

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky :

1506 - 10 / 2024

PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU :

Obvyklá cena bytu vymezeného podle zákona o vlastnictví bytů a **označeného jako bytová jednotka č. 442/8** zapsaného na **listu vlastnictví LV č.7825** včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 6490/105110 na společných částech budovy č.p.442, 443 (LV č.7593) a spoluvlastnického podílu o velikosti 6490/105110 na pozemku parc.č. st.1673 (LV č.7593) a na přilehlém pozemku parc.č. 2948 (LV č.7593), vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Trutnov pro obec Trutnov, část obce Střední Předměstí a katastrální území Trutnov.

ZADAVATEL POSUDKU :

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO
JUDr. Karel Urban, soudní exekutor
Minská 54
616 00 Brno

ČÍSLO JEDNACÍ :

97EX 638/21-82

ZNALEC :

Ing. Pavel Bartoš
Malé náměstí 34, 541 01 Trutnov
tel. 604 893 587, e-mail : bartos.tu@seznam.cz

OBOR / ODVĚTVÍ:
SPECIALIZACE :

obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,
bez specializace

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ :

22.2.2024

DATUM VYPRACOVÁNÍ :

20.3.2024

POČET STRAN / PŘÍLOH :

12 / 7

ČÍSLO VYHOTOVENÍ :

1 / 2

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Usnesení ve shora uvedené věci ustanovuje :

znalcem z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí, Ing. Pavla Bartoše, IČ: 65213335, se sídlem Malé náměstí č.p. 34, Trutnov, PSČ: 54101, které/mu ukládá, aby podal/a písemně do 60 dnů po obdržení tohoto usnesení ve dvojím vyhotovení znalecký posudek.

Úkolem znalce je stanovit:

1) cenu nemovitostí a jejich příslušenství , tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 638/21- 14 ze dne 1.6.2021 , a to:

Okres: CZ0525 Trutnov	Obec: 579025 Trutnov			
Kat.území: 769029 Trutnov	List vlastnictví: 7825			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
Prokopová Hana, Železničářská 442, Střední Předměstí, 54101 Trutnov				
B Nemovitosti				
Jednotky		Podíl na		
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
442/8	byt		byt.z.	6490/105110
Vymezeno v:				
Budova	Střední Předměstí, č.p. 442, 443, byt.dům, LV 7593 na parcele St. 1673, LV 7593			
Parcela	St. 1673	zastavěná plocha a nádvoří		446m2
	2948	ostatní plocha	jiná plocha	3m2

- 2) stanovit cenu obvyklou,
- 3) uvést příslušenství nemovitostí,
- 4) uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva ,
- 5) stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.

1.2 Účel znaleckého posudku

Obvyklá cena bytu jako podklad pro exekuci.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel posudku žádné další skutečnosti, než které jsou uvedeny v objednávce, znalci nesdělil.

2. VÝČET PODKLADŮ

Podklady pro vypracování posudku :

- Usnesení č.j. 97EX 638/21-82 vydané EXEKUTORSKÝM ÚŘADEM BRNO – MĚSTO, soudním exekutorem JUDr. Karlem Urbanem se sídlem Minská 54, 616 00 Brno dne 18.1.2024
- skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření konaném na místě samém dne 22.2.2024 za přítomnosti paní Hany Prokopové a znalce osobně
- fotodokumentace (viz příloha)
- výpis z katastru nemovitostí
- Dohoda spoluvlastníků budovy o zrušení a vypřádání podílového spoluvlastnictví (se vznikem bytových jednotek)
- informace o cenových údajích prodaných nemovitých věcí z katastru nemovitostí

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdrojem dat rozhodným pro závěry tohoto znaleckého posudku jsou realizované kupní ceny nemovitých věcí podobných oceňovaným nemovitostem.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Cenové údaje byly zjištěny prostřednictvím zpoplatněného dálkového přístupu do katastru nemovitostí a jako zpoplatněné cenové údaje získané na Katastrální pracovišti Trutnov.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro kontrolovatelnost cenových údajů je u každé prodané nemovitosti uvedeno číslo vkladového řízení (V-XXX/20XX-6XX) a nemovitosti jsou specifikovány parcelními čísly a názvem příslušného katastrálního území.

