

# ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 13/2025



Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 3884 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 639 v části obce Střední Předměstí a pozemku parcela č. 273/38 - zahrada, to vše zapsáno na LV č. 2816 pro katastrální území Trutnov a obec Trutnov vedených u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.

**Zhotovitel:** ZUOM, a.s.  
Jírovцова 1621/19  
370 01 České Budějovice  
telefon: +420 603 77 603 1  
e-mail: [sirovy@zuom.cz](mailto:sirovy@zuom.cz)  
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

**Zadavatel:** EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8 - Čimice

**Číslo jednací:** 018/2025-VN

**TRŽNÍ HODNOTA**

**5 700 000 Kč**

**Počet stran:** 24 vč. příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 23.5.2025

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 28.05.2025

# ZADÁNÍ

## Účel ocenění

Úkolem odborného posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 3884 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 639 v části obce Střední Předměstí a pozemku parcela č. 273/38 - zahrada, to vše zapsáno na LV č. 2816 pro katastrální území Trutnov a obec Trutnov vedených u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

## Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu ( oceňovací vyhláška ).

### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

### Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## **NÁLEZ**

### **Místopis**

Trutnov je bývalé okresní město s MÚ s rozšířenou pravomocí, orgány státní správy, úplnou občanskou vybaveností a městskou hromadnou dopravou. Městem prochází státní silnice I. třídy č. 14, č. 16 a č. 37. Ve městě se sbíhá několik železničních tratí. Jedná se o nejvýznamnější správní středisko Krkonoš. Objekt domu č.p. 639 se nachází na severovýchodním okraji zastavěné části obce, v zástavbě rodinných domů a objektů k bydlení podél ulice Jaroslava Ježka. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody, kanalizace a zemního plynu. Pozemky jsou v územním plánu obce Trutnov zahrnuty do plochy „B1 - plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské“, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

### **Adresa**

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Trutnov, k.ú. Trutnov  
Adresa nemovité věci: Jaroslava Ježka 639, 541 01 Trutnov

## Vlastnické a evidenční údaje

pan Jiří Fotr, nar. 8.4.1980, Jaroslava Ježka 639, 541 01 Trutnov, LV: 2816, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

## Podklady

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 23.5.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a p. Fotra otce vlastníka oceňovaných nemovitostí
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)apod.
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

## Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.5.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a pana Fotra - otce vlastníka oceňovaných nemovitostí.

## Situace

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

## Přístup přes pozemky

2587

Město Trutnov

## Rizika

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

---

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

#### Komentář:

Stavba č.p. 639 je v katastru nemovitostí evidována jako rodinný dům, avšak svým stavebně-technickým řešením neodpovídá definici rodinného domu, jelikož má tři nadzemní podlaží. Jedná se o objekt bytového domu. Tato skutečnost nemá žádný vliv na stanovenou tržní hodnotu.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

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

#### Komentář:

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce  
ANO Ostatní finanční a právní omezení

#### Komentář:

Na oceňovaných nemovitostech vážnou zástavní práva smluvní ve prospěch ČSOB Hypoteční banky a.s. Praha a společnosti Bona Fit a.s., podzástavní právo ve prospěch Ing. Petra Kopeckého, zákaz zatížení a zákaz zcizení, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a rozhodnutí o úpadku, viz. zápisy v části C a D LV č. 2816 pro k.ú. Trutnov obce Trutnov.

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace.

## Celkový popis nemovité věci

Soubor nemovitostí je tvořen stavbou domu č.p. 639 na parcele č. st. 3884 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem ve funkčním celku parcela č. 273/38 - zahrada vše v k.ú. Trutnov. Celková výměra pozemků činí 154 m<sup>2</sup>.

Objekt domu je obdélníkového půdorysu. Jedná se o nepodsklepený objekt se třemi nadzemními podlažími a s plochou střechou. Příslušenství tvoří venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy. Jedná se o řadový vnitřní objekt. Dům pochází z roku 1981. V letech 2010-2015 byla provedena výměna oken a vchodových dveří, bylo zhotoveno zateplení objektu a zasklení lodžii do ulice.

