříní, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, koupelna s vanou, wc, ložnice, dětský pokoj, 2 lodžie, ve všech pokojích na podlaze zachovalé parkety, topení ústřední dálkové, okna některá nová plastová, dům prošel revitalizací : zateplená fasáda domu, nové rozvody vody, odpadů i elektřiny, k bytu náleží komora na patře a sklepní kóje, v domě výtah. Podlahová plocha bytu 73 m². Volný ihned. Byt je v původním udržovaném velmi pěkném stavu. Parkování u domu.

Na základě veřejně dostupných informací však Znalec zjistil informace nad rámec informací uvedených ve výše uvedené realitní inzerci (viz také přílohy). Bytová jednotka se skládá z: kuchyň (7,34 m²), pokoj (16,47 m²), pokoj (13,20 m²), pokoj (13,52 m²), předsíň (6,22 m²), koupelna (2,29 m²), WC (1,03 m²), lodžie (10,80 m²), sklep (1,20 m²), pokoj (9,90 m²) a komora mimo byt (1,52 m²).

VÝMĚRY:

Započitatelná plocha jednotky77 m²

Datum dokončení objektu je dle údajů v katastru nemovitostí 31.12.1970. V předmětné kupní smlouvě (viz číslo řízení níže) není údaj o roce dokončení stavby uveden.





Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 1

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-1928/2025-603
 DATUM PRODEJE: 12.03.2025
 KUPNÍ CENA: 3 734 400 Kč

2. BJ, U stadionu č. p. 721, Chrudim

Byt 4+1 v původním stavu o výměře 79,5 m² ke kterému patří lodžie cca 8,5 m² v Chrudimi ul. U Stadionu, nachází se v 2NP. Dispozice : dle přiloženého plánu. Byt je v původním, udržovaném stavu a nabízí se nezařízený. Náleží k němu komora na patře (cca 1,5 m²) a sklep/koje (cca 1,5 m²). Topení a ohřev vody řešen dálkově. Podlahy v pokojích původní lino. Okna plastová cca 3 roky stará. Parkování možné bezplatně před domem nebo v přilehlých ulicích. V okolí se nachází restaurace, skatepark, hřiště a obchody, zimní stadion, plavecký stadion, supermarket v docházkové vzdálenosti (cca 7 min pěšky), ZŠ cca 5 min pěšky, nemocnice cca 13 min pěšky. Zastávka MHD cca 5 min chůze.

Na základě veřejně dostupných informací však Znalec zjistil informace nad rámec informací uvedených ve výše uvedené realitní inzerci (viz také přílohy). Bytová jednotka se skládá z: kuchyň (6,68 m²), pokoj (18,69 m²), pokoj (13,50 m²), pokoj (11,96 m²), předsíň (6,25 m²), koupelna (2,55 m²), WC (1,00 m²), lodžie (10,44 m²), sklep (1,30 m²), pokoj (16,1 m²) a spíž (1,6 m²).

VÝMĚRY:

Započitatelná plocha jednotky84 m²

Datum dokončení objektu je dle údajů v katastru nemovitostí 31.12.1970. V předmětné kupní smlouvě (viz číslo řízení níže) není údaj o roce dokončení stavby uveden.



Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 2

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-88/2024-603

DATUM PRODEJE: 18.12.2023

KUPNÍ CENA: 3 285 000 Kč

3. BJ, U stadionu č. p. 724, Chrudim

Byt 4+1 v Chrudimi, který se nachází na oblíbeném sídlišti. Tento byt se nachází v panelové stavbě ve čtvrtém patře s výtahem, což zaručuje bezbariérový přístup. Díky osobnímu vlastnictví se stanete plnohodnotným majitelem této nemovitosti. Byt o podlahové ploše 80 m² nabízí dostatek prostoru pro rodinný život a je ideální volbou pro ty, kteří hledají útulné bydlení s výbornou dostupností. Součástí bytu je také lodžie, která poskytuje příjemné místo k odpočinku s výhledem na okolní prostředí. Byt je částečně vybavený, což dává budoucím majitelům možnost přizpůsobit si interiér podle vlastních představ. Lokalita je skvěle dostupná, ať už dáváte přednost cestování vlakem, autobusem nebo autem. V blízkosti je dostupná také městská hromadná doprava, což zajišťuje komfortní propojení s centrem města a okolím.

Na základě veřejně dostupných informací však Znalec zjistil informace nad rámec informací uvedených ve výše uvedené realitní inzerci (viz také přílohy). Bytová jednotka se skládá z:

kuchyň (6,68 m²), pokoj (18,69 m²), pokoj (13,50 m²), pokoj (11,96 m²), předsíň (6,25 m²), koupelna (2,55 m²), WC (1,00 m²), lodžie (10,44 m²), sklep (1,30 m²), pokoj (16,1 m²) a spíž (1,6 m²).

VÝMĚRY:

Započitatelná plocha jednotky84 m²

Datum dokončení objektu je dle údajů v katastru nemovitostí 31.12.1970. V předmětné kupní smlouvě (viz číslo řízení níže) není údaj o roce dokončení stavby uveden.



Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 3

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-3602/2025-603

DATUM PRODEJE: 18.12.2023

KUPNÍ CENA: 5 000 000 Kč

4.2.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen bytů publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru

pořídili klienti ČSOB a Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB index bydlení je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB a Hypoteční banky. Poslední hodnota ČSOB indexu bydlení je publikována pro cenovou úroveň 4. čtvrtletí roku 2025.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index bydlení současné CÚ}}{\text{ČSOB index bydlení platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 4 – ČSOB index bydlení – Byty

Čtvrtletí	4/2023	1/2025	2/2025	4/2025
ČSOB index bydlení – BJ	212,9	236,9	244,5	259,1

Tabulka č. 5 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

Č.	Číslo řízení	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena (Kč)	ČSOB index k datu kupní smlouvy	ČSOB index k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená (Kč)
1	V-1928/2025-603	12.03.2025	3 734 400	236,90	259,10	1,09	4 084 352
2	V-88/2024-603	18.12.2023	3 285 000	212,90	259,10	1,22	3 997 856
3	V-3602/2025-603	29.05.2025	5 000 000	244,50	259,10	1,06	5 298 569

4.2.2.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha jednotky vč. sklepa a lodžie.

Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza

č.	Poloha objektu	Plocha [m ²]	Cena přepočtená [Kč]	Realizovaná cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukcí (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (podlaží)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	U Stadionu č.p. 713, Chrudim	77	4 084 352	53 230	1,00	53 230	1,00	0,98	0,90	1,00	1,01	1,00	0,89	47 375
2	U stadionu č. p. 721, Chrudim	84	3 997 856	47 480	1,00	47 480	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	1,03	48 905
3	U stadionu č. p. 724, Chrudim	84	5 298 569	62 928	1,00	62 928	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	62 299
Střední hodnota														52 860
Minimum														47 375
Maximum														62 299
Směrodatná odchylka														8 210
Průměr - směrodatná odchylka														44 650
Průměr + směrodatná odchylka														61 070
Variační koeficient														15,53%
Výměra oceňovaného objektu														m ² 84
Cena objektu														Kč 4 449 226
Cena po zaokrouhlení														Kč 4 450 000
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti K3 koeficient stavebně - technického stavu K4 koeficient vybavení a příslušenství bytové jednotky K5 koeficient podlaží, ve kterém se bytová jednotka nachází K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6) Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO														

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 až 3 – obdobná poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost jednotky. Menší jednotka má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – lepší stav.
- Vzorek č. 2 a 3 – obdobný stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství jednotky.

- Vzorek č. 1 až 3 – obdobné vybavení a příslušenství jednotky.

K5 – Koeficient podlaží.

- Vzorek č. 1 – 4.NP s výtahem – mírně horší.
- Vzorek č. 2 – 2.NP s výtahem – horší.
- Vzorek č. 3 – 6.NP s výtahem – mírně lepší.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužit.

4.2.3 Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 4 450 000 Kč.

4.3 Obvyklá cena spoluvlastnického podílu

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu není rovna aritmetickému podílu z celkové ceny nemovitosti z důvodu, že je spoluvlastník omezen ve výkonu svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky. Vliv na obvyklá cena spoluvlastnického podílu má typ nemovitostí a výše spoluvlastnického podílu.

U nemovitých věcí nekomerčních je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitou věc užívat. Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovité věci bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výši spoluvlastnického podílu.

Znalecký standard POSN č. 1, navrhuje stanovovat výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu pro nekomerční nemovitosti následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu do 15 – 20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20 – 40 %

Dle odborného odhadu Znalce byla stanovena výše snížení z aritmetického podílu z obvyklé ceny celé nemovitosti ve výši 20,00 %.

Tabulka č. 7 – Stanovení spoluvlastnického podílu

Nemovitost	Hodnota nemovitosti (Kč)	Oceň. podíl	Aritmetický podíl (Kč)	Snížení aritmet. podílu (%)	Vypočtená hodnota oceň. podílu (Kč)	Vypočtená hodnota oceň. podílu po zaokr. (Kč)
LV č. 12720	4 450 000	1/2	2 225 000	20,00	1 780 000	1 780 000

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na oceňované nemovitosti činí 1 780 000 Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. Naopak Znalci nebyl umožněn vstup do oceňovaných nemovitostí a tak místo vlastního zaměření byly pro ocenění použity veřejně dostupné informace. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6).

Tabulka č. 8 – Výsledky ocenění

Název	Výsledek ocenění (Kč)
Spoluvlastnický podíl id. 1/2 na nemovitostech zapsaných na LV č. 12720, k.ú. Chrudim	1 780 000

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou a oceňovacího standardu AZO.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na níže uvedených nemovitostech a spoluvlastnického podílu na pozemku pod stavbou č.p. 721, 722, 723, 724.

Okres: CZ0531 Chrudim		Obec: 571164 Chrudim	
Kat.území: 654299 Chrudim		List vlastnictví: 12720	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Andr Tomáš, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim			1/2
ANNL Real Estate, s.r.o., 17. listopadu 2685, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice			1/2
B Nemovitosti			
Jednotky		Podíl na	
Č.p./		Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky společných částech domu
724/74	byt	byt.z.	796/51134
Vymezeno v:			
Budova	Chrudim III, č.p. 721, 722, 723, 724, byt.dům, LV 5823 na parcele St. 3603, LV 6105		

Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu § 58 odst. 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, tak že spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

1 780 000 Kč

Cena slovy: jedenmilionsedmsetosmdesáttisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant.
- Na posudku se dále podílela Ing. Pavla Gallistlová, což je zaměstnankyně znalecké kanceláře.
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek.
- Odměna byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb., o znalečném.
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČO: 15545881.
- Zadavatelem posudku je Soudní exekutor Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno-město, Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno.
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář (ústav) zapsaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.10.1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.07.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: technický stav konstrukcí pozemního stavitelství, staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti, betonových, Y91 ocelových a dřevěných konstrukcí
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí - strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů

Znalecký posudek je veden pod číslem 014605/2026, interní číslo Znalce NM_0069_2026.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

.....

