

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 002808/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

BJ č. 326/15 v BD čp. 325, 326 a 327, na pozemku st.p.č. 1642, s příslušenstvím a podílem na společných částech stavby a pozemku o velikosti 21094/1000000, vše v k.ú. a obci Trutnov, zapsané na LV č. 7352 a 7108, vedené v Katastrálním území pro Královéhradecký kraj, KP Trutnov

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský
Voroněžská 144/20
46001 Liberec

Číslo jednací: 131 EX 29/23-108

OBVYKLÁ CENA	1 480 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 34

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 16.1.2024

Vyhotoveno: V Trutnově 30.01.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.1.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 7352 a 7108
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 16.1.2024. Povinná společnost Ladona, s.r.o. byla prostřednictvím DS pozvána k místnímu šetření, ke dni ocenění nikdo nereagoval, místního šetření se nikdo nezúčastnil. Vlastník byl řádně obeslán, ale nedostavil se, ani neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.
5. Prohlášení vlastníka týkající se oceňované jednotky
6. Územně plánovací dokumentace
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
9. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 29/23-108
10. Povodňová zpráva z www.cap.cz
11. Údaje o realizovaných cenách z www.cuzk.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo v posledních 12 měsících v oceňované lokalitě nalezeny 2 realizované prodeje jednotek obdobné velikosti ve zděných BD, z důvodu nedostatku vzorků, byly v ocenění použity i starší zobchodované prodeje, a to v průběhu posledních 2 let, stáří těchto vzorků bylo zohledněno. Dále bylo zjištěno, že v oceňovaném BD je v současné době nabízen 1 BJ k prodeji.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Trutnov, k.ú. Trutnov
Adresa nemovité věci: Žižkova 326, 541 01 Trutnov

Vlastnické a evidenční údaje

BJ je zapsána na LV č. 7352
Vlastnické právo
Ladona s.r.o., Trojická 1910/7, Nové Město, 12800 Praha 2

Dokumentace a skutečnost

Stavba byla postavena cca. v r. 1938, do dnešní podoby upravena před r. 2015, kdy byla opravena střešní krytina a provedena výměna oken a vstupních dveří za plastová. Stavba vyžaduje dokončení revitalizace - je patrná dožitá fasáda, z části opadaná.

Vzhledem k tomu, že do BJ nebyl umožněn přístup, není možné zhodnotit její technický stav a provedení případné modernizace, předpokládá se, že je jednotka je ve stavu odpovídajícím stáří, s pravidelnou údržbou.

Místopis

Trutnov je okresní město v Královéhradeckém kraji v severovýchodních Čechách. Město Trutnov leží v Krkonošském podhůří na řece Úpě. Žije zde téměř 31 tisíc obyvatel a má rozlohu 10 336 ha. Podle počtu obyvatel je 35. největším městem České republiky a podle katastrální rozlohy dokonce 13. největším. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Trutnov se skládá z 21 částí města: Adamov, Babí, Bohuslavice, Bojiště, Dolní Předměstí, Dolní Staré Město, Horní Předměstí, Horní Staré Město, Kryblice, Lhota, Libeč, Nový Rokytník, Oblanov, Poříčí, Starý Rokytník, Střední Předměstí, Strítež, Studenec, Vnitřní Město, Volanov a Voletiny. Trutnov je významným železničním uzlem, v Trutnově se kříží trati 032 Jaroměř – Trutnov; 047 Trutnov – Teplice nad Metují; 045 Trutnov – Svoboda nad Úpou; 040 Trutnov – Stará Paka – Chlumeck nad Cidlinou; 043 Trutnov – Žacléř. Železnice dorazila do Trutnova v roce 1871, kdy byla zprovozněna trať z Poříčí. Trutnov je také významným silničním uzlem, kříží se zde silnice I/16, I/14 a I/37, dále II/300 a II/301. Přes Trutnov je naplánována rychlostní komunikace R11 z Jaroměře na hranice s Polskem v Královci. Městská autobusová doprava v Trutnově je tvořena 6 městskými a několika integrovanými autobusovými linkami v rámci MHD a krajského systému IREDO. V Trutnově se každoročně koná rockový hudební festival Trutnov Open Air Music Festival, festival komorní hudby Trutnovský podzim a dále Jazzinec. Mezi další každoroční kulturní a sportovní akce patří Pivofest, Trutnovské vinařské slavnosti, Trutnovské dračí slavnosti, Den bitvy u Trutnova,

cirkusový festival Cirk-UFF, Rallye Krkonoše a další. V roce 2010 bylo ve městě konečně vybudováno divadlo, neboli víceúčelové společenské centrum Uffo. Kino je v provozu už pouze jediné - Vesmír.