# ODBORNÝ POSUDEK

## Výpočet hodnoty pozemků

---

### Oceňované pozemky

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí ze současné nabídky cen stavebních pozemků v obci Trutnov a v nejbližším okolí, která se pohybuje v rozmezí 4000 - 4500,- Kč/m<sup>2</sup>. V našem případě se jedná o pozemek připojený na kompletní inženýrské sítě, který se nachází v lokalitě s dobrou dostupností centra. Z tohoto důvodu předpokládám jednotkou cenu na horní hranici výše uvedeného rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 3884	103	4 500,00		463 500
zahrada	273/38	51	4 500,00		229 500
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>154</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>693 000</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

---

### Objekt bydlení č.p. 639

#### Věcná hodnota dle THU

Dům je vnitřní řadový, nepodsklepený, třípodlažní objekt obdélníkového půdorysu s plochou střechou. Má charakter bytového domu.

Nosná konstrukce svíslá : tvárnice zdivo

Nosná konstrukce vodorovná : nespalné s rovným podhledem

Vnější povrchy obvodových stěn : stěrková omítka s kontaktním zateplením

Střeška : plochá

Střešní krytina : modifikované PVC

Oplechování : pozinkovaný plech

Schodiště : dřevěné a teracové

Bleskosvod : ano

Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká

Podlahy : keramická dlažba, laminátové plovoucí, PVC, textilie

Okna: plastová s izolačním dvojsklem

Dveře : plné a prosklené do ocelových zárubní, vrata dřevěná dvoukřídlá

El. instalace : světelná, třífázová

Vytápění : ústřední teplovodní, kotel na zemní plyn

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : ano

Zdroj teplé vody : kotel ÚT

Sociální zařízení : 2x vana, 2x umývadlo, 2x WC

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka, plynový sporák, digestoř

Ostatní : není

Technický stav domu je dobrý .

## Užitná plocha

Název				Užitná plocha
<b>1. NP</b>				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	11,94 m <sup>2</sup>	1,00	11,94 m <sup>2</sup>	
prádelna	8,59 m <sup>2</sup>	1,00	8,59 m <sup>2</sup>	
sušárna	14,22 m <sup>2</sup>	1,00	14,22 m <sup>2</sup>	
sklad	2,39 m <sup>2</sup>	1,00	2,39 m <sup>2</sup>	
sklípek	2,78 m <sup>2</sup>	1,00	2,78 m <sup>2</sup>	
garáž	17,87 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>	
				<b>39,93 m<sup>2</sup></b>
<b>2. NP</b>				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
hala	14,86 m <sup>2</sup>	1,00	14,86 m <sup>2</sup>	
kuchyň	11,23 m <sup>2</sup>	1,00	11,23 m <sup>2</sup>	
spíž	3,73 m <sup>2</sup>	1,00	3,73 m <sup>2</sup>	
pokoj	23,52 m <sup>2</sup>	1,00	23,52 m <sup>2</sup>	
WC	1,97 m <sup>2</sup>	1,00	1,97 m <sup>2</sup>	
balkon	6,92 m <sup>2</sup>	0,50	3,46 m <sup>2</sup>	
lodžie zasklená	3,23 m <sup>2</sup>	0,75	2,42 m <sup>2</sup>	
				<b>61,18 m<sup>2</sup></b>
<b>3. NP</b>				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pokoj	16,53 m <sup>2</sup>	1,00	16,53 m <sup>2</sup>	
pokoj	9,18 m <sup>2</sup>	1,00	9,18 m <sup>2</sup>	
pokoj	9,40 m <sup>2</sup>	1,00	9,40 m <sup>2</sup>	
koupelna s WC	4,35 m <sup>2</sup>	1,00	4,35 m <sup>2</sup>	
komora	3,46 m <sup>2</sup>	1,00	3,46 m <sup>2</sup>	
chodba	7,22 m <sup>2</sup>	1,00	7,22 m <sup>2</sup>	
lodžie zasklená	3,04 m <sup>2</sup>	0,75	2,28 m <sup>2</sup>	
lodžie	4,60 m <sup>2</sup>	0,50	2,30 m <sup>2</sup>	
				<b>54,72 m<sup>2</sup></b>
				<b>155,83 m<sup>2</sup></b>