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec a jednatel

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Usnesení	4 listy
Příloha č. 2 – Výpis z KN	5 listů
Příloha č. 3 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 5 – Fotodokumentace	2 listy
Příloha č. 6 – Plněné znění inzerátů	7 listů

Příloha č. 1

Usnesení

Počet listů: 4



Exekutorský úřad Brno-město

Mgr. Jan Krejsta, soudní exekutor

Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno

tel. 530 513 513, fax. 530 513 512, IČ 66253209, zapsán u EK ČR pod ev.č. 159
ID datové schránky: 6x7t4ir, email: podatelna@eubrno.cz, http://www.eubrno.cz

Č.j.: 159 EX 01831/25-052

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno-město, se sídlem Brno, Pražákova 1024/66a, PSČ 639 00, pověřený vedením exekuce na základě pověření Okresního soudu v Chrudimi ze dne 29.10.2025, č.j. 28 EXE 863/2025-14, kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného výkazu nedoplatek, který vydal Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví dne 07.03.2022, č.j. 2135100240/VN1/2021 a vykonatelného platebního výměru, který vydal Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví dne 29.04.2019, č.j. 1825101398/DPPV/2019 a vykonatelného výkazu nedoplatek, který vydal Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví dne 20.07.2020, č.j. 2035100107/VN1/2020 a vykonatelného platebního výměru, který vydal Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví dne 29.04.2019, č.j. 1825101398/PEPV/2019, k uspokojení pohledávky oprávněného **Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví, IČ: 47114321, Roškotova 1225/1, 140 00 Praha 4**, proti povinnému **Tomáš Andr, IČ: 64219593, [redacted]** ve výši 141 570,00 Kč s příslušenstvím, jakož i nákladů oprávněného a nákladů exekuce, rozhodl

t a k t o :

I. Soudní exekutor pro účely provedení exekuce prodejem nemovitých věcí povinného **Tomáš Andr [redacted]** na základě exekučního příkazu č.j. 159 EX 01831/25-011 ze dne 02.11.2025 ustanovuje k ocenění nemovitých věcí znalce: **STATIKUM s.r.o., Purkyňova 648/125, PSČ 612 00 Brno**.

II. Úkolem znalce je:

1. Ocenit nemovité věci (spoluvlastnický podíl na nich) a její příslušenství, a to:

1) spoluvlastnický podíl povinného ve výši 1/2 na nemovitých věcech

zapsaných na listu vlastnictví č. 12720 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, pro obec Chrudim, kat. území Chrudim, a to:

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na	
Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ	společných částech
Č.jednotky			jednotky	domu
724/74	byt		byt.z.	796/51134

Vymezeno v:

Budova Chrudim III, č.p. 721, 722, 723, 724, byt.dům, LV 5823
na parcele St. 3603, LV 6105

2) spoluvlastnický podíl povinného ve výši 398/51134 na nemovitých věcech

zapsaných na listu vlastnictví č. 6105 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, pro obec Chrudim, kat. území Chrudim, a to:

- parcela parc.č. St. 3603 o výměře 943 m², zastavěná plocha a nádvoří, Na pozemku stojí stavba: Chrudim III č.p. 721, 722, 723, 724, byt.dům, LV 5823

2. Znalec ve znaleckém posudku stanoví obvyklou cenu nemovité věci a jejího příslušenství. Cenu obvyklou stanoví s přihlédnutím k příslušenství nemovité věci, věcným břemenům, výměnkům a nájemním či pachtovním právům, které na nemovité věci váznou. K právům zástavním znalec nepřihlíží. Znalec uvede přehled cen každé jednotlivé nemovité věci, je-li předmětem ocenění více nemovitých věcí.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou.

Znalec ve znaleckém posudku uvede jemu známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva váznoucí na nemovité věci. V případě, že na nemovité věci neváznou žádná věcná břemena, výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva, znalec výslovně uvede, že taková věcná břemena, výměnky ani práva nejsou (nebyly

zjištěny).

V případě, že znalec zjistí, že na nemovité věci vázne věcné břemeno, výměnek, nájemní či pachtovní právo, uvede ve znaleckém posudku jemu odpovídající výši nájemného či pachtovného, případně výnosu z věci, které jsou v daném místě a čase obvyklé, a to jednotlivě pro každé zjištěné věcné břemeno, výměnek, nájemní či pachtovní právo.

Znalec ve znaleckém posudku uvede, kdy byl ohledně nemovité věci vydán první kolaudační souhlas, nebo kdy bylo započato první užívání stavby (zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění). V případě, že kolaudační souhlas nebyl vydán, nebo nebylo započato s užíváním stavby, uvede znalec tuto skutečnost výslovně. V případě oceňování pozemku znalec uvede, zda je na něm zřízena stavba spojená se zemí pevným základem nebo inženýrská síť a zda na něm může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby provedena stavba (§ 56 zák. č. 235/2004 Sb. v platném znění).

- III. Znalci se ukládá, aby znalecký posudek podal elektronicky opatřený kvalifikovaným elektronickým podpisem do 60 dnů od doručení tohoto usnesení.
- IV. O době a místě ohledání uvědomí znalec oprávněného a povinného. Soudní exekutor ukládá dle § 127 odst. 4 zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen o.s.ř.) povinnému, aby poskytl znalci součinnost potřebnou k ocenění nemovité věci, zejména umožnil znalci prohlídku nemovité věci potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo, a aby znalci předložil veškerou potřebnou dokumentaci, zejm. nájemní či pachtovní smlouvy, smlouvy o zřízení výměnku nebo věcného břemene, platná stavební povolení, ohlášení stavebnímu úřadu, rozhodnutí o kolaudaci, kolaudační souhlas, příp. oznámení záměru o užívání dokončené stavby a umožnil mu pořídit fotokopie těchto dokladů.

O d ů v o d n ě n í :

Podle ust. § 52 odst. 1 zák. č. 120/2001 Sb., exekučního řádu, nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.

Vzhledem k tomu, že pro vydání rozhodnutí podle § 336a o.s.ř. je nutné v souladu s ust. § 336 o.s.ř. ocenit nemovité věci, které jsou předmětem provádění exekuce prodejem nemovitých věcí, ustanovil soudní exekutor v souladu s ust. § 127 o.s.ř. znalce z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí.

