

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 056847/2025

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 271/6 vymezené v bytovém domě č.p. 271 v Břečtejnské ulici v části obce Horní Předměstí na pozemku parcela č. st. 1521 - zastavěná plocha a nádvoří včetně podílu na společných částech budovy Horní Předměstí č.p. 271 a pozemku parcela č. st. 1521 - zastavěná plocha a nádvoří ve výši id. 703/10000 na LV č. 8560 resp. zmíněné budova a pozemek na LV 8073 vše pro katastrální území Trutnov obce Trutnov vedené u Katastrálního úřadu pro královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Trutnov.

Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: 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

Číslo jednací: 045/2025-ND

TRŽNÍ HODNOTA	1 950 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 24 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.07.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 26.08.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 271/6 vymezené v bytovém domě č.p. 271 v Břečtejnské ulici v části obce Horní Předměstí na pozemku parcela č. st. 1521 - zastavěná plocha a nádvoří včetně podílu na společných částech budovy Horní Předměstí č.p. 271 a pozemku parcela č. st. 1521 - zastavěná plocha a nádvoří ve výši id. 703/10000 na LV č. 8560 resp. zmíněné budova a pozemek na LV 8073 vše pro katastrální území Trutnov obce Trutnov vedené 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.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu veřejné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 30.07.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí pana Daniela Koščála.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 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 30.7.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí pana Danilea Koščála
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery 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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. 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 neprojednávají 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 kalami. 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 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Trutnov, k.ú. Trutnov
Adresa nemovité věci: Břečtejnská 271, 541 01 Trutnov

Vlastnické a evidenční údaje

pan Daniel Koščál, nar. 11.5.1995, Slévárenská 608, 54101 Trutnov - Střední Předměstí, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace.

Místopis

Trutnov, ležící v severovýchodní části České republiky u paty Krkonoš, je označován jako „Brána do Krkonoš“. Město se pyšní dlouhou historií, sahající až do 13. století, která byla ovlivněna různými vládnoucími pány. Zvláště významná je jeho role obchodního centra s prosperující textilní výrobou, bitva z roku 1866 a také nucené pracovní tábory během druhé světové války. Dnes je Trutnov důležitým průmyslovým centrem se zaměřením na elektrotechnický a potravinářský průmysl a dopravním uzlem s dobrým spojením s železniční sítí. Sport zde také hraje velkou roli, s úspěšnými basketbalovými a hokejovými týmy. V obci převládá obytná zástavba, je zde potřebná infrastruktura a občanská vybavenost. Počet obyvatel cca 30 tis.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na západním okraji zastavěného území města v části obce Horní Předměstí v ulici Břečtejnská. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody, kanalizace a zemního plynu. Přístup po komunikaci se zpevněným povrchem. Pozemky jsou v územním plánu města Trutnov zahrnuty do plochy „BH - plochy bydlení v bytových domech“, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

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 ☐ dálkové vytápění
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 - ostatní
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2901/2 Město Trutnov
2899/2 Město Trutnov

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt se nachází ve zděném bytovém domě s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažními, se sedlovou střechou. Podkroví objektu není využito. Celkem je v domě 14 samostatných bytových jednotek.

V 1. PP se nacházejí sklepy a společné prostory.

V 1. až 4. NP se nacházejí byty s příslušenstvím.

Oceňovaný byt se nachází ve 2. NP na mezipodestě napravo od schodiště. Dispoziční řešení bytu je 1+1. Podle dostupných informací je bytový dům užíván od roku 1945. Stavebně-technický stav bytového domu je dobrý. V roce 2021 byla v bytě zahájena celková rekonstrukce, která není dosud dokončena. Rozestavěnost je cca 85 % (zbývá položit nášlapné vrstvy podlah, dokončit kompletaci elektroinstalace, osadit interiérové dveře a kuchyňskou linku).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na oceňovaných nemovitostech vážnou zástavní práva smluvní, zákazy zcizení a zatížení, závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, viz. zápisy v části C LV č. 8560 pro k.ú. Trutnov obce Trutnov.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňovaný pozemek

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Trutnov pohybuje v rozmezí 2 000 - 3 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již minimální a prakticky omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem nad střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků ve výši 2 800 Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků v místě pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1521	262	2 800,00	703 / 10 000	51 572
Celková výměra pozemků		262	Hodnota pozemků celkem		51 572

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 271/6

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o pětipodlažní objekt s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažními, se sedlovou střechou. Podkroví objektu není využito. Celkem obsahuje 14 samostatných bytových jednotek.