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	5,42*13,80 =	74,80	2,24 m
2. NP	5,42*13,80 =	74,80	2,56 m
3. NP	5,42*13,80 =	74,80	2,57 m
		<b>224,39 m<sup>2</sup></b>	

## Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	5,42*13,80*(0,10+2,24+0,30) =	197,46
NP	2. NP	5,42*13,80*(2,56+0,30) =	213,92
NP	3. NP	5,42*13,80*(2,57+0,50) =	229,62
	Obestavěný prostor - celkem:		<b>641,00 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací
2. Zdivo	zděné z cihel
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	střecha plochá
5. Krytina	PVC folie
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké omítky
8. Fasádní omítky	stěrková s kontaktním zateplením
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady v běžném rozsahu
11. Schody	dřevěné a teracové
12. Dveře	dřevěné plné a prosklené s ocelovými zárubněmi
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, laminátové plovoucí, PVC, textilie
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na zemní plyn
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	kotel ÚT
21. Instalace plynu	ano
22. Kanalizace	od zařizovacích předmětů
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, plynový sporák, digestoř
24. Vnitřní vybavení	2x vana, 2x umývadlo
25. Záchod	2x WC
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	8 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	641,00 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	5 128 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	220 504	220 504	4,44
2. Zdivo	24,30	1 246 104	1 246 104	25,15
3. Stropy	9,30	476 904	476 904	9,62
4. Střecha	4,20	215 376	215 376	4,35
5. Krytina	3,00	153 840	153 840	3,11
6. Klempířské konstrukce	0,70	35 896	35 896	0,72
7. Vnitřní omítky	6,40	328 192	328 192	6,63
8. Fasádní omítky	3,30	169 224	169 224	3,42
9. Vnější obklady	0,40	20 512	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,40	123 072	123 072	2,48
11. Schody	3,90	199 992	199 992	4,04
12. Dveře	3,40	174 352	174 352	3,52
13. Okna	5,30	271 784	271 784	5,49

14. Podlahy obytných místností	2,30	117 944	117 944	2,38
15. Podlahy ostatních místností	1,40	71 792	71 792	1,45
16. Vytápění	4,20	215 376	215 376	4,35
17. Elektroinstalace	4,00	205 120	205 120	4,14
18. Bleskosvod	0,50	25 640	25 640	0,52
19. Rozvod vody	2,80	143 584	143 584	2,90
20. Zdroj teplé vody	1,60	82 048	82 048	1,66
21. Instalace plynu	0,50	25 640	25 640	0,52
22. Kanalizace	2,90	148 712	148 712	3,00
23. Vybavení kuchyně	0,50	25 640	25 640	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,00	256 400	256 400	5,18
25. Záchod	0,40	20 512	20 512	0,41
26. Ostatní	3,00	153 840	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 953 648 Kč	
Množství			641,00 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			7 728 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	75
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	156
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	641,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 728
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 728
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 953 648
Stáří	roků	44
Opotřeбенí	%	40,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>2 972 189</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Areál objektu č.p. 639

#### Oceňovaná nemovitá věc

<b>Užitná plocha:</b>	155,83 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	641,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	74,80 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	154,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Dům č.p. 629 Střední Předměstí</b>
<b>Lokalita:</b>	Trutnov - Střední Předměstí, ul. Jaroslava Ježka
<b>Popis:</b>	Řadový dům ve stejné řadě objektů v ulici Jaroslava Ježka. .

Realizovaný prodej k 5.9.2024, V-6276/2024-610.

Vzhledem k typově stejnému domu užitná plocha stanovena odhadem s oceňovanou nemovitostí ( nižší výměra z důvodu nezasklených lodžii ).