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 - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2064/5 MĚSTO TRUTNOV, Slovanské náměstí 165, Vnitřní Město, 54101 Trutnov

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemek se stavbou BD je situována v širším centru obce Trutnov, v jeho části Horní Předměstí, v okolní zástavbě BD a RD, v blízkosti železniční trati, obchodního domu Albert, ZŠ a průmyslové části. Nemovitá věc je přístupná z ulice Žižkova, ze zpevněné komunikace na pozemku p.č. 2064/5, od historického centra města a jeho občanské vybavenosti (kompletní síť úřadů, policie, soud, pošta, MŠ, ZŠ, SŠ, muzeum, kino, obchody, sportovní a restaurační zařízení) vzdálena cca. 1,6 km, od autobusové zastávky cca. 160 m a od vlakového nádraží cca. 800 m. Území je plně zainvestováno, budova je napojena na el. síť, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci.

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 Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

Ladona s.r.o., Trojická 1910/7, Nové Město, 12800 Praha 2

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ladona s.r.o.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, dle popisu na schránce jednotku užívá paní Daniela Váňová a Jiří Remeta.*

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Předmětem ocenění je podíl na pozemku st.p.č. 1642, který je zastavěn stavbou BD. Pozemek je kompletně zainvestován sítěmi (VV, NN, VK, plyn). Užívání v souladu s právním stavem. Obec nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků

Pozemky se stavbou BD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že v obvyklá cena stavebních pozemků se pohybuje v intervalu od 1500-2200,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku je stanovena ve výši 1800,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1642	645	1 800,00	21 094 / 1 000 000	24 490
Celková výměra pozemků		645	Hodnota pozemků celkem		24 490

Výpočet věcné hodnoty stavby

BJ č. 326/15

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka č. 326/15 o velikosti 1+kk, situovaná ve 4. NP se skládá z chodby, kuchyně a koupelny s WC. Vzhledem k neumožnění prohlídky není možné provést popis technického stavu a zařízení BJ - BJ se předpokládá se standardním příslušenstvím - koupelna se sprchovým koutem, s umyvadlem a splachovacím WC, kuchyně s jednoduchou linkou a sporákem.

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody plynu, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken

Příslušenstvím bytu je spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 21094/1000000.

Společné části domu dle prohlášení vlastníka:

Základy, hlavní vodorovné a svislé konstrukce, střecha včetně oplechování a svodů, vchody, schodiště, chodby, prádelna + mandl + sušárna (včetně pračky a mandlu), volné sklepní prostory, volné půdní prostory, okna a dveře vnitřních prostor, hlavní rozvody teplé, studené vody, kanalizace, tepla, elektřiny, zvonkového, vedení, plynu, a to včetně přípojek, rozvody vody, kanalizace, elektřiny ve společných prostorech, hromosvody, komíny, společná televizní anténa vč. rozvodů a přístřešek a nádoby na komunální odpad.

Konstr. řešení, st.tech.stav:

Stavba BD je samostatně stojící, se 3. NP, dvěma podzemními podlažími a s půdou, se 3 vchody se samostatnými čp. Část s oceňovanou jednotkou obsahuje 16 bytových jednotek, společné prostory a sklepy, stavba je bez výtahu. Budova je užívána jako obytný dům, zděné konstrukce, na betonových základech, střecha je sedlová, krov dřevěný, vázaný, s krytinou z asf. šindele, schodiště je dvouramenné, betonové, chodby s teracem a dlažbou, omítky vápenné. Vytápění stavby je plynové, dle prohlášení jsou v bytě gamaty, ohřevu TUV boilerem - nebylo možné ověřit.

Stavba BD je v dobrém technickém stavu, po částečné revitalizaci - střešní krytina a plastová okna a vstupní dveře, s prodlouženou životností, vyžaduje však obnovu fasády, která je v části poškozená. BJ se předpokládá ve stavu odpovídajícím stáří a případné údržbě, před modernizací.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	22,55 m ²	1,00	22,55 m ²
koupelna s WC	Obytné prostory	4,28 m ²	1,00	4,28 m ²
chodba	Obytné prostory	5,46 m ²	1,00	5,46 m ²
Celková podlahová plocha		32,29 m²		32,29 m²