2.4 Vlastnické a evidenční údaje

Podle přiloženého výpisu z katastru nemovitostí jsou u oceňovaných nemovitých věcí vlastnické údaje následující :

Vlastnické právo : Prokopová Hana, Železničářská 442, Střední Předměstí, 54101 Trutnov

B Nemovitosti :

Byty

jednotka č. 442/8, jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, způsob využití byt

K vlastnictví jednotky náleží **podíl o velikosti 6490/105110 na společných částech domu**
- č.p.442, 443 v části obce Střední Předměstí, způsob využití - bytový dům

a podíl o velikosti 6490/105110 na pozemku pozemcích

- parc.č. **st.1673** (446 m²), druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří

- parc.č. **2948** (3 m²), druh pozemku ostatní plocha

(Zkratka “st.” před parcelním číslem označuje stavební parcelu při dvojí číselné řadě)

Vlastnictví k nemovitým věcem je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov pro obec Trutnov, část obce Střední Předměstí a katastrální území Trutnov na listech vlastnictví :

- **LV č. 7825** - vlastnictví bytové jednotky
- **LV č. 7593** - spoluvlastnictví budovy č.p.442, 443 a spoluvlastnictví pozemkům parc.č. st.1673. a parc.č. 2948

C Věcná práva zatěžující nemovitosti uvedené v části B :

- Zástavní právo
- Zahájení exekuce opakovaně
- Exekuční příkaz k prodeji opakovaně

Věcná práva jsou podrobně uvedena v příloženém výpisu z katastru nemovitostí.

3. NÁLEZ

3.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je byt – bytová jednotka vymezená zákonem č.72/1994 Sb. o vlastnictví bytů označený číslem 442/8 umístěný ve 3. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 442, 443 na adrese Trutnov, Železničářská 442, v části obce Střední Předměstí a v katastrálním území Trutnov.

Součástí bytové jednotky je podíl o velikosti 6490/105110 na společných částech domu č.p.442, 443 v části obce Střední Předměstí, způsob využití - bytový dům a podíl o velikosti 6490/105110 na pozemcích parc.č. st.1673 (446 m²), druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 2948 (3 m²), druh pozemku ostatní plocha, jehož součástí je drobná stavby nízkého uzavřeného přístřešku na popelnice.

Příslušenstvím oceňovaného bytu je půdní kóje umístěná v podstřešním prostoru a ohraničená svislými latěmi nedosahujícími do výšky podhledu střechy. Poloha půdní kóje je zobrazena v příloze Dohody spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy a pozemků podle § 5 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů (vznik bytového vlastnictví) – Schéma podkroví. Členství ve společenství vlastníků je neoddelitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Společenství vlastníků pro účely správy domu a pozemku nabylo nemovité věci. Příslušenstvím oceňovaného bytu je jedna kóje ve zděné kolně stojící jihozápadně od bytového domu. Stavba kolny, bez č.p. nebo č.ev, způsob využití jiná stavba, je součástí pozemku parc.č. st.5658 v k.ú. Trutnov, jehož vlastnictví je spolu s pozemky obklopující bytový dům parc.č. 2949/2, 2949/3, 2949/4 a 2950 zapsáno na listu vlastnictví LV č.11993 vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Trutnov ve prospěch : Společenství vlastníků jednotek Železničářská 442-443 v Trutnově, Železničářská 442, Střední Předměstí, 54101 Trutnov.

3.2 Dokumentace a skutečnost

Podlahová plocha místností bytu byla změřena znalcem na místě, protože v bytě byly provedeny stavební úpravy spojené s modernizací. Vlivem drobným dispozičním změnám došlo ke změně jednotlivých místností. Jde hlavně od zmenšení původní kuchyně se spíží na úkor koupelny.

Součet podlahových ploch místností v bytě zůstal stejný.

3.3 Situace a celkový popis nemovitostí

3.3.1 Situování nemovitostí

Oceňovaný byt se nachází 900 m severozápadně od centra okresního města Trutnov. Bytový dům č.p. 442,443, ve kterém se oceňovaný byt nachází, stojí v Ulici Železničářské v sousedství starších zděných bytových domů postavených před druhou světovou válkou a novějších v padesátých až šedesátých letech minulého století.

Ulice Železničářská je klidnější jednosměrně průjezdnou ulicí s nedostatečným podélným parkováním pro množství bytových domů.

V centru města je veškerá občanská vybavenost. Základní škola je vzdálena 500 m, mateřská škola 300 m, autobusové nádraží pak 500 m a železniční stanice 900 m. Nejbližší prodejna potravin BILLA leží ve vzdálenosti 350 m.

Budova se nenachází v záplavovém území.