**Pozemek:** 154,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 154,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 75,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 9/2024	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00



Zdroj: V-6276/2024-610

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.9.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 600 000	154,00	36 364	1,00	36 364

**Název:** Dům č.p. 631 Střední Předměstí

**Lokalita:** Trutnov - Střední Předměstí, ul. Jaroslava Ježka

**Popis:** Řadový dům ve stejné řadě.

Realizovaný prodej k 11.10.2024, V-7166/2024-610.

Vzhledem k typově stejnému domu užitná plocha stanovena shodná s oceňovanou nemovitostí ( nižší výměra z důvodu nezasklených lodžii ).

**Pozemek:** 153,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 154,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 75,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 10/2024	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - dle zjištění lepší technický stav	0,95
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00



Zdroj: V-6276/2024-610

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.10.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 450 000	154,00	41 883	0,95	39 789

**Název:** Dům č.p. 404 - Horní Staré Město

**Lokalita:** Královéhradecký kraj, Trutnov, , ul. Bratrství

**Popis:** Typově srovnatelný dům v Trutnově - Horním Starém Městě, v neprůjezdné ulici. Objekt pro bydlení v ul. Bratrství. Dům je po částečné rekonstrukci, zahrnující výměnu oken s trojskly a sítěmi proti hmyzu, pokládku nové střešní krytiny, zateplení stropu v patře, nové podlahové krytiny, vyvložkování komínu, instalaci nového plynového kotle. Vzhledem k typově stejnému domu užitná plocha stanovena shodná s oceňovanou nemovitostí ( nižší výměra z důvodu nezasklených lodžii ).

**Pozemek:** 75,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 154,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 75,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 5/2025	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně vyšší standard vybavení	0,95
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - pouze pod stavbou	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.5.2025	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 990 000	154,00	32 403	1,03	33 375

Minimální jednotková porovnávací cena	33 375 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	36 509 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	39 789 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	36 509 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	155,83 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 689 197 Kč</b>

## REKAPITULACE

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>5 689 197 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>3 665 189 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	693 000 Kč

**Tržní hodnota**

**5 700 000 Kč**

slovy: Pět milionů sedm set tisíc Kč

### **Silné stránky**

- + klidná lokalita
- + menší snáze prodejný objekt
- + dobrý stavebně-technický stav

### **Slabé stránky**

- malý pozemek
- většina vybavení původní

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

---

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci s velmi dobrou občanskou vybaveností. Dům je v dobrém stavebně-technickém stavu, umožňuje bydlení i početnější rodině. U domu je malý pozemek. Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení v nejbližším okolí převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny bylo vycházeno z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem. Výše stávajících zástav nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

### **Závěr**

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období, a proto byly použity i nemovitosti ze stávající nabídky realitních kanceláří. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. **Tržní hodnota nemovitých věcí, tj. parcely č. st. 3884 - zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 639 v ulici Jaroslava Ježka v části Střední Předměstí a pozemku parcela č. 273/38 - zahrada, to vše zapsáno na LV č. 2816 pro katastrální území Trutnov a obec Trutnov je odhadnuta ve výši 5 700 000,- Kč.**

V Českých Budějovicích 28.05.2025

ZUOM, a.s.  
Jírovcova 1621/19  
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.

## **PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU**

**č: 13/2025**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2816 ze dne 17.2.2025.	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 23.5.2025	1
Fotodokumentace ze dne 23.5.2025	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2025 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 15 INS 14597 / 2023 pro Josef Cupka,  
JUDr.

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579025 Trutnov  
Kat.území: 769029 Trutnov List vlastnictví: 2816  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Fotr Jiří, Jaroslava Ježka 639, Střední Předměstí, 54101 [REDACTED]  
Trutnov

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 3884	103	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Střední Předměstí, č.p. 639, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3884				
273/38	51	zahrada		zemědělský půdní fond

BI 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

pohledávka ve výši 660 000,--Kč

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,  
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 3884, Parcela: 273/38

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.11.2001. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 19.11.2001.