Nosná konstrukce svislá : zdivo tl. 45-60 cm

Nosná konstrukce vodorovná : stropy s rovným podhledem

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka

Střecha : sedlová, vázaný krov

Střešní krytina : plechové šablony

Oplechování : pozinkovaný plech

Schodiště : betonové

Bleskosvod : ano

Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká
 Vnitřní obklady : keramické pouze v koupelně
 Podlahy : chybí podlahové krytiny obytných místností, v ostatních místnostech je keramická dlažba
 Okna: plastová s izolačním dvojsklem
 Dveře : osazeny pouze vstupní
 El. instalace : světelná, třífázová; není dokončena kompletace
 Vytápění : lokální, plynová topidla
 Rozvod vody : teplé i studené
 Rozvod plynu : pouze k topení
 Zdroj teplé vody : el. bojler
 Sociální zařízení : sprchový kout, samostatné WC
 Kuchyňské vybavení : chybí
 Instalační jádra : zděné bytové jádro
 Ostatní : není
 Technický stav bytu je velmi dobrý.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
chodba	Obytné prostory	3,28 m ²	1,00	3,28 m ²
kuchyň	Obytné prostory	18,95 m ²	1,00	18,95 m ²
pokoj	Obytné prostory	19,03 m ²	1,00	19,03 m ²
koupelna	Obytné prostory	4,36 m ²	1,00	4,36 m ²
WC	Obytné prostory	0,80 m ²	1,00	0,80 m ²
sklep	Skladovací prostory	1,60 m ²	0,50	0,80 m ²
Celková podlahová plocha		48,02 m²		47,22 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) pasy bez izolací
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel tl. 45-60 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytiny střech	plechové šablony
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová omítka
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna
10. Schody	betonové
11. Dveře	pouze vstupní
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Povrchy podlah	keramická dlažba; betonové
15. Vytápění	lokální plynovými topidly
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová; kompletace nedokončena
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá
19. Vnitřní kanalizace	od zařizovacích předmětů
20. Vnitřní plynovod	přiveden pouze k topidlům

21. Ohřev teplé vody	el. bojler
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchový kout, samostatné WC
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	zděné bytové jádro

Jednotková cena	30 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	47,22 m ²
Reprodukční cena	1 416 600 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	84 996	93 071	6,57
2. Svislé konstrukce	18,80	266 321	291 678	20,59
3. Stropy	8,20	116 161	127 211	8,98
4. Krov, střecha	5,30	75 080	82 163	5,80
5. Krytiny střech	2,40	33 998	37 257	2,63
6. Klempířské konstrukce	0,70	9 916	10 908	0,77
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	97 745	107 095	7,56
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	43 915	48 164	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	29 749	32 582	2,30
10. Schody	3,00	42 498	46 606	3,29
11. Dveře	3,20	45 331	49 581	3,50
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	76 496	83 721	5,91
14. Povrchy podlah	3,10	43 915	48 164	3,40
15. Vytápění	4,70	66 580	72 955	5,15
16. Elektroinstalace	5,20	73 663	80 746	5,70
17. Bleskosvod	0,40	5 666	6 233	0,44
18. Vnitřní vodovod	3,30	46 748	51 139	3,61
19. Vnitřní kanalizace	3,20	45 331	49 581	3,50
20. Vnitřní plynovod	0,40	5 666	6 233	0,44
21. Ohřev teplé vody	2,10	29 749	32 582	2,30
22. Vybavení kuchyní	1,80	25 499	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	53 831	58 931	4,16
24. Výtahy	1,30	18 416	0	0,00
25. Ostatní	5,60	79 330	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena	1 416 600 Kč
Podlahová plocha	47,22 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)	30 000 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	47,22
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	30 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 416 600
Stáří	roků	80
Opotřebení	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 062 450