3.3.2 Napojení na inženýrské sítě

Bytový dům, ve kterém se oceňovaný byt nachází, je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, na elektrickou soustavu nízkého napětí a na plynovod.

3.3.3 Využití podle územního plánu

Pozemek, na kterém se nachází bytový dům s oceňovaným bytem, je v Hlavním výkresu platného územního plánu součástí stabilizované plochy BH - PLOCHY BYDLENÍ v bytových domech (vyznačeno temně červenou barvou). Využití bytového domu je v souladu s územním plánem.

3.4 Popis bytové jednotky č.442/8

3.4.1 Umístění a situování bytu v domě

Oceňovaný byt č.442/8 se nachází v levém vchodě při pohledu z ulice v jeho 3. nadzemním podlaží pod sedlovou střechou. V obou vchodech a v každém podlaží domu jsou tři byty na podlaží, oceňovaný byt je bytem prostředním. Všechna okna jsou orientovaná k jihozápadu s výhledem na dvory starších zděných bytových domů.

3.4.2 Dispoziční řešení

Oceňovaný byt je velikosti 2+1, přístupný je ze společného schodišťového prostoru bez výtahu vstupem do předsíně, ze které se vstupuje vlevo do ložnice, do koupelny a komory, přímo proti vchodu je vstup do kuchyně, za kterou je obývací pokoj. Rozmístění místností je původní, po stavebních úpravách byly jen změněny jejich rozměry – viz popis 3.2.

K bytu náleží sklep umístěný mimo byt v 1.PP (1. podzemní podlaží) charakteru místnosti. Jeho podlahová plocha je tedy zahrnuta v ploše bytové jednotky zapsané v katastru nemovitostí.

Příslušenstvím bytu je i půdní kóje umístěná ve společné části domu – v půdním prostoru. Její užívání je upraveno ve Schématu podkroví. Půdní kóje nemá charakter místnosti a tak se její plocha do podlahové plochy bytové jednotky nezahrnuje.

3.4.3 Užitná podlahová plocha

Podlahová plocha místností bytu zapsaná v katastru nemovitostí **při vzniku jednotky.**

Obývací pokoj	=	14,80 m ²
Ložnice	=	14,80 m ²
Kuchyně	=	16,50 m²
Koupelna s WC	=	4,70 m²
Spíž	=	0,40 m ²
Předsín	=	8,10 m ²
	=	59,30m ²
<u>Sklep umístěný mimo byt v 1.PP</u>	=	<u>5,60 m²</u>
Podlahová plocha bytu celkem	=	64,90 m²

Podlahová plocha místností bytu změřená na místě **při místním šetření.**

Obývací pokoj	=	14,80 m ²
Ložnice	=	14,80 m ²
Kuchyně	=	14,70 m²
Koupelna s WC	=	6,50 m²
Komora	=	0,40 m ²
Předsín	=	8,10 m ²
	=	59,30m ²
<u>Sklep umístěný mimo byt v 1.PP</u>	=	<u>5,60 m²</u>
Užitná podlahová plocha bytu celkem	=	64,90 m²

3.4.4 Popis bytového domu

Bytový dům je samostatně stojící zděnou stavbou se dvěma vchody se samostatnými čísly popisnými – č.p. 442 a č.p. 443, oba součástí pozemku parc.č. st.1673.

Budova je v celém půdorysu podsklepená, má jedno podzemní podlaží (PP), tři nadzemní podlaží (NP) a je zastřešen valbovou střechou. V každém nadzemním podlaží je 6 bytů (3 v každém vchodě) – celkem 18 bytů. Většina bytů (12) je velikosti 2+1. V prvním nadzemním podlaží jsou 2 byty 3+1 a 2 byty 1+1 (vždy po jednom v každém vchodě). Ve druhém nadzemním podlaží je 1 byt 3+1, 1 byt 1+1 a 4 byty 2+1. Ve třetím nadzemním podlaží jsou byty 2+1. V podzemním podlaží jsou společné prostory a sklepy jako příslušenství jednotlivých bytů. V podzemním podlaží je i protiletecký kryt z doby výstavby jako společná část domu. V podstřešním prostoru jsou umístěny půdní kóje jako příslušenství jednotlivých bytů a společné prostory na sušení prádla.

V budově nejsou vyčleněny nebytové prostory.

Bytový dům byl postaven před nebo na počátku druhé světové války. Jeho stáří ke dni ocenění je cca 80 – 85 roků.