V-4591/2001-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 2.432.320,00 Kč

budoucí pohledávky vzniklé do 31.12.2044 do výše 9.000.000,00 Kč

Oprávnění pro

Bona Fit, a.s., Bělobranské náměstí 5, Bílé Předměstí,  
53002 Pardubice, RČ/IČO: 03305163

Povinnost k

Parcela: St. 3884, Parcela: 273/38

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2022800098 ze dne  
01.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2022 14:52:07. Zápis proveden  
dne 28.12.2022.

V-9248/2022-610

Pořadí k 05.12.2022 14:52

Související zápisy

Podzástavní právo

- dluh ve výši 2.300.000,00 Kč

- veškeré dluhy vzniklé do 31.01.2028 do maximální výše 3.450.000,00 Kč dle článku

II. odst. 2 smlouvy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2025 00:00:00

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579025 Trutnov  
Kat.území: 769029 Trutnov List vlastnictví: 2816  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

*Oprávnění pro*

Kopecký Petr Ing., č.p. 681, 56961 Dolní Újezd,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

*Listina* Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č. 2022800098 ze dne 09.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 03.02.2023; uloženo na prac. Trutnov

V-265/2023-610

Pořadí k 12.01.2023 08:00

o **Zákaz zcizení a zatížení**

bez souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva

*Oprávnění pro*

Bona Fit, a.s., Bělobranské náměstí 5, Bílé Předměstí,  
53002 Pardubice, RČ/IČO: 03305163

*Povinnost k*

Parcela: St. 3884, Parcela: 273/38

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2022800098 ze dne 01.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2022 14:52:07. Zápis proveden dne 28.12.2022.

V-9248/2022-610

Pořadí k 05.12.2022 14:52

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,  
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

*Povinnost k*

Fotr Jiří, Jaroslava Ježka 639, Střední Předměstí,  
54101 Trutnov, RČ/IČO [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 04831/23-029 ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 17:00:20. Zápis proveden dne 22.08.2023; uloženo na prac. Šumperk

Z-4560/2023-809

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 3884, Parcela: 273/38

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk čj. 139 EX-04831/2023 -040 ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 17:06:03. Zápis proveden dne 23.08.2023; uloženo na prac. Trutnov