Při oceňování předmětu ocenění se použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu (zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku). Soudní znalec provede ocenění nemovité věci cenou obvyklou, avšak nebude oceňovat samostatně existující práva a závady, neboť jejich hodnota se nezjišťuje. Práva a závady přecházejí na nabyvatele spolu s nemovitou věcí. Úkolem znalce je, aby hodnotu práva a závad promítl do určení celkové obvyklé ceny nemovité věci a uvedl jejich výčet. Úkolem znalce je rovněž specifikovat příslušenství oceňované nemovité věci včetně movitých věcí, které jsou příslušenstvím nemovité věci. S ohledem na možné zatížení prodeje předmětu ocenění příslušnou sazbou daně z přidané hodnoty soudní exekutor potřebuje mít ke svému dalšímu postupu povědomost o cenách jednotlivých nemovitých věcí, a to alespoň jejich procentuálním vyjádřením poměru k výsledné ceně všech nemovitých věcí. Znalce určená obvyklá cena protiplnění poskytovaných za případně zřízená věcná břemena, výměnek, nájemní či pachtovní právo bude podkladem pro posouzení a rozhodnutí o možném zániku těchto práv podle § 336a odst. 2 o.s.ř.

P o u ě n í : Odvolání proti tomuto usnesení není přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi.

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná. Znalec může požádat o jeho prodloužení jen ze závažných důvodů. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty může mít za následek snížení odměny, případně opatření podle § 53 o.s.ř., tj. uložení pořádkové pokuty do 50.000,- Kč. Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovité věci povinného přístup. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o. s. ř., může být uložena pořádková pokuta až do výše 50 000,- Kč.

V Brně, dne 12.02.2026

Mgr. Jan Krejsta, v.r.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno-město

Doručuje se: 1) oprávněný, 2) povinný, 3) manžel povinného, 4) znalec

Za správnost vyhotovení: Mgr. Jakub Komprs, pověřený soudním exekutorem Mgr. Janem Krejstou

Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka nebo podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 o.s.ř.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou. Písemnost lze rovněž předat v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Příloha č. 2

Výpis z KN

Počet listů: 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2026 00:00:00

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

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571164 Chrudim

Kat.území: 654299 Chrudim

List vlastnictví: 12720

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Andr Tomáš, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim		1/2
ANNL Real Estate, s.r.o., 17. listopadu 2685, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice		1/2

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu
724/74	byt		byt.z.	796/51134
Vymezeno v:				
Budova Chrudim III, č.p. 721, 722, 723, 724, byt.dům, LV 5823 na parcele St. 3603, LV 6105				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

výše pohledávky : 28.221,- Kč s příslušenstvím
spoluvlastnický podíl 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 000000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Chrudim, V
Hliníkách 1172, Chrudim IV, 53755 Chrudim

Povinnost k

Andr Tomáš, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
Chrudim, RČ/IČO: 
Jednotka: 724/74Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Chrudim 46002-220/8030/22.01.2018-00277/HH -
1 ze dne 22.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2018 14:35:27. Zápis
proveden dne 14.02.2018.

V-605/2018-603

Pořadí k 22.01.2018 14:35

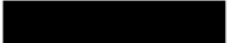
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

výše pohledávky: 46.059,- Kč s příslušenstvím
spoluvlastnický podíl: 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 000000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Chrudim, V
Hliníkách 1172, Chrudim IV, 53755 Chrudim

Povinnost k

Andr Tomáš, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
Chrudim, RČ/IČO:  - 37 -
Jednotka: 724/74

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2026 00:00:00

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571164 Chrudim

Kat.území: 654299 Chrudim

List vlastnictví: 12720

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

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Chrudim 46002-220/8030/22.01.2018-00284/HH - 1 ze dne 22.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2018 14:49:11. Zápis proveden dne 14.02.2018.

V-598/2018-603

Pořadí k 22.01.2018 14:49

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
výše pohledávky: 23.732,- Kč s příslušenstvím
spoluvlastnický podíl: 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Chrudim, V
Hliníkách 1172, Chrudim IV, 53755 Chrudim

Povinnost k

Andr Tomáš, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
Chrudim, RČ/IČO: [REDACTED]
Jednotka: 724/74

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Chrudim 46002-220/8030/22.01.2018-00285/HH - 1 ze dne 22.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2018 14:49:35. Zápis proveden dne 14.02.2018.

V-599/2018-603

Pořadí k 22.01.2018 14:49

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
výše pohledávky: 32.234,- Kč s příslušenstvím
spoluvlastnický podíl: 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Chrudim, V
Hliníkách 1172, Chrudim IV, 53755 Chrudim

Povinnost k

Andr Tomáš, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
Chrudim, RČ/IČO: [REDACTED]
Jednotka: 724/74

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Chrudim č.j.: 46002-220/8030/22.01.2018-00265/HH - 1 ze dne 22.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2018 15:43:28. Zápis proveden dne 14.02.2018.

V-603/2018-603

Pořadí k 22.01.2018 15:43

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
výše pohledávky : 4.122,- Kč s příslušenstvím
spoluvlastnický podíl : 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Chrudim, V
Hliníkách 1172, Chrudim IV, 53755 Chrudim

Povinnost k

Andr Tomáš, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2026 00:00:00

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571164 Chrudim

Kat.území: 654299 Chrudim

List vlastnictví: 12720

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

Typ vztahu

Povinnost k

Chrudim, RČ/IČO: [REDACTED]

Jednotka: 724/74

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Chrudim 46002-220/8030/02.11.2018-02962/HH - 1 ze dne 02.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2018 12:36:12. Zápis proveden dne 27.11.2018.