Bytový dům je po částečné revitalizaci. Obvodový plášť je zateplen kontaktním zateplovacím systémem (zateplení štítů je starší), okna jsou převážně plastová (investice jednotlivých bytů) s izolačními dvojskly. Byla vyměněna střešní krytina za skládanou z asfaltových šindelů. V rámci modernizace střešní krytiny byly opraveny nadstřešní části komínů včetně vložkování, provedeny nástřešní dešťové žlaby a svody a také bleskosvod. Celkový stav stavby je dobrý.

3.4.5 Stavebně technický stav bytu

Byt je po celkové modernizaci v roce 2016. Stávající vlastník koupil byt v roce 2018 a užívá jej ve stavu po rekonstrukci, od které uběhlo k datu ocenění 8 roků.

Přestavba bytu představovala zejména vybourání zdiva mezi kuchyní a koupelnou a pomocí sádrokartonových příček byla vymezena větší koupelna na úkor dostatečně velké kuchyně. V rámci modernizace byla koupelna vybavena sprchovým koutem, umývadlem a závěsnou splachovací záchodovou mísou. V koupelně je umístěn boiler na ohřev teplé užitkové vody. Byly provedeny nové keramické obklady v koupelně a v kuchyni mezi pracovní deskou a skříňkami, nové povrchy podlah (keramická dlažba v koupelně, plovoucí laminované v kuchyni a chodbě). Vyměněny byly dveře (posuvné do kuchyně a do obývacího pokoje) včetně obložkových zárubní. Nově byla instalována kuchyňská linka se zabudovanou varnou deskou, digestoří, elektrickou troubou a nerezovým dřezem. Vytápění je vlastní – teplovodní etážové s elektrokotlem umístěným v malé komoře přístupné z předsíně. Doplnkovým zdrojem vytápění jsou litinová kamna na dřevo.

Celkový stav je dobrý až výborný, byt je udržován a nejví známky většího opotřebení. Stavebně technický stav je zřejmý z přiložené fotodokumentace.

4. POSUDEK

4.1 Způsob ocenění

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění jsou v § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb definovány způsoby ocenění a obvyklá cena následujícím způsobem:

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) **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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.****

(3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

4.2 Porovnávací metoda

Obvyklá cena se zjistí především porovnáním s cenami skutečně prodaných věcí.

Porovnávací objekty musí být prodané v daném místě, v daném čase a musí mít stejné vlastnosti. Za rozhodující stejné vlastnosti bytů jsou především poloha (poloha v obci i poloha v rámci domu a orientace ke světovým stranám), velikost (užitná plocha místností v bytě i místností a prostor umístěných mimo byt) a stavebně technický stav (rozsah stavebních úprav a jejich časový odstup). Obvyklou cenu bytu ovlivňuje i celkový stav bytového domu a jeho konstrukční materiál (zděné domy, panelové domy), možnost parkování před domem apod.

Pro zjištění porovnávací hodnoty průměrem za pomoci indexů odlišnosti je nutné mít velké množství stejných nebo alespoň velmi podobných nemovitostí v daném místě a k tomu také znalost jejich skutečných cen realizovaných při prodeji. Za statisticky významný lze považovat soubor, jenž obsahuje alespoň 15 – 17 co nejlépe stejných nebo velmi podobných porovnávacích vzorků.

Tak velký soubor porovnatelných, tedy téměř shodných, skutečně prodaných nemovitostí v daném místě a čase téměř neexistuje, a proto pro odhad obvyklé ceny je nutno použít metodu přímého porovnání a odvození ceny z dostupných podkladů. V tomto případě z kupních cen bytů skutečně prodaných v místě, v blízkém a širším okolí.

Přímé porovnání bude použito tak, že se z realizovaných kupních cen určí přibližný interval, ve kterém by se obvyklá cena zjištěná porovnáním měla pohybovat a poté se v závěrečném výroku provede odhad obvyklé ceny. Alternativou je i určení užšího intervalu, ve kterém by se výsledná obvyklá cena měla pohybovat.

Základní porovnávací jednotkou pro cenové porovnání bytů je použita cena přepočtená na 1 m² podlahové plochy odpovídající podlahové ploše jednotky podle zákona o vlastnictví bytů.

4.3 Kupní ceny nemovitostí použité v porovnávací metodě :

V blízkém okolí oceňovaného bytu se nachází větší množství shodných a podobných zděných bytových domů. Pro cenové porovnání uvádím zejména kupní ceny bytů prodaných v sousedních bytových domech a také v části Horní Předměstí, kde se nachází další zděné bytové domy v podobné vzdálenosti vůči centru města a vůči občanské vybavenosti.