Z-3636/2023-610

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

*Povinnost k*

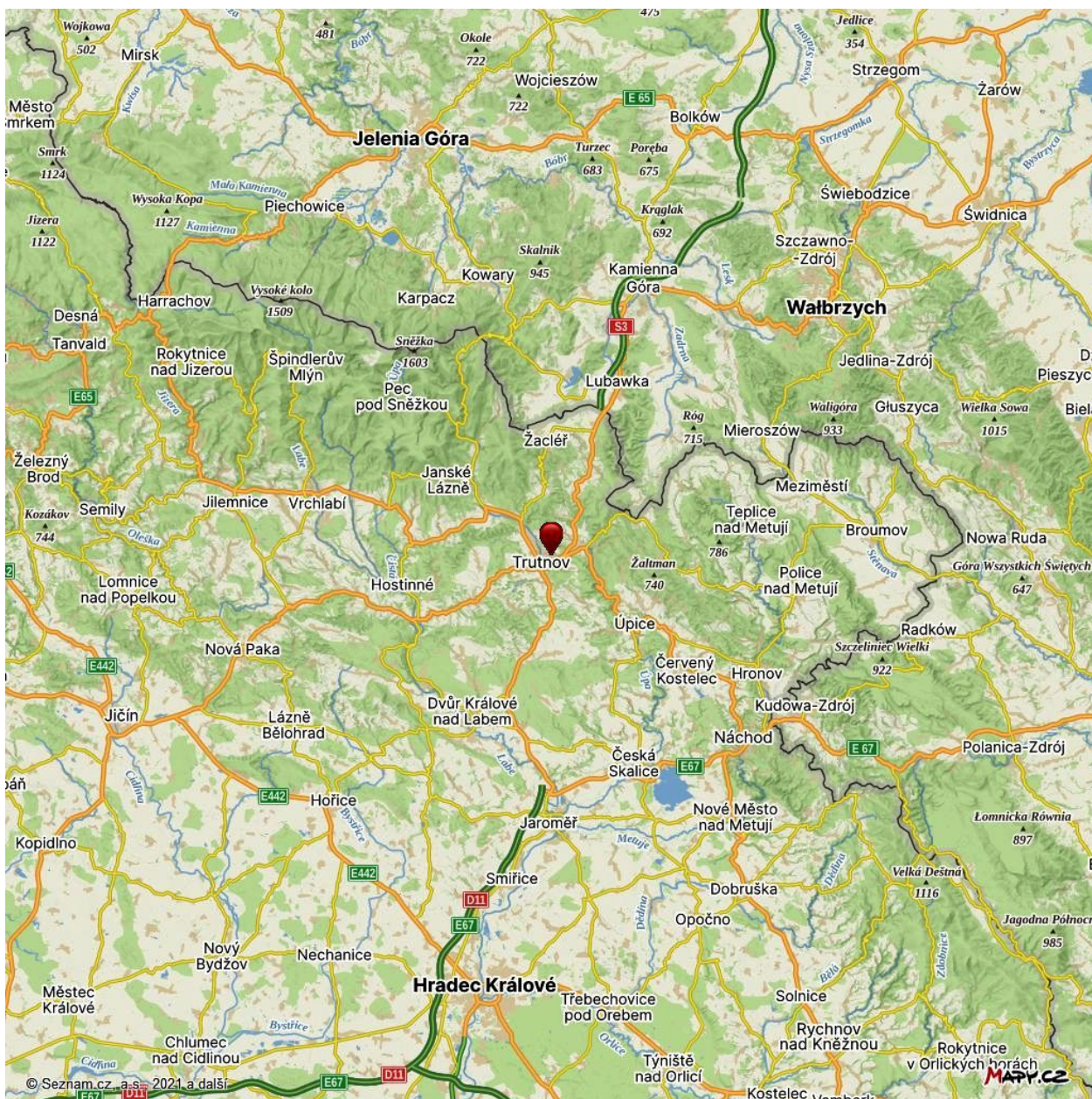
Fotr Jiří, Jaroslava Ježka 639, Střední Předměstí,  