Jednotková cena	40 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	32,29 m ²
Reprodukční cena	1 291 480 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	69 740	69 740	5,47
2. Svislé konstrukce	18,20	235 049	235 049	18,44
3. Stropy	8,40	108 484	108 484	8,51
4. Krov, střecha	4,90	63 283	63 283	4,96
5. Krytiny střech	2,30	29 704	29 704	2,33
6. Klempířské konstrukce	0,70	9 040	9 040	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	73 614	73 614	5,78
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	37 453	37 453	2,94
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	16 789	16 789	1,32
10. Schody	2,90	37 453	37 453	2,94
11. Dveře	3,30	42 619	42 619	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	68 448	68 448	5,37
14. Povrchy podlah	3,00	38 744	38 744	3,04
15. Vytápění	4,80	61 991	61 991	4,86
16. Elektroinstalace	5,10	65 865	65 865	5,17
17. Bleskosvod	0,40	5 166	5 166	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	41 327	41 327	3,24
19. Vnitřní kanalizace	3,10	40 036	40 036	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,40	5 166	5 166	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	28 413	28 413	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,90	24 538	24 538	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	50 368	50 368	3,95
24. Výtahy	1,30	16 789	0	0,00
25. Ostatní	5,70	73 614	73 614	5,78
26. Instalační pref. jádra	3,70	47 785	47 785	3,75

Upravená reprodukční cena		1 274 691 Kč
Podlahová plocha		32,29 m ²
Základní upravená jedn. cena	(JC)	39 480 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	32,29
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	39 480
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 274 691
Stáří	roků	86
Další životnost	roků	54
Opotřebení	%	61,40
Věcná hodnota (VH)	Kč	492 031

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda


Oceňovaná jednotka

– BJ o velikosti 1+kk v průměrném technickém stavu, se standardním příslušenstvím a vybavením, ve zděném BD po částečné revitalizaci, situovaném v lokalitě s velmi dobrou občanskou vybaveností a dopravní dostupností a obslužností.

Lokalita:	Trutnov
Popis:	BJ v udržovaném stavu
Dispozice:	1+kk
Typ stavby:	Zděný BD po částečné revitalizaci
Podlaží:	4. NP
Užitná plocha:	32,29 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	BJ - stejný BD				
Lokalita:	Trutnov				
Popis:	BJ č. 325/15 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-1051/2022-610				
Užitná plocha:	32,80 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny			1,00		
K2 Velikosti objektu			1,00		
K3 Poloha			1,00		
K4 Provedení a vybavení			0,95		
K6 Celkový technický stav			1,00		
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - cú 2022			0,95		
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
	1 782 280	32,80	54 338	0,90	48 904



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	BJ - stejný BD			
Lokalita:	Trutnov			
Popis:	BJ č. 325/2 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-4031/2022-610			
Užitná plocha:	30,23 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K6 Celkový technický stav	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - cú 2022	0,95



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 699 949	30,23	56 234	0,91	51 173

Název: BJ - stejný BD**Lokalita:** Trutnov**Popis:** BJ č. 325/4 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-4953/2022-610**Užitná plocha:** 30,30 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový technický stav	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - cú 2022	0,95



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 495 000	30,30	49 340	0,96	47 366

Název: BJ - stejný BD**Lokalita:** Trutnov**Popis:** BJ č. 326/2 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-1284/2023-610**Užitná plocha:** 32,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový technický stav	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 390 000	32,00	43 438	1,00	43 438

Název: BJ - stejný BD**Lokalita:** Trutnov**Popis:** BJ č. 339/2 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-9557/2022-610 - zápis proveden 6.1.2023**Užitná plocha:** 39,20 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,04
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový technický stav	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 512 000	39,20	38 571	1,04	40 114

Název: BJ 1+kk 28 m2**Lokalita:** Žižkova, Trutnov - Horní Předměstí

Popis: BJ 1+kk v zajímavé části Trutnova. Byt nabízí vstupní chodbu s místem pro botník, koupelnu se sprchovým koutem a toaletou, kuchyňku a prostornou hlavní místnost s okny na jih a pohledem do zeleně. Byt je pravidelně udržován a je po částečné modernizaci. Má plastová okna, opravenou koupelnu, podlahu v hlavní místnosti a na chodbičce a rozvody vody v plastu. K bytu navíc náleží prostorný sklep umístění v blízkosti bytu.

Užitná plocha: 30,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,98
K6 Celkový technický stav	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 490 000	30,00	49 667	0,89	44 204

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 40000,- do 50000,-Kč. Hodnotu stanovují kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	40 114 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	45 867 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	51 173 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	1 480 000 Kč
Jednotková cena	45 835 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 480 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 480 000 Kč
Věcná hodnota	516 521 Kč
z toho hodnota pozemku	24 490 Kč

Obvyklá cena	1 480 000 Kč
slovy: Jedenmiliončtyřistaosmdesát tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. - **BJ o velikosti 1+kk v předpokládaném průměrném stavu, s plastovými okny, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, v BD ve stavu po částečné revitalizaci (střešní krytina, plastová okna), s dožitou fasádou, situovaném v lokalitě smíšené zástavby v širším centru obce, s dobrou občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností a obslužností**, v dané lokalitě je poptávka výrazně vyšší než nabídka.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 1 480 000,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 7352 a 7108