- 1) Byt č. 442/9, Střední Předměstí, ul. Zámečnická (V - 1345 / 2022 - 610)
Byt byl prodán za cenu 2 721 999,-Kč, což při už. ploše 54,40 m² činí **50 036,- Kč/m²**.
- 2) Byt č. 502/2, Střední Předměstí, ul. Strojnická (V - 7284 / 2022 - 610)
Byt byl prodán za cenu 3 150 000,-Kč, což při už. ploše 64,76 m² činí **48 641,- Kč/m²**.
- 3) Byt č. 494/5, Střední Předměstí, ul. náměstí Horníků (V - 7883 / 2022 - 610)
Byt byl prodán za cenu 2 599 000,-Kč, což při už. ploše 67,92 m² činí **38 265,- Kč/m²**.
- 4) Byt č. 511/30, Střední Předměstí, ul. Železničářská (V - 3871 / 2021 - 610)
Byt byl prodán za cenu 2 300 000,-Kč, což při už. ploše 62,75 m² činí **45 009,- Kč/m²**.
- 5) Byt č. 475/5, Střední Předměstí, ul. Zámečnická (V - 11621 / 2021 - 610)
Byt byl prodán za cenu 3 450 000,-Kč, což při už. ploše 63,82 m² činí **54 058,- Kč/m²**.
- 6) Byt č. 477/6, Střední Předměstí, ul. Zámečnická (V - 4236 / 2022 - 610)
Byt byl prodán za cenu 3 099 000,-Kč, což při už. ploše 63,40 m² činí **48 880,- Kč/m²**.
- 7) Byt č. 424/18, Horní Předměstí, ul. Psohlavců (V - 7956 / 2022 - 610)
Byt byl prodán za cenu 3 420 000,-Kč, což při už. ploše 67,4 m² činí **50 741,- Kč/m²**.
- 8) Byt č. 346/4, Horní Předměstí, ul. Komenského (V - 5419 / 2022 - 610)
Byt byl prodán za cenu 4 330 000,-Kč, což při už. ploše 81,9 m² činí **52 905,- Kč/m²**.
- 9) Byt č. 484/5, Střední Předměstí, ul. Železničářská (V - 4138 / 2023 - 610)
Byt byl prodán za cenu 2 665 000,-Kč, což při už. ploše 85,53 m² činí **31 158,- Kč/m²**.
- 10) Byt č. 280/2, Střední Předměstí, ul. Prádelnická (V - 7548 / 2023 - 610)
Byt byl prodán za cenu 1 850 000,-Kč, což při už. ploše 38,9 m² činí **47 557,- Kč/m²**.
- 11) Byt č. 410/1, Horní Předměstí, ul. Chodská (V - 4380 / 2023 - 610)
Byt byl prodán za cenu 2 520 000,-Kč, což při už. ploše 66,7 m² činí **37 781,- Kč/m²**.
- 12) Byt č. 411/15, Horní Předměstí, ul. Chodská (V - 6770 / 2023 - 610)
Byt byl prodán za cenu 2 300 000,-Kč, což při už. ploše 65,5 m² činí **35 114,- Kč/m²**.

4.4 Odhad porovnávací hodnoty :

Z předložených kupních cen prodaných bytů ve starších zděných domech v bezprostředním a blízkém okolí oceňovaného bytu lze vyhodnotit několik údajů.

V době maximálních cen, tedy na konci roku 2021 a v roce 2022 (porovnávací prodané byty č.1 – č.8) byly byty prodávány za přepočtené ceny od 38 265 Kč/m² až 54 058 Kč/m², nejčastěji v intervalu od 48 641 Kč/m² až 50 741 Kč/m².

Česká bankovní asociace v listopadu roku 2022 zaznamenala pokles objemu nových hypoték o dramatických 84 %, což téměř zastavilo trh. Realitní inzerce dlouho neochotně snižovala ceny. Kupní ceny z roku 2023 dokazují pokles cen. V roce 2023 byly prodány porovnávací byty č.9 – č.12 a to v cenovém intervalu od 31 158 Kč/m² do 47 557 Kč/m².

Oceňovaný byt je 6 roků po modernizaci v dobrém až výborném stavu, má vlastní vytápění i ohřev teplé užitkové vody a jako jeden z mála vlastní doplňkové vytápění litinovými kamny na dřevo. K tomu může skladovat dřevo ve zděné kolně ve vlastnictví společenství vlastníků. Takovou výhodu možné úspory na vytápění ostatní byty v bytových domech postavených po druhé světové válce nemají.