54101 Trutnov, RČ/IČO [REDAKCE]

---

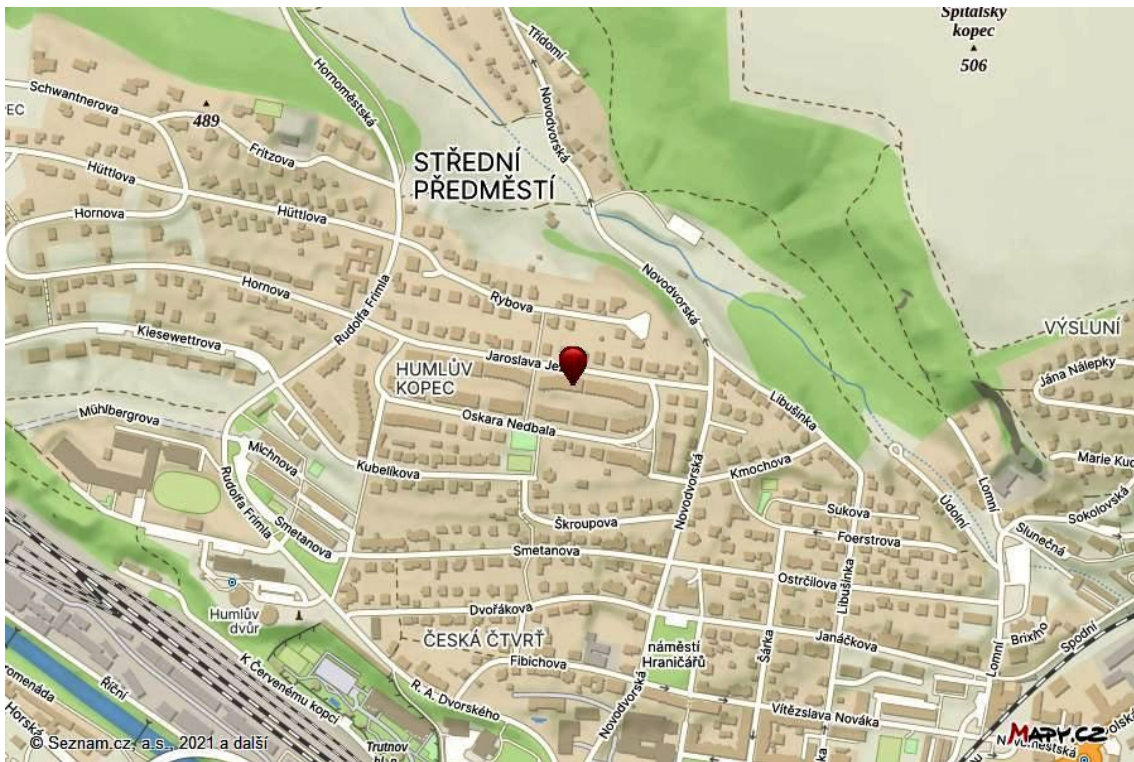
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 2