- nemovité věci povinného a jejich přísl.	1 480 000,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci - spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 21094/1000000 - zahrnuto v ceně	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená	
- nezjištěna	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci: BJ č. 326/15 v BD čp. 325, 326 a 327, na pozemku st.p.č. 1642, s příslušenstvím a podílem na společných částech stavby a pozemku o velikosti 21094/1000000, vše v k.ú. a obci Trutnov, zapsané na LV č. 7352 a 7108, vedené v Katastrálním území pro Královéhradecký kraj, KP Trutnov; se zohledněním práv a závad:**

Obvyklá cena

1 480 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistaosmdesát tisíc Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	6
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Pozvánka na místní šetření	2
Grafická část prohlášení vlastníka	3
Cenové údaje prostřednictvím KP	1
Povodňová mapa	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2023 05:35:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 29/23 pro Mgr. Petr Polanský soudní exekutor

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769029 Trutnov

List vlastnictví: 7352

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ladona s.r.o., Trojická 1910/7, Nové Město, 12800 Praha 2	01558919	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
326/15	byt		byt.z.	21094/1000000

Vymezeno v:

Budova Horní Předměstí, č.p. 325, 326, 327, byt.dům, LV 7108
na parcele St. 1642, LV 7108

Parcela St. 1642 zastavěná plocha a nádvoří 645m2

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

pohledávka vzniklá do 31.8.2017 ve výši 700.000,- Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

HYPO STAR a.s., Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 24810509

Povinnost k

Jednotka: 326/15

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NZ 478/2016 ze dne 31.08.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2016 20:04:01. Zápis proveden dne
22.09.2016.

V-7656/2016-610

Pořadí k 31.08.2016 20:04

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávky ve výši 9157,00 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Jednotka: 326/15

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní
město Prahu, ÚzP pro Prahu 2 č.j.-8312202/2017 2002-00540-609067 ze dne
15.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2017 11:42:37. Zápis proveden
dne 12.12.2017; uloženo na prac. Trutnov

V-9978/2017-610

Pořadí k 16.11.2017 11:42

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2023 05:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579025 Trutnov
Kat.území: 769029 Trutnov List vlastnictví: 7352
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 326/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 2 čj. -4935168/2019 /2002-00540-609067 ze dne 24.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2019 10:16:52. Zápis proveden dne 28.05.2019.

Z-2815/2019-610

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 2 čj. -5167783/2019 /2002-00540-609067 ze dne 31.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2019 13:07:19. Zápis proveden dne 04.06.2019.

Z-2937/2019-610

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr.Zuzana Sobišková,Bělohorská 270/17
169 00 Praha 6

Povinnost k

Ladona s.r.o., Trojická 1910/7, Nové Město, 12800 Praha
2, RČ/IČO: 01558919

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 6965/19-6 k 55 EXE 956/2019-14 ze dne 28.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2019 11:20:25. Zápis proveden dne 31.05.2019; uloženo na prac. Praha

Z-17707/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 326/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 čj. 180 EX-6965/2019 -19 ze dne 04.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2019 10:50:11. Zápis proveden dne 07.06.2019; uloženo na prac. Trutnov

Z-3024/2019-610

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Ladona s.r.o., Trojická 1910/7, Nové Město, 12800 Praha
2, RČ/IČO: 01558919

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 6633/20-14 k 55 EXE 755/2020-11 ze dne 10.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2020 10:31:44. Zápis proveden dne 15.07.2020; uloženo na prac. Praha

Z-24495/2020-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Ladona s.r.o., Trojická 1910/7, Nové Město, 12800 Praha
2, RČ/IČO: 01558919

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-12066/2020 - 10 ze dne 03.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2020 11:46:41. Zápis proveden dne 07.09.2020; uloženo

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2023 05:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579025 Trutnov
Kat.území: 769029 Trutnov List vlastnictví: 7352
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

na prac. Klatovy

- Z-6203/2020-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 326/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy čj. 120 EX-12066/2020 -19 ze dne 04.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2020 12:17:46. Zápis proveden dne 10.09.2020; uloženo na prac. Trutnov Z-5333/2020-610

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Ladona s.r.o., Trojická 1910/7, Nové Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO: 01558919

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Svoboda 164 EX-3215/2022 -12 ze dne 03.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2023 15:16:23. Zápis proveden dne 10.02.2023; uloženo na prac. Olomouc

Z-1212/2023-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 326/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc čj. 164 EX-3215/2022 -19 ze dne 07.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2023 11:38:43. Zápis proveden dne 13.02.2023; uloženo na prac. Trutnov Z-600/2023-610