V-8820/2018-603

Pořadí k 02.11.2018 12:36

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ze Smlouvy o zápůjčce č.2310500302: existující, jistina ve výši 1.000.000,- Kč s příslušenstvím budoucí určená druhem a dobou vzniku, pohledávky které vzniknou v souvislosti dle čl.II. smlouvy do 31.5.2028 do výše 2.000.000,- Kč na podíl 1/2

Oprávnění pro

Kunc Pavel MUDr. Ph.D., č.p. 257, 50331 Vysoká nad

Labem, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

ANNL Real Estate, s.r.o., 17. listopadu 2685, Zelené

Předměstí, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 09949968

Jednotka: 724/74

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.2310500302 ze dne 07.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2023 09:15:00. Zápis proveden dne 01.08.2023.

V-4475/2023-603

Pořadí k 22.06.2023 09:15

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno-město, se sídlem Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno

Povinnost k

Andr Tomáš, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701

Chrudim, RČ/IČO: 690423/3138

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 159 EX-01831/2025 -008 (28 EXE 863/2025-14) ze dne 31.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2025 11:12:45. Zápis proveden dne 04.11.2025; uloženo na prac. Chrudim

Z-9275/2025-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl: 1/2

Povinnost k

Jednotka: 724/74

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 159 EX-01831/2025 -011 (28 EXE 863/2025-14) ze dne 02.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2025 11:12:31. Zápis proveden dne 18.12.2025; uloženo na prac. Chrudim

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2026 00:00:00

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571164 Chrudim

Kat.území: 654299 Chrudim

List vlastnictví: 12720

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

Typ vztahu

Z-9277/2025-603

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 159 EX-01831/2025-035 (28 EXE 863/2025-14). Právní moc ke dni 21.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2025 12:59:51. Zápis proveden dne 31.12.2025; uloženo na prac. Chrudim

Z-10960/2025-603

o Funkční celek s vlastnictvím jednotky

Oprávnění pro

Jednotka: 724/74

Povinnost k

Parcela: St. 3603

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Chrudimi 4 D-1004/2017 -95 ze dne 11.12.2017. Právní moc ke dni 11.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2017 13:16:41. Zápis proveden dne 22.12.2017.

V-10965/2017-603

Pro: Andr Tomáš, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Smlouva kupní ze dne 02.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2023 13:05:11. Zápis proveden dne 31.07.2023.

V-4191/2023-603

Pro: ANNL Real Estate, s.r.o., 17. listopadu 2685, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

RČ/IČO: 09949968

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 Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.03.2026 09:09:24

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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/>.