Byt se nachází v zatepleném domě s opravenou střechou a tak v následujících letech nebudou v domě prováděny žádné zásadní stavební úpravy.

Porovnávací hodnotu je podle mého názoru nutno hledat při horní hranici cenového intervalu pomyslně vytvořeného z kupních cen dosažených v roce 2023.

Porovnávací hodnotu oceňovaného bytu odhaduji ve výši 47 000,-Kč/m².

Porovnávací hodnota = 64,9 m² x 47 000 Kč/m² = 3 050 300 Kč

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení) : 3 050 000,-Kč

4.5 Odhad obvyklé ceny nemovitostí

Odhad obvyklé ceny nemovitostí se zjistí přednostně porovnáním.

Porovnávací hodnota odvozená ze skutečně prodaných podobných bytů v daném místě a čase ukazuje postavení oceňovaného bytu na trhu nemovitostí.

Obvyklou cenu bytu odhaduji ve výši jeho porovnávací hodnoty.

Obvyklá cena (po zaokrouhlení) : 3 050 000,-Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

v rozsahu umožňujícím přezkoumatelnost znaleckého posudku

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Obvyklá cena byla zjištěna na základě cenového porovnání s realizovanými kupními cenami podobných nemovitostí v místě a v blízkém okolí s podobnými poměry vůči centru a dostupnosti veřejné infrastruktury. Výsledná obvyklá cena se nachází uvnitř cenového intervalu dosažených kupních cen.

5.2 Kontrola postupu

Správnost výsledné obvyklé ceny potvrzuje fakt, že výsledná obvyklá cena nepřekračuje nabídkovou cenu zveřejněnou v realitní inzerci

6. ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je uvést cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 638/21- 14 ze dne 1.6.2021 – viz 1.1. Odborná otázka zadavatele a stanovit cenu obvyklou.

6.2 Odpověď

Obvyklou cenu nemovitostí uvedených v předchozím odstavci odhaduji ke dni ocenění ve výši :

3 050 000,-Kč

slovy : třimilionypadesátisíckorunčeských

6.3 Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je uvést příslušenství nemovitostí.

6.4 Odpověď

Příslušenstvím oceňovaného bytu je půdní kóje umístěná v podstřešním prostoru a ohraničená svislými latěmi nedosahujícími do výšky podhledu střechy. Poloha půdní kóje je zobrazena v příloze Dohody spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy a pozemků

podle § 5 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů (vznik bytového vlastnictví) – Schéma podkroví.

Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Společenství vlastníků pro účely správy domu a pozemku nabylo nemovité věci. Příslušenstvím oceňovaného bytu je jedna kóje ve zděné kolně stojící jihozápadně od bytového domu. Stavba kolny, bez č.p. nebo č.ev, způsob využití jiná stavba, je součástí pozemku parc.č. st.5658 v k.ú. Trutnov, jehož vlastnictví je spolu s pozemky obklopující bytový dům parc.č. 2949/2, 2949/3, 2949/4 a 2950 zapsáno na listu vlastnictví LV č.11993 vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Trutnov ve prospěch : Společenství vlastníků jednotek Železničářská 442-443 v Trutnově, Železničářská 442, Střední Předměstí, 54101 Trutnov.

6.5 Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva.

6.6 Odpověď

Z odpovědi vlastníka bytu a z předložené kupní smlouvy nejsou znalci známa žádná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva.

6.7 Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.

6.8 Odpověď

Výsledná cena je cenou obvyklou – viz 6.2.

6.9 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Obvyklá cena byla stanovena podle definice obvyklé ceny porovnáním z dosažených kupních cen k datu vyhotovení posudku. Případná změna cenové úrovně kupních cen v daném místě může v budoucnu ovlivnit přesnost závěru posudku.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26. 3. 1999 č.j. Spr.2029/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1506-10/2024znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. f/2410 podle připojené likvidace.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

V Trutnově, 20.3.2024

Ing. Pavel Bartoš

Seznam příloh :

- 1 – Celková situace (1 x A4)
- 2 – Fotodokumentace (2 x A4)
- 3 – Kopie výpisu z katastru nemovitostí (3 x A4)
- 4 – Kopie katastrální mapy (1 x A4)