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město

Povinnost k

Ladona s.r.o., Trojická 1910/7, Nové Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO: 01558919

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec čj. 131 EX-29/2023 -13 ze dne 13.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2023 21:26:21. Zápis proveden dne 24.02.2023; uloženo na prac. Trutnov Z-878/2023-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 326/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec čj. 131 EX-29/2023 -20 ze dne 14.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2023 18:38:16. Zápis proveden dne 08.03.2023; uloženo na prac. Trutnov Z-727/2023-610

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2023 05:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579025 Trutnov
Kat.území: 769029 Trutnov List vlastnictví: 7352
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

Povinnost k

Ladona s.r.o., Trojická 1910/7, Nové Město, 12800 Praha
2, RČ/IČO: 01558919

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Prachatice - Mgr. Košina
040 EX 973/23-10 ze dne 28.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2023
14:16:34. Zápis proveden dne 04.05.2023; uloženo na prac. Prachatice
Z-2182/2023-306

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 326/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prachatice čj. 040
EX-973/2023 -14 ze dne 10.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2023
16:31:45. Zápis proveden dne 12.05.2023; uloženo na prac. Trutnov
Z-2047/2023-610

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor - JUDr. Ing. Petr Kučera, náměstí Starosty Pavla 5,
272 01 Kladno
oprávněný: ČESKÝ ROZHLAS, IČ 45245053

Povinnost k

Ladona s.r.o., Trojická 1910/7, Nové Město, 12800 Praha
2, RČ/IČO: 01558919

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 150 EX 2629/23-7 ze dne
05.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2023 19:04:07. Zápis proveden
dne 12.10.2023; uloženo na prac. Kladno

Z-5095/2023-203

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 326/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kladno čj. 150 EX-
2629/2023 -14 ze dne 09.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2023
19:04:08. Zápis proveden dne 16.10.2023; uloženo na prac. Trutnov

Z-4348/2023-610

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 13.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2015 12:34:50.
Zápis proveden dne 06.05.2015.

V-3620/2015-610

Pro: Ladona s.r.o., Trojická 1910/7, Nové Město, 12800 Praha 2

RČ/IČO: 01558919

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu*

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

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2023 05:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769029 Trutnov

List vlastnictví: 7352

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

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

Vyhotoveno: 19.11.2023 05:37:44

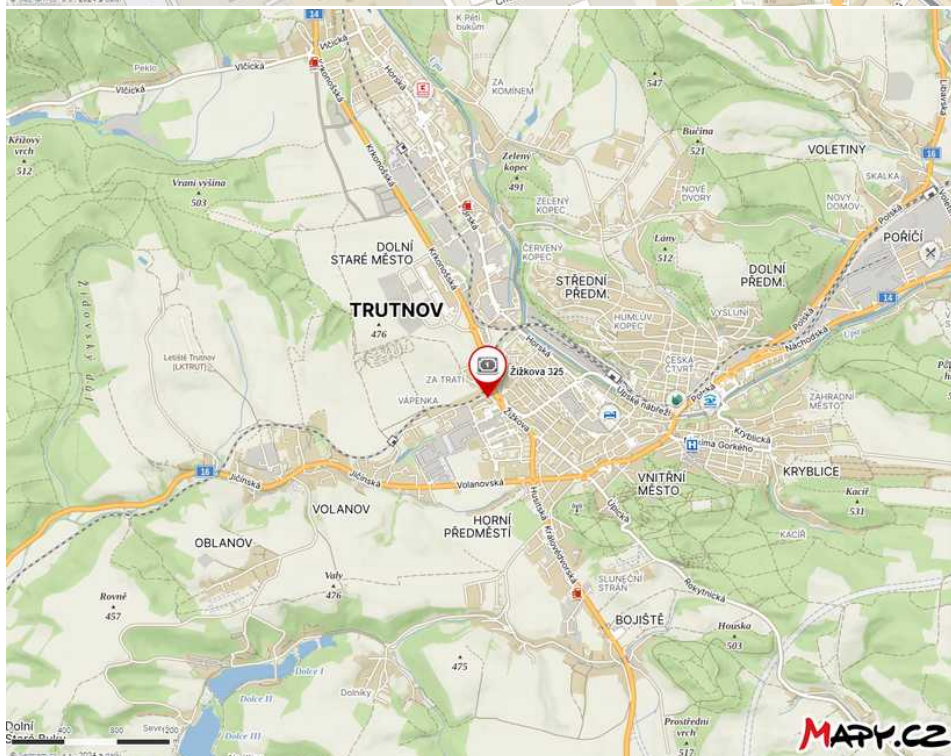
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Snímek katastrální mapy





Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení znalce

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město
Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský

e-mail: urad@exekuceliberec.cz, www: http://www.exekuceliberec.cz, ID DS: bxhg8w4

Číslo jednací: 131 EX 29/23-108

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, Exekutorský úřad Liberec se sídlem Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město, z pověření k vedení exekuce, které vydal Obvodní soud pro Prahu 2 dne 02.02.2023 pod č.j. 52 EXE 152/2023-15, podle exekučního titulu - notářský zápis č.j. NZ 478/2016, N 448/2016, který vydal notářka JUDr. Jana Seemanová dne 31.08.2016 a který se stal pravomocným dne 31.08.2016 a vykonatelným dne 01.09.2017, k návrhu

oprávněného: **HYPO STAR a.s., Kubelíkova 1224/42, 13000, Praha 3 - Žižkov, IČ 24810509, zast. Škréta Vladimír, JUDr., advokát, U Soudu 363/10, 46001, Liberec II-Nové Město**
proti povinnému: **Ladona s.r.o., Trojická 1910/7, 12800, Praha 2 - Nové Město, IČ 01558919**
k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 800 000,00 Kč s příslušenstvím

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Danielis Michal, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140 znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
 - a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech,
 - b) určil a ocenil jejich příslušenství,
 - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly,
 - d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769029 Trutnov

Líst vlastnictví: 7352

B Nemovitosti

Jednotky			Typ	Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	společných částech domu a pozemku
326/15	byt		byt.z.	21094/1000000
Vymezeno v:				
Budova	Horní Předměstí, č.p. 325, 326, 327, byt.dům, LV 7108 na parcele St. 1642, LV 7108			
Parcela	St. 1642	zastavěná plocha a nádvoří		645m2

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součásti a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek;
 - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených;
 - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práva s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem;
 - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.f. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí a požadována odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

P o u ě n í :

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námítce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (č.j. opr.) a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

Listinné stejnopisy písemností, které se za účelem doručení účastníkům řízení a dalším osobám vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, se opatřují toliko vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat (§ 17b Stavovského předpisu Exekutorské komory ČR ze dne 23. 5. 2002 v platném znění (kancelářský řád)). Soudní exekutor vede exekuční spisy v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 Exekučního řádu (zák. č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů) v elektronické podobě, na písemnosti v elektronické podobě se otisk úředního ani jiného razítka nezobrazuje (§ 9 odst. 7 kancelářského řádu).

V Liberci dne 3.1.2024
Vyřizuje: Mgr. Alena Gajošová

Soudní exekutor
Mgr. Petr Polanský v.r.

Mgr. Petr
Polanský

Digitálně podepsal Mgr. Petr Polanský
DN: C=CZ,2.5.4.97=NTRCZ-
40846415.O=Mgr. Petr
Polanský,OU=1,CN=Mgr. Petr
Polanský,SURNAME=Polanský,GIVE
NNAME=Petr,SERIALNUMBER=P65
242
SN: 23013170
Datum: 4.1.2024 12:20 +01:00

Pozvánka na místní šetření

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

Ladona s.r.o., Trojická 1910/7, 12800, Praha 2 - Nové Město, IČ 01558919

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

HYPO STAR a.s., Kubelíkova 1224/42, 13000, Praha 3 - Žižkov, IČ 24810509, zast. Škréta Vladimír, JUDr., advokát, U Soudu 363/10, 46001, Liberec II-Nové Město

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město
Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský

Usnesením číslo jednací 131 EX 29/23-108 ze dne 3.1.2024 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocení níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považuji výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemení a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovitě věci zapsané na listu vlastnictví:

Okres: CZ0525 Trutnov	Obec: 579025 Trutnov			
Kat.území: 769029 Trutnov	List vlastnictví: 7352			
B Nemovitosti				
Jednotky				
č.p./ č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
326/15	byt		byt.z.	21094/1000000
Vymezeno v:				
Budova	Horní Předměstí, č.p. 325, 326, 327, byt.dům, LV 7108 na parcele St. 1642, LV 7108			
Parcela	St. 1642	zastavěná plocha a nádvoří		645m2

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:

16.1.2024 od 14 hod

Sraz účastníků k prohlídce:

u stavby BD čp. 326

K jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména předložit nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem).