Příloha č. 3

Náhled KN-mapy

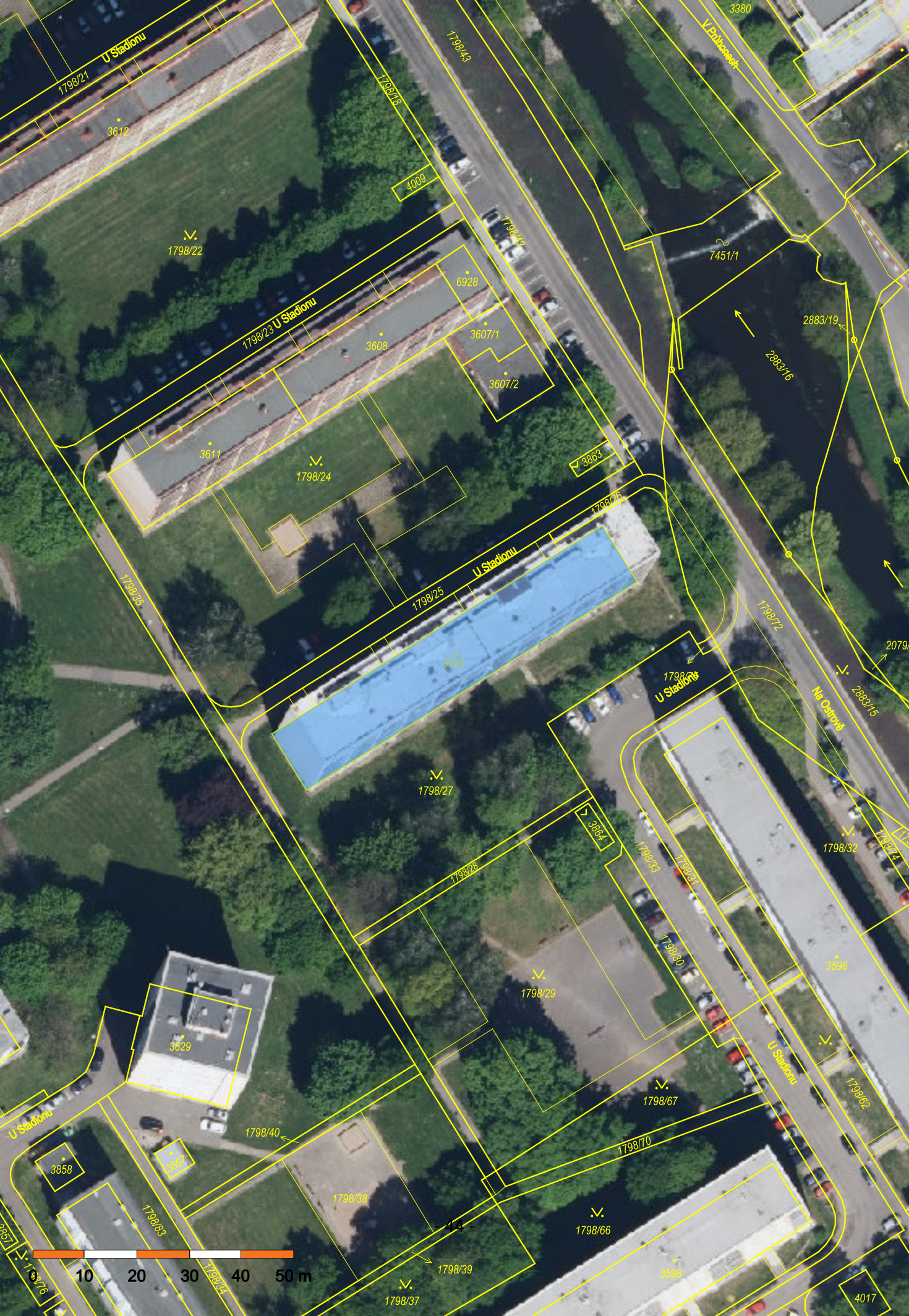
Počet listů: 2



Příloha č. 4

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2



Příloha č. 5

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Příloha č. 6

Plné znění inzerátů

Počet listů: 7

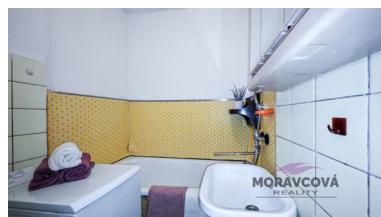
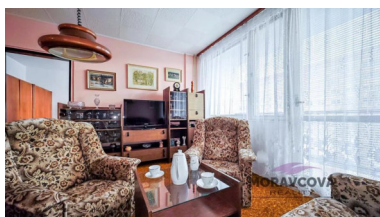
Prodej, Byt, 73 m², U Stadionu, Chrudim, okres Chrudim

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

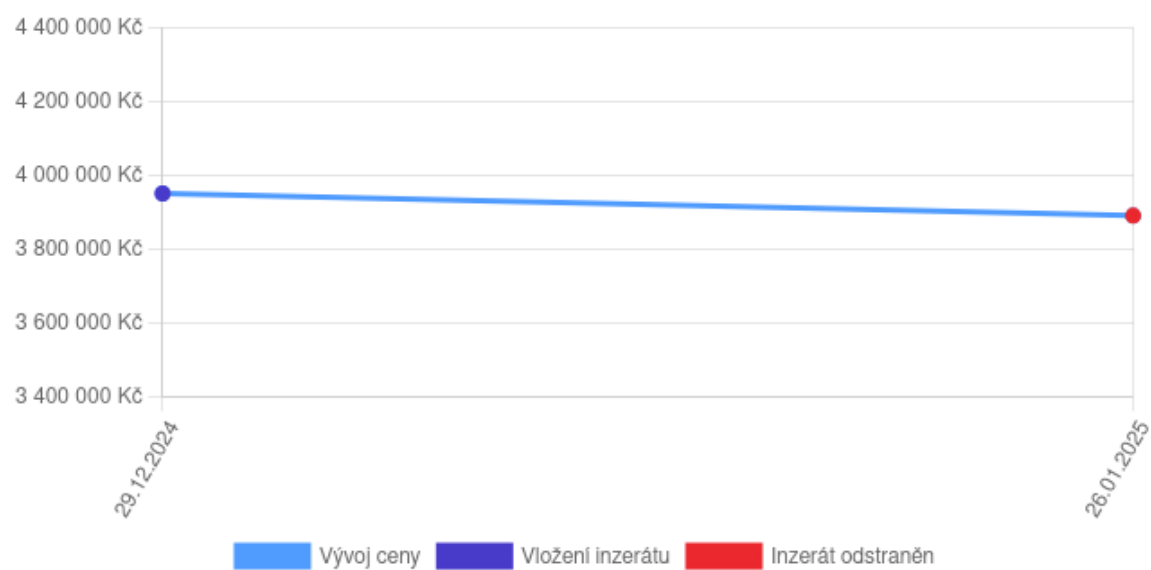
Lokalita	U Stadionu, Chrudim, okres Chrudim	Cena	3 890 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	8	Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárna
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	73 m ²	Podlahová plocha	73 m ²
Dispozice	4+1	Podlaží bytu	5
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice

Máme pro Vás bytovou jednotku 4 + 1 nacházející se v 4.patře panelového domu v klidné části města Chrudim na sídlišti U Stadionu. Dispozice: chodba s vestavnou skříní, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, koupelna s vanou, wc, ložnice, dětský pokoj, 2 ložie, ve všech pokojích na podlaze zachovalé parkety, topení ústřední dálkové, okna některá nová plastová, dům prošel revitalizací : zateplená fasáda domu, nové rozvody vody, odpadů i elektřiny, k bytu náleží komora na patře a sklepní kóje, v domě výtah. Podlahová plocha bytu 73 m². Volný ihned. Byt je v původním udržovaném velmi pěkném stavu. Parkování u domu.