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č. 271/6

Oceňovaná jednotka

Lokalita:	Trutnov, část města Horní Předměstí, ul. Břečtejnské
Popis:	zděný objekt
Dispozice:	1+1
Typ stavby:	zděná
Podlaží:	2.
Užitná plocha:	47,22 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	Byt 1+1 Trutnov	
Lokalita:	Trutnov, Střední Předměstí	
Popis:	Byt ve zděném bytovém domě v Trutnově. Bytová jednotka se nachází v 1. NP a dispozičně je řešena jako 1+1, užitná plocha 34 m ² . K bytu náleží sklad v půdním prostoru o ploše 24 m ² a sklep. Okna jsou plastová, podlahy dřevěné. V pokoji se nachází zvýšené dřevěné spací patro, v koupelně je vana a WC, ohřev vody zajišťuje el. bojler. Vytápění plynem. Voda a kanalizace jsou obecní. Užitná plocha dle odhadu znalce, dle inzerátu a dle metodiky ČBA : $34 \text{ m}^2 + 0,50 * 10 \text{ m}^2$ sklep = 39 m ²	
Podlaží:	1.	
Dispozice:	1+1	
Typ stavby:	zděná	
Užitná plocha:	39,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 8/2025	0,90	 Zdroj: www.sreality.cz
K2 Velikosti objektu - menší - snáze prodejny	0,95	
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 - stavebně zcela dokončen 0,85

Cena [Kč] k 26.8.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 250 000	39,00	57 692	0,73	42 115

Název: Byt 2+kk Trutnov

Lokalita: Trutnov, Horní Předměstí

Popis: Byt ve zděném bytovém domě, 2+kk, v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve 3. NP bez výtahu, dům je velmi dobře udržovaný. Dispozice: chodba, samostatné WC, koupelna s vanou, obývací pokoj s kuchyňským koutem a ložnici. K bytu náleží dva sklepy a půda. V bytě jsou plastová okna, topení je dálkové plynové, ohřev vody v el. bojleru. Parkování je bezproblémové přímo u domu.

Užitná plocha dle odhadu znalce, dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 47 m² byt + 0,50 * 9 m² sklepy = 51,50 m²

Podlaží: 3.

Dispozice: 2+kk

Typ stavby: zděná

Užitná plocha: 51,50 m²

Zastavěná plocha: 259,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 8/2025	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení	1,05
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - stavebně zcela dokončen	0,85



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 26.8.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 749 000	51,50	53 379	0,80	42 703

Název: Byt 2+1 Trutnov

Lokalita: Trutnov, Dolní Staré Město

Popis: Byt ve zděném bytovém domě, 2+1, umístěný v přízemí domu v Horské ulici v části obce Dolní Staré Město. Dispozice: vstupní chodba, samostatné WC, šatna, kuchyně s kuchyňskou linkou se sporákem a varnou deskou, koupelna s vanou a umyvadlem, obývací pokoj a ložnice. Díky vysokým stropům je v obývacím pokoji a ložnici umístěno patrové spaní. Byt nemá k dispozici sklep. V bytě jsou plastová okna, plovoucí podlaha, v koupelně a na WC dlažba. Vytápění je zajištěno z centrálního plynového kotle pro celý dům a každý byt má své podružné měření. Pro ohřev teplé vody je instalovaná bojler. Dům prošel částečnou rekonstrukcí s pravidelnou údržbou. Na dvoře domu je garantované parkovací stání. K bytu též náleží výhradní užívání pozemku pod okny (směrem do dvora) o výměře

cca 20 m².

Užitná plocha dle odhadu znalce, dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 55 m²

Podlaží: 1.NP

Dispozice: 2+1

Typ stavby: zděná

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 8/2025	0,90
K2 Velikosti objektu - větší - hůře prodejny	1,05
K3 Poloha - v méně atraktivní části města	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - předzahrádka	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - stavebně zcela dokončen	0,85



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.8.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 800 000	55,00	50 909	0,80	40 727

Minimální jednotková porovnávací cena	40 727 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	41 848 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	42 703 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	41 848 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	47,22 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 976 063 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 976 063 Kč
Reprodukční hodnota	1 416 600 Kč
Věcná hodnota	1 114 022 Kč
z toho hodnota pozemku	51 572 Kč

Tržní hodnota

1 950 000 Kč

slovy: Jeden milion devět set padesát tisíc Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita
- + malý velmi dobře prodejný a pronajímatelný typ bytu
- + po celkové rekonstrukci (zatím nedokončeno)