V Trutnově dne 8.1.2024

S pozdravem
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz

Mob: +420 777 300 093, DS: psax9w9



DATOVÉ
SCHRÁNKY

Datová schránka: pq9s2ez, Michal Danielis - MICHAL DANIELIS

Uživatel: Michal Danielis

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: číslo jednací 131 EX 29/23-108 ze dne 3.1.2024
ID zprávy: 1296340674
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 8. 1. 2024 v 15:17:01

Adresát: Ladona s.r.o., Trojická 1910/7, Nové Město, 12800 Praha 2, CZ
ID schránky: 7jzteem
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nezádáno
Naše čís. jednací: Nezádáno
Naše spisová zn.: Nezádáno
Vaše čís. jednací: Nezádáno
Vaše spisová zn.: Nezádáno
K rukám: Nezádáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

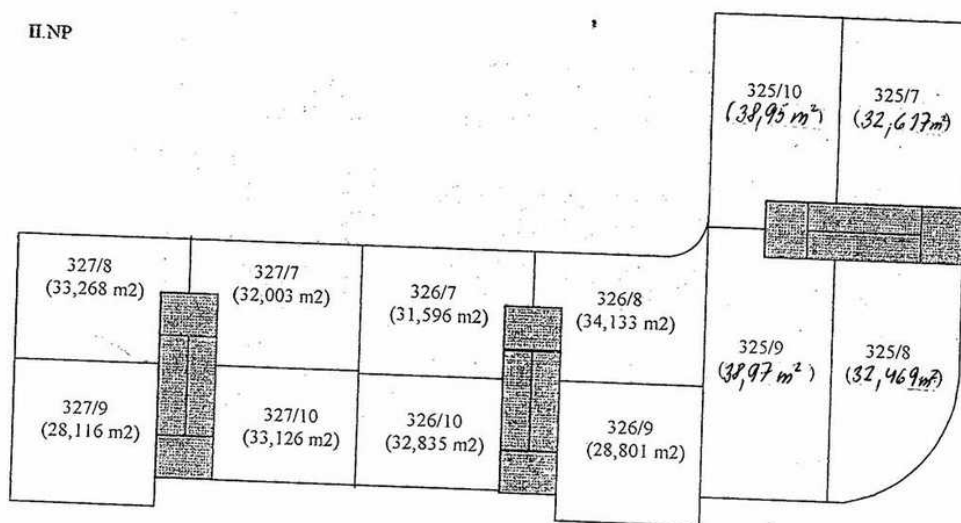
Pozvánka - Trutnov.pdf (264,69 kB)

Události zprávy:

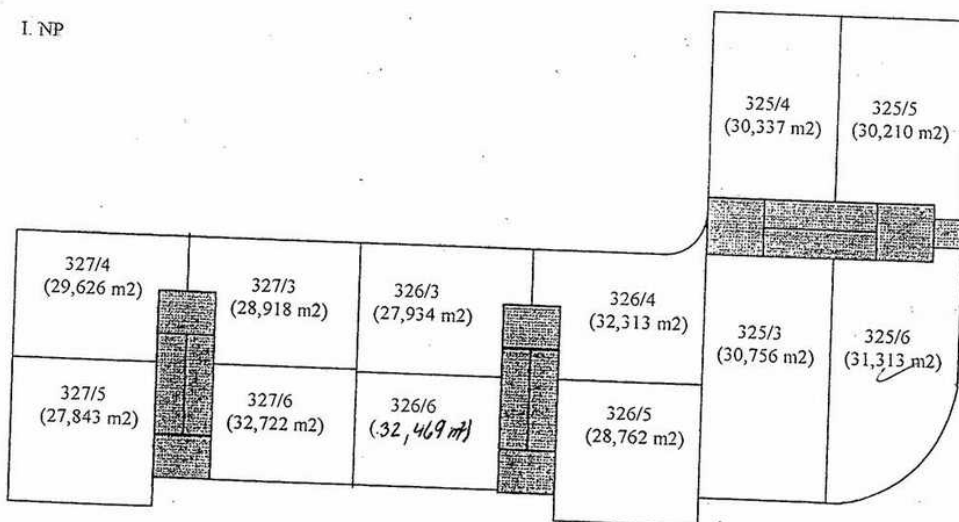
8. 1. 2024 v 15:17:01 EV0: Datová zpráva byla podána.
8. 1. 2024 v 15:17:01 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