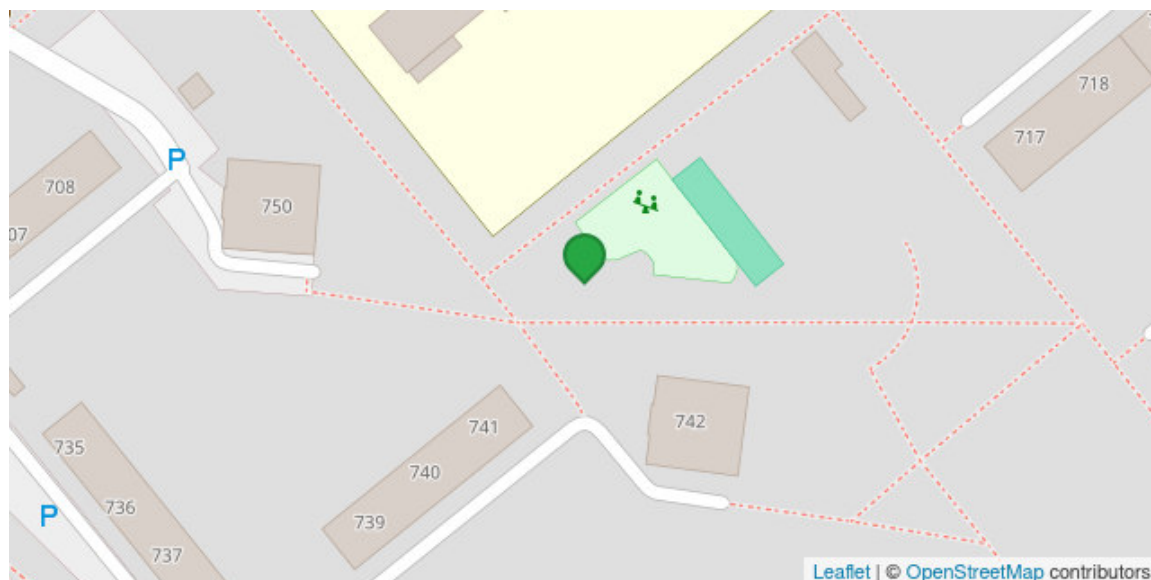
Fotodokumentace



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



Mapové zobrazení



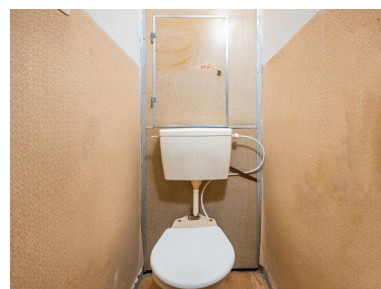
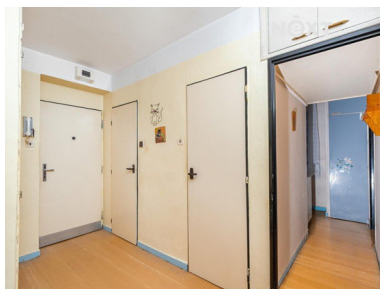
Prodej, Byt, 88 m², U Stadionu, Chrudim, okres Chrudim

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

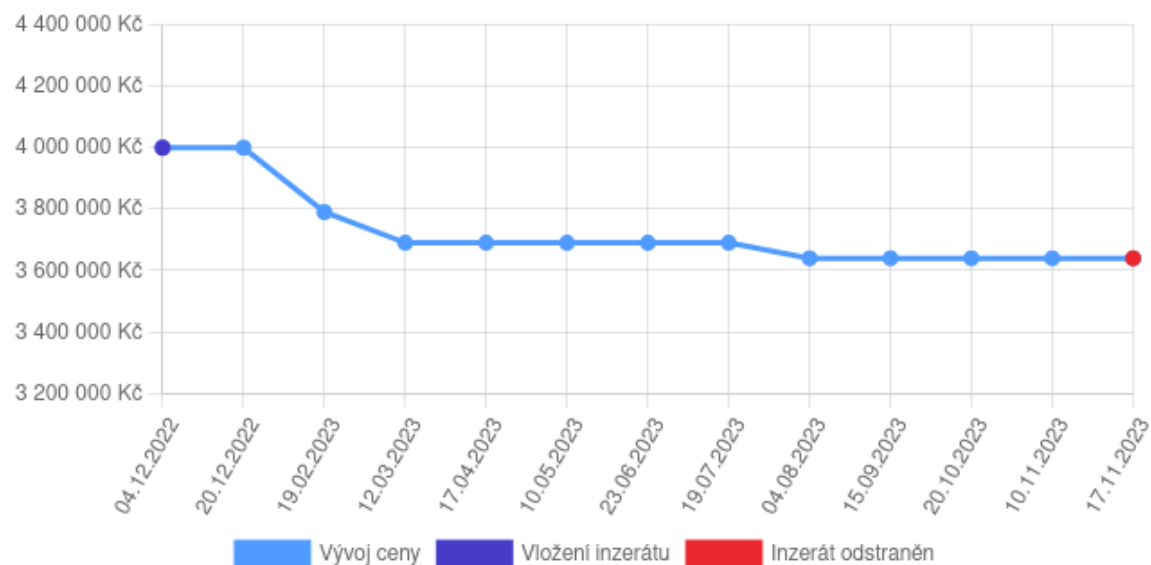
Lokalita	U Stadionu, Chrudim, okres Chrudim	Cena	3 640 000 Kč
Poznámka k ceně	vč. provize RK včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	6
Výtah	Ano	Elektrina	230V
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	88 m ²
Podlahová plocha	88 m ²	Dispozice	4+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	3
Poloha nemovitosti	Rušná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice		

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji byt 4+1 v původním stavu o výměře 79,5 m² ke kterému patří lodžie cca 8,5 m² v Chrudimi ul. U Stadionu, nachází se v 2NP. Dispozice : dle přiloženého plánu. Byt je v původním, udržovaném stavu a nabízí se nezařízený. Náleží k němu komora na patře (cca 1,5 m²) a sklep/ koje (cca 1,5 m²). Topení a ohřev vody řešen dálkově. Podlahy v pokojích původní lino. Okna plastová cca 3 roky stará. Parkování možné bezplatně před domem nebo v přilehlých ulicích. V okolí se nachází restaurace, skatepark, hřiště a obchody, zimní stadion, plavecký stadion, supermarket v docházkové vzdálenosti (cca 7 min pěšky), ZŠ cca 5 min pěšky, nemocnice cca 13 min pěšky. Zastávka MHD cca 5 min chůze. Financování rádi zajistíme s naším hypotečním specialistou. Přijďte na prohlídku .