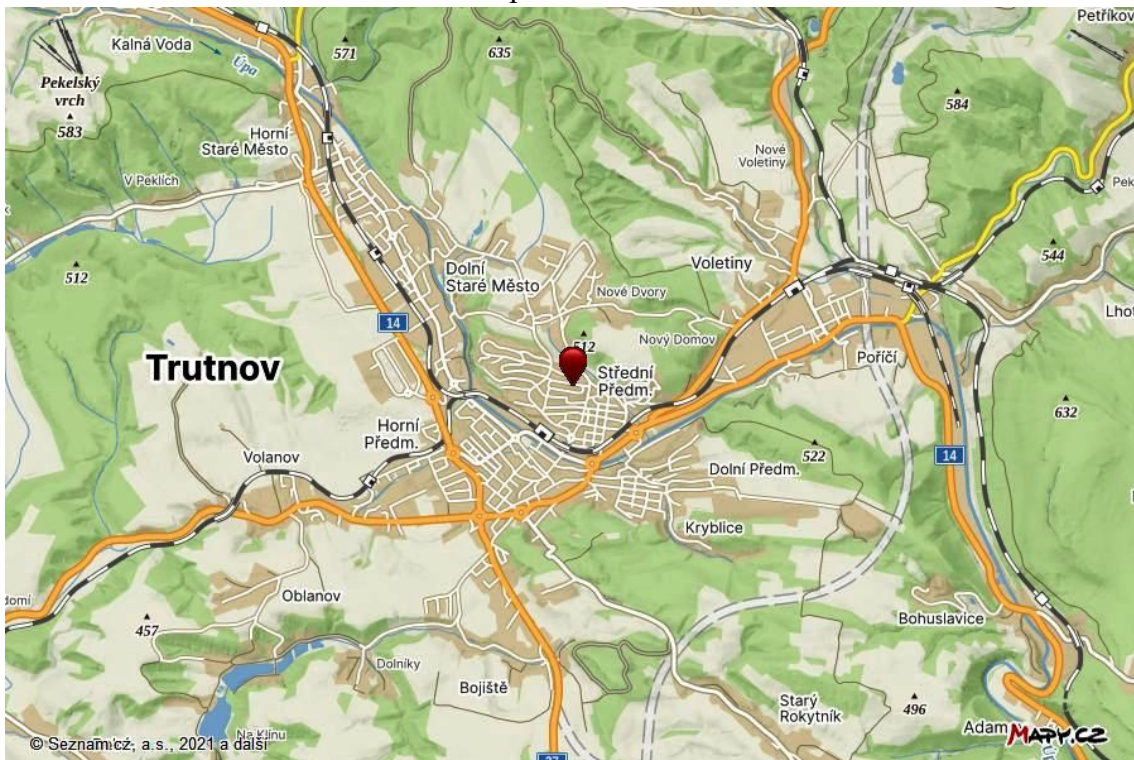




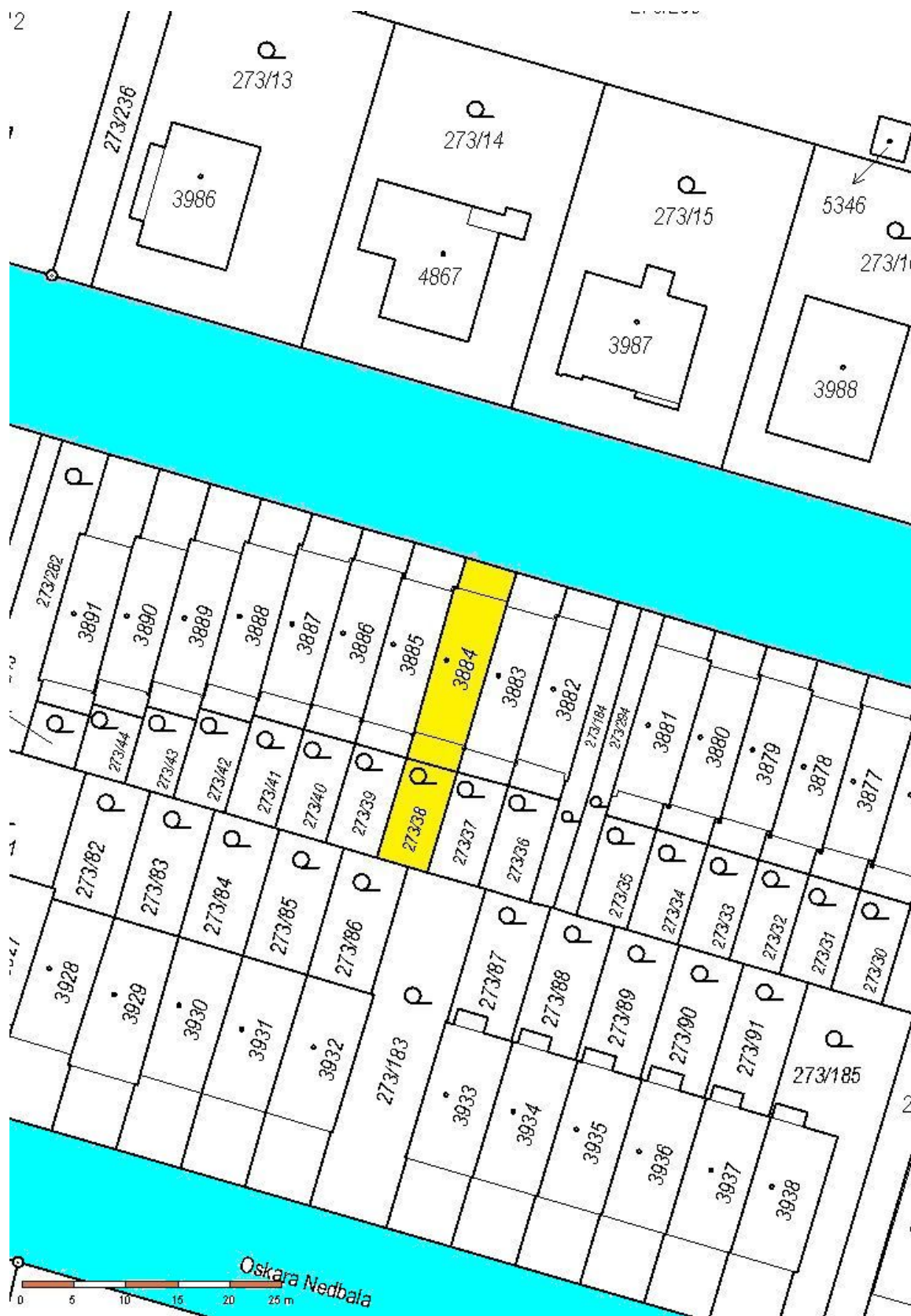
mapa oblasti



mapa části obce



mapa lokality



oceňované nemovitosti - žlutě; přístup - modře