Grafická část prohlášení vlasníka

II. NP

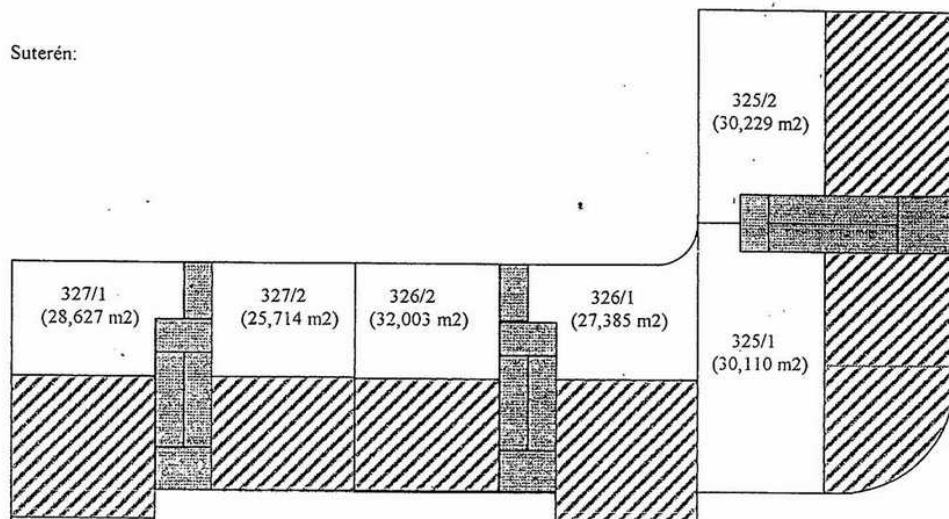


I. NP





1

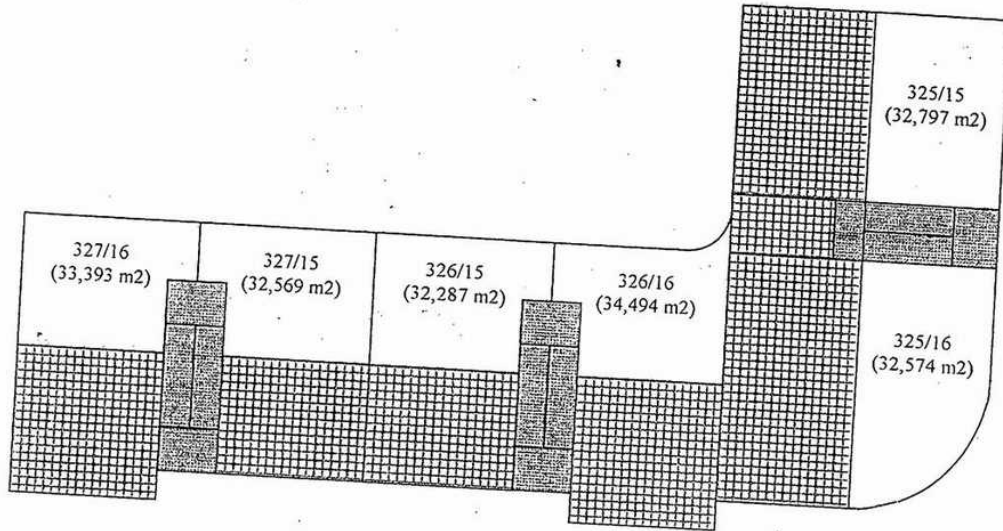
Suterén:



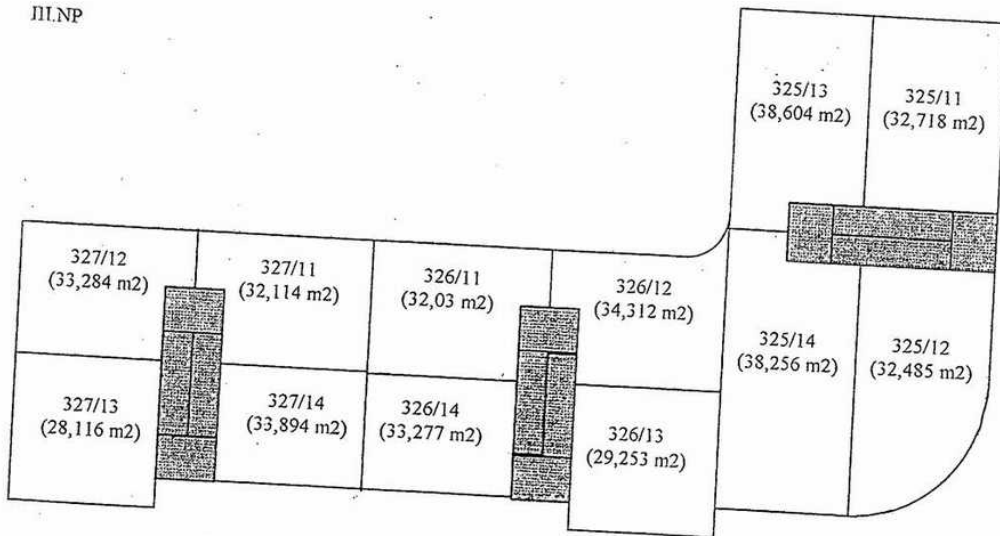
Legenda :

-  - společné prostory
-  - sklepní prostory
-  - půdní prostory

IV.NP



III.NP



Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20240006.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 002808/2024.

V Trutnově 30.01.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.