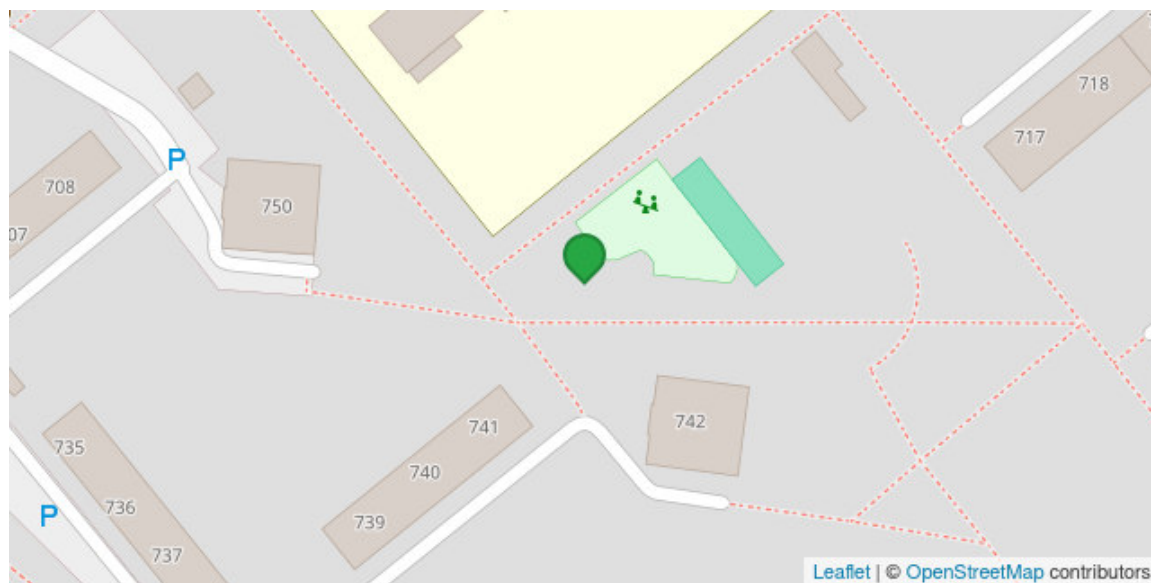
Fotodokumentace



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



Mapové zobrazení



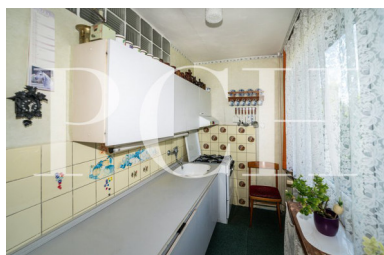
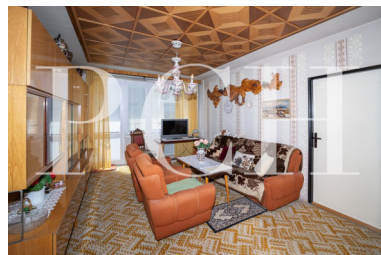
Prodej, Byt, 80 m², U Stadionu, Chrudim, okres Chrudim

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

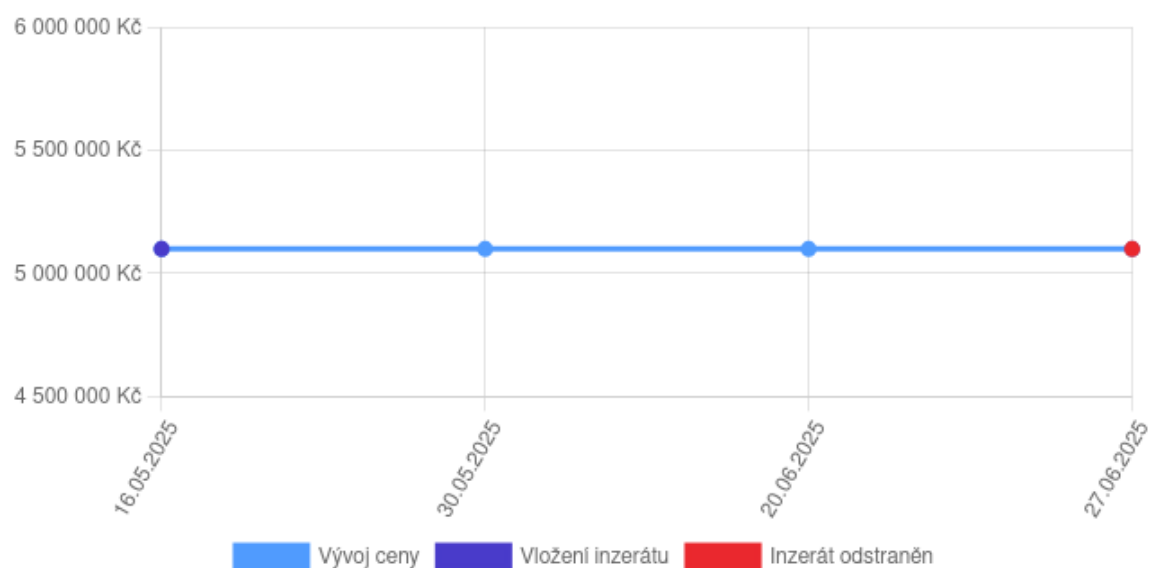
Lokalita	U Stadionu, Chrudim, okres Chrudim	Cena	5 100 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Částečně	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	8	Výtah	Ano
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	80 m ²
Dispozice	4+1	Podlaží bytu	5
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice		

Nabízíme k prodeji prostorný byt 4+1 v Chrudimi, který se nachází na oblíbeném sídlišti. Tento byt se nachází v panelové stavbě ve čtvrtém patře s výtahem, což zaručuje bezbariérový přístup. Díky osobnímu vlastnictví se stanete plnohodnotným majitelem této nemovitosti. Byt o podlahové ploše 80 m² nabízí dostatek prostoru pro rodinný život a je ideální volbou pro ty, kteří hledají útulné bydlení s výbornou dostupností. Součástí bytu je také lodžie, která poskytuje příjemné místo k odpočinku s výhledem na okolní prostředí. Byt je částečně vybavený, což dává budoucím majitelům možnost přizpůsobit si interiér podle vlastních představ. Lokalita je skvěle dostupná, ať už dáváte přednost cestování vlakem, autobusem nebo autem. V blízkosti je dostupná také městská hromadná doprava, což zajišťuje komfortní propojení s centrem města a okolím. Pokud Vás byt zaujal, neváhejte nám napsat nebo zavolat a rádi Vám vše ukážeme osobně.

Fotodokumentace



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



Mapové zobrazení