CELKOVÁ SITUACE

TRUTNOV

STŘEDNÍ PŘEDMĚSTÍ

oceňovaný
byt

HORNÍ PŘEDMĚSTÍ

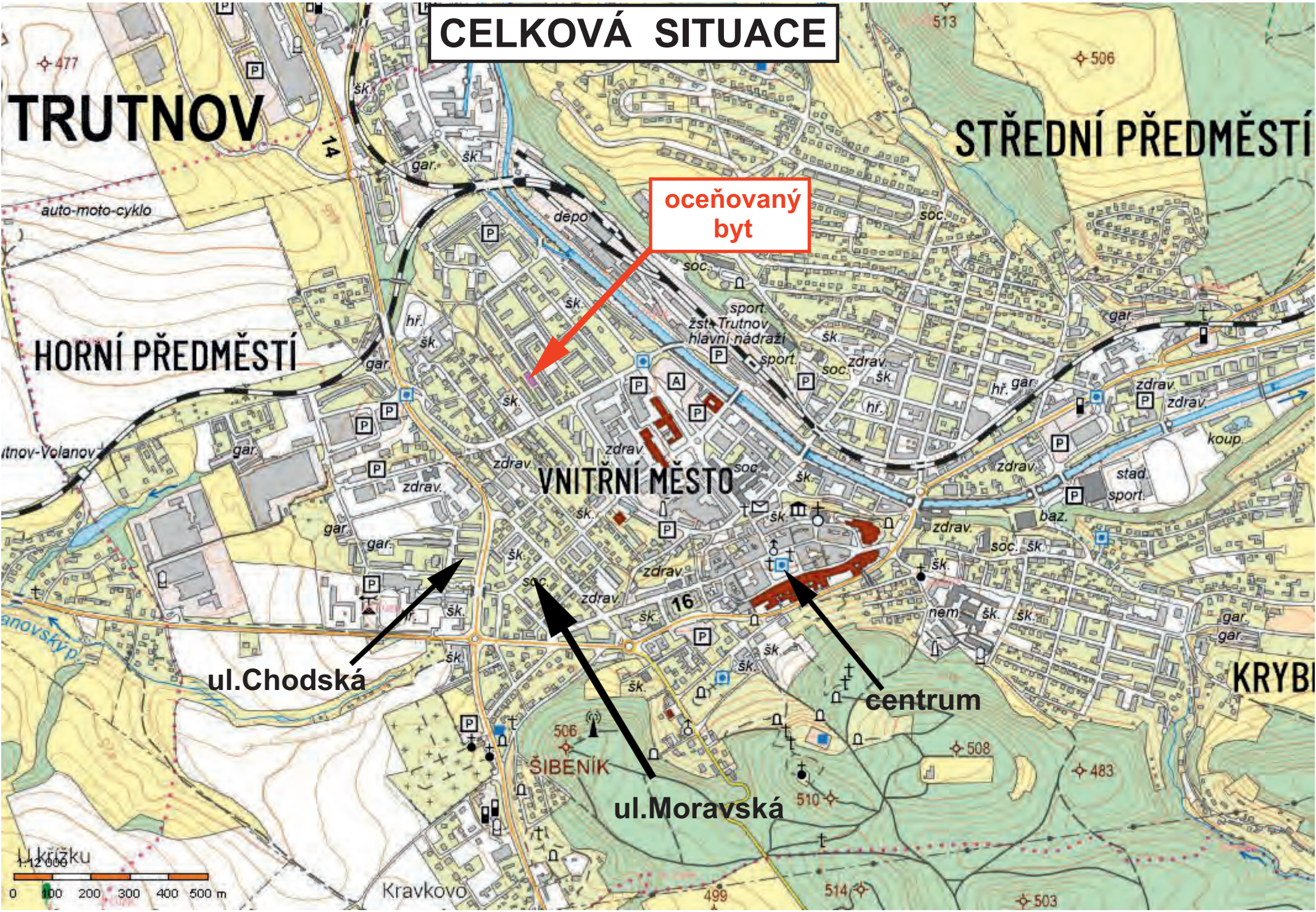
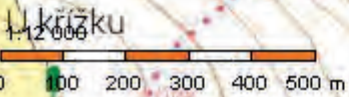
VNITŘNÍ MĚSTO