Slabé stránky

- rekonstrukce není zcela dokončena

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných bytových jednotek ve městě Tutnov. Oceňované nemovitosti se nacházejí v bývalém okresním městě Trutnov s úplnou občanskou vybaveností. Dům je v dobrém stavebně-technickém stavu, byt je po celkové, i když zcela nedokončené, rekonstrukci. Stupeň rozestavěnosti je však vysoký a náklady na dokončení jsou relativně nízké. Použité konstrukce a vybavení jsou v dobrém materiálovém standardu.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka srovnatelných bytů v nejbližším okolí mírně převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny bylo vycházeno z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem. Výše stávajících zástav nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

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 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. bytové jednotky č. 271/6 vymezené v bytovém domě č.p. 271 v Břečtejnské ulici v části obce Horní Předměstí na pozemku parcela č. st. 1521 - zastavěná plocha a nádvoří včetně podílu na společných částech budovy Horní Předměstí č.p. 271 a pozemku parcela č. st. 1521 - zastavěná plocha a nádvoří ve výši id. 703/10000 na LV č. 8560 resp. zmíněné budova a pozemek na LV 8073 vše pro katastrální území Trutnov obce Trutnov vedené u Katastrálního úřadu pro královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Trutnov, e odhadnuta ve výši 1 950 000,- Kč.

Tržní hodnota

1 950 000 Kč

slovy: Jeden milion devět set padesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno u některých vzorků z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o $\pm 10\%$ ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8560 ze dne 10.6.2025.	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 30.7.2025	1
Fotodokumentace ze dne 30.7.2025	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 056847/2025.

V Českých Budějovicích 26.08.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 056847/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8560 ze dne 10.6.2025.	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 30.7.2025	1
Fotodokumentace ze dne 30.7.2025	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2025 10:15:02

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

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769029 Trutnov

List vlastnictví: 8560

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Koščál Daniel, Slévárenská 608, Střední Předměstí, 54101 Trutnov		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
271/6	byt		byt.z.	703/10000

Vymezeno v:

Budova	Horní Předměstí, č.p. 271, byt.dům, LV 8073 na parcele St. 1521, LV 8073			
Parcela	St. 1521	zastavěná plocha a nádvoří		262m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- dluhy do výše 602.000,00 Kč
- veškeré dluhy vzniklé do 31.10.2036 až do celkové výše 602.000,00 Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 271/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0696527109
ze dne 17.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2019 08:12:27. Zápis
proveden dne 12.11.2019.

V-8242/2019-610

Pořadí k 21.10.2019 08:12

o Zákaz zcizení

podle článku 4.3 smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 271/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0696527109
ze dne 17.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2019 08:12:27. Zápis
proveden dne 12.11.2019.

V-8242/2019-610

Pořadí k 21.10.2019 08:12

o Zástavní právo smluvní

- pohledávka ve výši 770.000,00 Kč
- podmíněné pohledávky z bezdůvodného obohacení ve stejné výši pro případ neplatnosti

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

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2025 10:15:02

Obec: 579025 Trutnov

List vlastnictví: 8560

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

Typ vztahu

-pohledávky vzniklé z odstoupení od smlouvy o úvěru

-pohledávky vzniklé ze smluvních pokut, z náhrady škod v důsledku porušení smluv, z nákladů spojených s vymáháním pohledávek ze smluv, a to společně do výše dvojnásobku půjčené částky, vznikající po dobu 360 měsíců ode dne 11.04. 2024 dle čl. I. odst. 1. zástančí smlouvy

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000

Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Jednotka: 271/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.
CA 101491/2024 ze dne 11.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2024
08:00:00. Zápis proveden dne 07.05.2024; uloženo na prac. Trutnov

V-2566/2024-610

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 03.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 30.07.2024.

V-4814/2024-610

Pořadí k 15.04.2024 08:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č. CA 101491/2024 ze dne 11.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
15.04.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 07.05.2024; uloženo na prac. Trutnov
V-2566/2024-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č. CA 101491/2024 ze dne 11.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
15.04.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 07.05.2024; uloženo na prac. Trutnov
V-2566/2024-610

- o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, zřízeno po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000

Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Jednotka: 271/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.
CA 101491/2024 ze dne 11.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2024
08:00:00. Zápis proveden dne 07.05.2024; uloženo na prac. Trutnov

V-2566/2024-610

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 03.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 30.07.2024.