ul.Chodská

centrum

ul.Moravská

KRYBI



FOTODOKUMENTACE



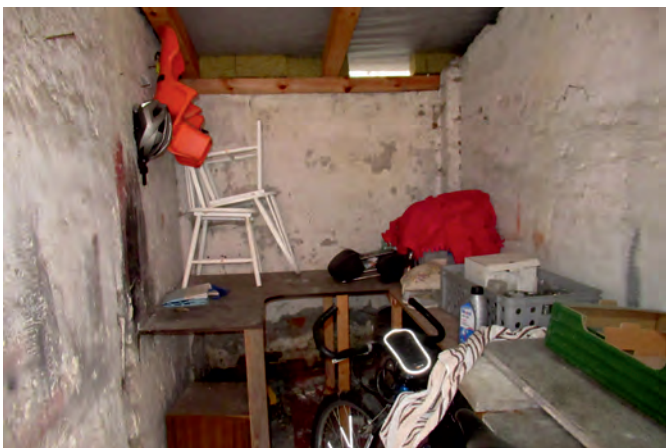
Pohled severní, vchod č.p.442 je vlevo



Na pozemku parc.č. 2948 stojí uzavřený přístřešek na odpadové nádoby



Pohled západní, vpravo zděné kolny ve vlastnictví společenství vlastníků



Interiér užívané kóje ve zděné kolně



Pohled východní, vchod č.p.442 je vlevo

FOTODOKUMENTACE



Vybavení kuchyně



Kamna na dřevo



Koupelna



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2024 10:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 638/21 pro Urban Karel, JUDr.,
soudní exekutor

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769029 Trutnov

List vlastnictví: 7825

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Prokopová Hana, Železničářská 442, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	915102/	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
442/8	byt		byt.z.	6490/105110
Vymezeno v:				
Budova	Střední Předměstí, č.p. 442, 443, byt.dům, LV 7593 na parcele St. 1673, LV 7593			
Parcela	St. 1673 2948	zastavěná plocha a nádvoří ostatní plocha	jiná plocha	446m2 3m2

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

veškeré dluhy vzniklé do 07.12.2053 do celkové výše 1.728.000,00 Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 442/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1197787301/1 ze dne
07.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2018 10:14:06. Zápis proveden
dne 11.01.2019; uloženo na prac. Trutnov

V-10872/2018-610

Pořadí k 17.12.2018 10:14

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1197787301/1 ze dne
07.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2018 10:14:06. Zápis
proveden dne 11.01.2019; uloženo na prac. Trutnov

V-10872/2018-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1197787301/1 ze dne
07.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2018 10:14:06. Zápis
proveden dne 11.01.2019; uloženo na prac. Trutnov

V-10872/2018-610

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2024 10:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769029 Trutnov

List vlastnictví: 7825

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Prokopová Hana, Železničářská 442, Střední Předměstí, 54101 Trutnov, RČ/IČO: 915102/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-638/2021 -9 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 28.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2021 16:22:35. Zápis proveden dne 03.06.2021; uloženo na prac. Brno-město Z-5447/2021-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 442/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město čj. 097 EX-638/2021 -14 ze dne 01.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2021 16:16:44. Zápis proveden dne 07.06.2021; uloženo na prac. Trutnov Z-2585/2021-610

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Jednotka: 442/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov čj. 137Ex-20924/2021 -23 ze dne 10.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2021 17:22:02. Zápis proveden dne 29.11.2021. Z-4965/2021-610

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Prokopová Hana, Železničářská 442, Střední Předměstí, 54101 Trutnov, RČ/IČO: 915102/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-venkov čj. 137 Ex-20924/2021 -12 ze dne 04.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2021 17:14:13. Zápis proveden dne 02.12.2021; uloženo na prac. Trutnov Z-5315/2021-610

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Prokopová Hana, Železničářská 442, Střední Předměstí, 54101 Trutnov, RČ/IČO: 915102/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice čj. 124 EX-5785/2023 -15 ze dne 22.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2023 12:01:43. Zápis proveden dne 27.11.2023; uloženo na prac. Trutnov Z-5018/2023-610

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2024 10:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769029 Trutnov

List vlastnictví: 7825

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

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 442/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice čj. 124 EX-5785/2023 -17 ze dne 22.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2023 14:32:41. Zápis proveden dne 27.11.2023; uloženo na prac. Trutnov Z-5023/2023-610

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 17.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2019 08:15:07. Zápis proveden dne 13.02.2019.

V-559/2019-610

Pro: Prokopová Hana, Železničářská 442, Střední Předměstí, 54101
Trutnov

RČ/IČO: 915102/

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:

Vyhotoveno: 18.01.2024 11:18:27

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