V-4814/2024-610

Pořadí k 15.04.2024 08:00

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

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2025 10:15:02

Obec: 579025 Trutnov

List vlastnictví: 8560

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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

Listina

o Smlouva darovací, o zániku věcného břemene ze dne 05.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2019 13:17:40. Zápis proveden dne 24.09.2019.

Pro: Koščál Daniel, Slévárenská 608, Střední Předměstí, 54101
Trutnov

V-6906/2019-610

RČ/IČO:

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 Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

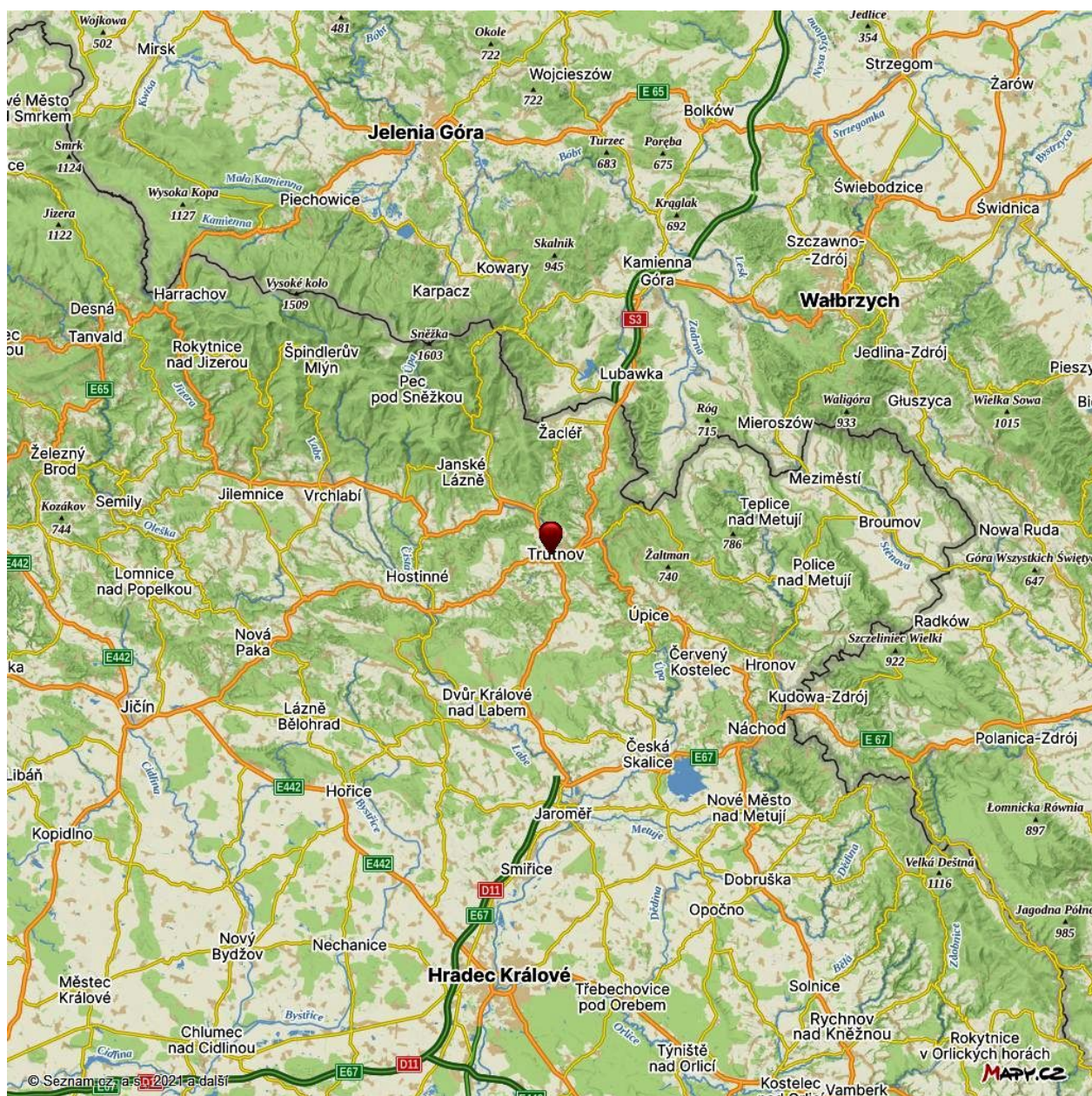
Vyhotoveno: 10.06.2025 10:25:15

Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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



mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře



