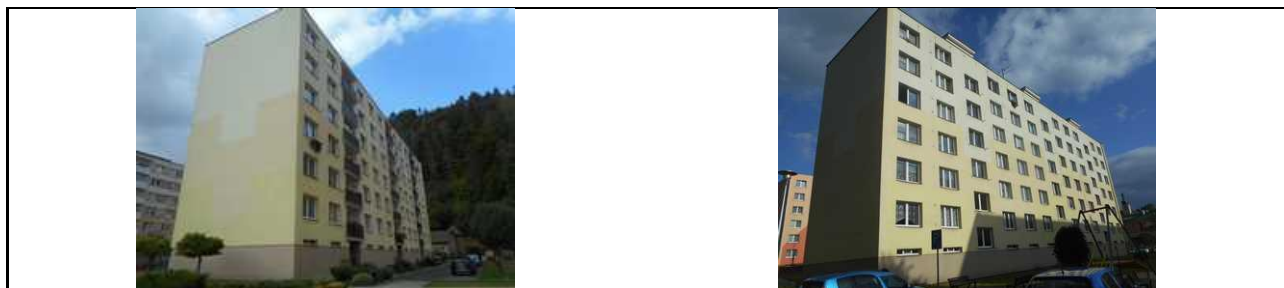


## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 631-137/2019 aktualizace č.1**

<b>Předmět ocenění:</b>	Jednotka č. 1005/8, byt, v budově Úpice čp. 1003,1004,1005, bydlení, na pozemku p.č. st. 1228/1, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp. 1003,1004,1005 a na pozemku p.č. st. 1228/1, to vše v k.ú. Úpice obce Úpice.		
<b>Bytová jednotka číslo:</b>	1005/8	<b>v bytovém domě č.p.:</b>	1003,1004,1005
<b>Na pozemku parc. č.:</b>	St. 1228/1	<b>s pozemky:</b>	St. 1228/1
<b>včetně spoluvlastnického podílu:</b>	637 / 22 515 na společných částech domu a pozemku		
<b>Katastrální území:</b>	Úpice	<b>LV č.:</b>	2565, 2518
<b>Kraj:</b>	Královéhradecký	<b>Okres:</b>	Trutnov
<b>Obec:</b>	Úpice	<b>Část obce:</b>	Úpice
<b>Ulice:</b>	Pod Skalkou	<b>Číslo orientační:</b>	<b>PSČ:</b> 54232



<b>Vlastník jednotky:</b>	SJM, Macek Miroslav a Macková Vlasta, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 Miroslav Macek, Pod Skalkou 1005, 54232 Úpice Vlasta Macková, Pod Skalkou 1005, 54232 Úpice
<b>Vlastník pozemku:</b>	SJM, Macek Miroslav a Macková Vlasta, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 Miroslav Macek, Pod Skalkou 1005, 54232 Úpice Vlasta Macková, Pod Skalkou 1005, 54232 Úpice

### **OBJEDNATEL**

<b>Adresa:</b>	<b>AS ŽÍŽLAVSKÝ v.o.s.</b> Široká 36/5, 11000 Praha 1	IČ:28490738 DIČ: CZ28490738
----------------	--	--------------------------------

### **ZHOTOVITEL**

<b>Adresa:</b>	<b>ZUOM, a.s.</b> Chelčického 686, 533 51 Pardubice	IČ:02777339 DIČ: CZ02777339
<b>Telefon:</b>	735038308	
<b>e-mail:</b>	info@zuom.cz	

**ÚČEL POSUDKU: Pro potřeby insolvenčního řízení (ocenění stávajícího stavu)**

**OBVYKLÁ CENA**

**1 500 000,- Kč**

Datum místního šetření: 18.9.2019  
Počet stran: 20 stran včetně příloh

Aktualizace ke dni : 1.2.2021

**V Pardubicích dne 1.2.2021**

## SEZNAM

1. ÚVOD
  - Znalecký úkol
  - Místní šetření
  - Určení obvyklé ceny
  
2. METODY OCEŇOVÁNÍ
  - Definice pojmů
  - Oceňovací metody
  
3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
  - Identifikace nemovitosti
  - Místopis
  - Celkový popis nemovitosti
  - Poloha a dopravní dostupnost
  - Přístup a příjezd
  - Vyhodnocení rizik
  
4. VÝPOČTY
  - Výpočet
  - Komentář k určení ceny
  - Rekapitulace
  - Seznam podkladů a příloh
  
5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
  - Znalecká doložka
  
6. PŘÍLOHY
  - Osvědčení
  - Přílohy
  - Fotodokumentace

## **1. ÚVOD**

### **ZNALECKÝ ÚKOL** (stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí

### **MÍSTNÍ ŠETŘENÍ** (fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno za přítomnosti pí. Vlasty Mackové a mělo standardní průběh.

### **URČENÍ OBVYKLÉ CENY** (Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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

## 2. METODY OCEŇOVÁNÍ

### DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

#### 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 neproňajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se 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 novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 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 se 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 předpisu ( 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

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek ( např. nemovitou věc ) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. 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.

#### 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.

<b>OCEŇOVACÍ METODY</b> (definování oceňovacích metod)
---

#### **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

#### **- metoda porovnávací ( komparativní, statistická)**

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

### 3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

#### SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Královéhradecký	Obec, část obce: Úpice, Úpice	Počet obyvatel: 5 655
KÚ: Úpice	Ulice: Pod Skalkou	Číslo popisné: 1003,1004,1005

Bytová jednotka	stávající stav
Dispozice jednotky:	3+1
Podlaží:	5. NP
Orientace:	V
Vytápění:	dálkové (zdroj mimo budovu)
Podlahová plocha:	66,77 m <sup>2</sup>
Započitatelná plocha:	63,53 m <sup>2</sup>
Garáž v objektu (počet stání):	ne
Stáří / další životnost:	46
Opotřebení celkové:	46,00 %
Rozestavěnost:	100,00 %
Technický stav jednotky:	neudržovaná k částečné rekonstrukci
Rekonstrukce jednotky celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> soc. zařízení <input type="checkbox"/> kuch. linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna

Budova	
Počet podlaží PP / NP	0 / 7
Počet bytových / nebytových jednotek	36 / 0
Výtah	<input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
Konstrukce budovy	montovaná (panelová, betonová)
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	St. 1228/1
Celková výměra pozemku:	505 m <sup>2</sup>
Energetický průkaz stavby:	
Technický stav:	dobře udržovaná
Rekonstrukce stavby celková/dílčí v roce:	<input checked="" type="checkbox"/> celková 2005 <input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - sídlištní zástavba
Prodejnost nemovité věci:	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.
Pojištění proti povodni:	není nutné

### Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Úpice se nachází na východním okraji okresu Trutnov, ve vzdálenosti cca 15 km od okresního města. Občanská vybavenost obce sestává z MÚ, pošty, MŠ, ZŠ, gymnázia, banky, policie, obchodů, služeb, polikliniky a lékárny. Městem prochází silnice I. třídy č. 14 Náchod - Trutnov a další komunikace nižších tříd. Nejbližší železniční stanice je v Malých Svatoňovicích.

Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány na severozápadním okraji města, v místní části Ohrazenice, v ulici Mrštíků, v zóně sídlištní zástavby. Přístup z veřejných zpevněných komunikací. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody, kanalizace, plynu a dálkového vytápění.

### Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - sídlištní zástavba

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II.,III.tř

### Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o bytový dům se sedmi nadzemními podlažími, jedním technickým a šesti obytnými. Obsahuje celkem 36 samostatných bytových jednotek.

Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, svislé a vodorovné konstrukce železobetonové panelové, plochá střecha, krytina z PVC, klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu, fasáda stěrková s kontaktním zateplením, schody teracové, vytápění ústřední teplovodní dálkové, bleskosvod, výtah.

Oceňovaný byt č. 1005/8 je umístěn v 5. NP vchodu čp. 1005, napravo od výtahu. Byt je v původním stavu, běžně udržovaný. Jedná se o byt 3+1 s lodžii. K bytu náleží sklepní kóje umístěná v 1. NP. Příčky v bytě jsou železobetonové panelové, vnitřní omítky štukové tenkovrstvé, dveře plné a prosklené, okna plastová s izolačním dvojsklem, povrchy podlah betonové s PVC a textilním povrchem, v koupelně je PVC, plechové radiátory, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, vnitřní rozvody kanalizace, přívod zemního plynu ke sporáku, dálkový ohřev TUV, v kuchyni je plynový sporák, kuchyňská linka, digestoř, hygienické vybavení tvoří vana, umývadlo a samostatné WC, domácí telefon, el. vrátný, STA, umakartové bytové jádro.

Dům je užíván od roku 1973. V roce 2005 byla provedena revitalizace s výjimkou výtahu. Technický stav domu lze hodnotit jako dobrý. Technický stav bytu lze hodnotit rovněž jako dobrý.

### Technický popis oceňované nemovité věci

Stavebně technický stav jednotky: neudržovaná k částečné rekonstrukci

Energetický průkaz stavby:

Rekonstrukce jednotky:  celková  dílčí  sociální zařízení  kuchyňská linka  podlahy  okna  dveře

Počet podzemních/nadzemních podlaží: 0 / 7

Počet bytových/nebytových jednotek: 36 / 0

### Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:  voda  kanalizace  plyn  elektro  telefon

Přístupová komu.:  zpevněná  nezpevněná přes pozemky parc. číslo

Využití:  bydlení  pronájem  podnikání  bydl. a podnik.  část. obsazen  volný objekt

### Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

### Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

## Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

<b>Nemovitá věc:</b> <input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena <input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě: <input type="checkbox"/> doporučuji <input checked="" type="checkbox"/> není nutné

### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na oceňovaných nemovitostech vážne zástavní právo exekutorské, nařízení předběžného opatření, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji a rozhodnutí o úpadku, viz zápisy v částech C a D listu vlastnictví č. 2565 pro k.ú. Úpice.

### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ			
Kraj:	CZ052 Královéhradecký	Okres:	CZ0525 Trutnov
Obec:	579777 Úpice	Katastrální území:	774651 Úpice
Ulice:	Pod Skalkou	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
SJM	Macek Miroslav a Macková Vlasta		1 / 1
	Miroslav Macek	Pod Skalkou 1005, 54232 Úpice	
	Vlasta Macková	Pod Skalkou 1005, 54232 Úpice	
Stavby na LV 2518			stavba je součástí pozemku
část obce Úpice	Objekt k bydlení	č.p. 1003,1004,1005	na pozemku p.č. St. 1228/1 NE
Jednotky na LV 2565			
	Číslo jednotky: 1005/8	Spoluvlastnický podíl: 637 / 22 515	Byt
Pozemky na LV 2518			
St. 1228/1	Stavební parcela	Parcela KN	505 m <sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří



## 4. VÝPOČTY

### Výpočet věcné hodnoty staveb

#### Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

##### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
chodba	byt	6,23 m <sup>2</sup>	1,00	6,23 m <sup>2</sup>
kuchyň	byt	8,10 m <sup>2</sup>	1,00	8,10 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	16,43 m <sup>2</sup>	1,00	16,43 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	12,28 m <sup>2</sup>	1,00	12,28 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	13,73 m <sup>2</sup>	1,00	13,73 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	2,58 m <sup>2</sup>	1,00	2,58 m <sup>2</sup>
WC	byt	0,95 m <sup>2</sup>	1,00	0,95 m <sup>2</sup>
lodžie	byt	2,75 m <sup>2</sup>	0,50	1,38 m <sup>2</sup>
sklepní kóje	byt	2,10 m <sup>2</sup>	0,50	1,05 m <sup>2</sup>
komora	byt	1,61 m <sup>2</sup>	0,50	0,81 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>66,77 m<sup>2</sup></b>		<b>63,53 m<sup>2</sup></b>

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	66,77
Započítatelná plocha	[m <sup>2</sup> ]	63,53
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	23 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 461 293
Stáří	roků	48
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	45,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>803 711</b>


#### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek je rovinný, zcela zastavěn stavbou bytového domu. Přístup je po veřejné komunikaci se zpevněným povrchem. V místě jsou kompletní inženýrské sítě.

##### Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1228/1	505	637 / 22 515
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>505</b>	

#### Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>				Lokalita / Fotografie		
	Započítatelná plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
Byt Trutnov							
Byt ve zděném domě po revitalizaci, 2+1, ve 4. NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci (sociální zázemí, část podlah, okna). Vytápění je ústřední teplovodní, byt je v dobrém technickém stavu. K bytu náleží sklep.						Trutnov - Kryblice, ul. Vítězslava Nezvala	
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK 1/2021 - rezervace - koeficient 0,95; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,85;							

# ZUOM, a.s., Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

<p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - nabídka RK 1/2021 - rezervace 0,95; Lokalita - v atraktivnější lokalitě 0,8; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení 0,85;</p>							
zděný zateplený bytový dům	54,00	4. NP / 4	2+1	2 199 000	40 722	0,65	26 469
<b>Byt Trutnov</b>		<b>Trutnov - Střední Předměstí, ul. Železničářská</b>					
<p>Bezbariérový byt s vlastním výtahem pro invalidní vozík, 2+1+B, v 1. NP, ve zděném bytovém domě. Byt je po částečné rekonstrukci, udržovaný. K bytu náleží sklepní kóje.</p>							
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,90;</p>							
<p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Lokalita - v atraktivnější lokalitě 0,8; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení 0,9;</p>							
zděný bytový dům	60,00	1. NP / 3	2+1+B	2 350 000	39 167	0,58	22 717
<b>Byt Trutnov</b>		<b>Trutnov - Střední Předměstí, ul. Lnářská</b>					
<p>Byt 3+1 s lodžii, ve 4. NP panelového domu s novým výtahem. Byt je v osobním vlastnictví, v původním (pouze plastová okna), udržovaném stavu, umakartové bytové jádro. Dispozice: předsíň, 3x pokoj, lodžie, koupelna s vanou a WC. Vytápění je ústřední teplovod. K bytu náleží sklepní kóje. Dům je po revitalizaci.</p>							
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,95; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,80; Velikost objektu - větší - hůře prodejny - koeficient 1,05;</p>							
<p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,95; Lokalita - v atraktivnější lokalitě 0,8; Velikost objektu - větší - hůře prodejny 1,05;</p>							
panelový bytový dům	75,00	4. NP / 6	3+1	2 173 500	28 980	0,80	23 184
<b>Byt Trutnov</b>		<b>Trutnov - Horní Staré Město, ul. Tichá</b>					
<p>Byt v panelovém bytovém domě po revitalizaci, 3+1 s balkonem, ve 2. NP, v původním udržovaném stavu, umakartové bytové jádro. K bytu náleží sklepní kóje.</p>							
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,80; Velikost objektu - větší - hůře prodejny - koeficient 1,05;</p>							
<p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Lokalita - v atraktivnější lokalitě 0,8; Velikost objektu - větší - hůře prodejny 1,05;</p>							
panelový zateplený bytový dům	72,00	2. NP / 10	3+1	2 380 000	33 056	0,76	25 123
<b>Byt Trutnov</b>		<b>Trutnov - Horní Staré Město, ul. Slovenská</b>					
<p>Byt v panelovém bytovém domě po revizalizaci, 3+1, ve 2. NP. Byt je po celkové rekonstrukci (nové zděné bytové jádro, vybavení koupelny a WC, kuchyňská linka vč. spotřebičů, okna, dveře vč. obložek, podlahy v celém bytě).</p>							
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - rezervace - koeficient 0,95; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,85;</p>							
<p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - nabídka RK - rezervace 0,95;</p>							



Lokalita - v atraktivnější lokalitě 0,8; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení 0,85;							
panelový zateplený bytový dům	61,00	2. NP / 8	3+1	2 250 000	36 885	0,65	23 975
Variační koeficient před úpravami:		11,91 %		Variační koeficient po úpravách:		5,60 %	
Započitatelná plocha:				63,53 m <sup>2</sup>			
Minimální jednotková cena:				22 717 Kč/m <sup>2</sup>		Minimální cena: 1 443 211 Kč	
Průměrná jednotková cena:				24 294 Kč/m <sup>2</sup>		Průměrná cena: 1 543 398 Kč	
Maximální jednotková cena:				26 469 Kč/m <sup>2</sup>		Maximální cena: 1 681 576 Kč	
<b>Stanovená jednotková cena:</b>				<b>24 300 Kč/m<sup>2</sup></b>		<b>Porovnávací hodnota: 1 543 779 Kč</b>	

## KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Oceňované nemovitosti se nacházejí na okraji širšího centra města Úpice, v zóně sídlištní zástavy.

Jedná se o byt v panelovém bytovém domě, s běžným standardem vybavení. Byt je v původním stavu, průběžně udržovaný.

Nabídka bytů v dané lokalitě je prakticky nulová. Ceny nemovitostí se v daném regionu v posledním období stabilizovaly. Výše právních závad vážnoucích na oceňované nemovitosti nebyla v obvyklé ceně zohledněna.

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	Současný stav
Porovnávací hodnota	1 543 779 Kč
Výnosová hodnota	neurčena Kč
Věcná hodnota	803 711 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 500 000 Kč</b>

Slovy: jedenmilionpětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 1.2.2021

Vypracoval : **Ing. Libor Hemelík**

-----  
**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav**

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

## 5. 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 byl zapsán pod poř. č.631-137/2019 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2565 ze dne 15.12.2020.	3
Kopie katastrální mapy.	3
Fotodokumentace nemovité věci.	2

### Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2020 13:35:03

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

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 35 INS 16266 / 2019 pro AS  
ZIZLAVSKY v.o.s.

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579777 Úpice**  
Kat.území: **774651 Úpice** List vlastnictví: **2565**  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
<b>SJM Macek Miroslav a Macková Vlasta, Pod Skalkou 1005, 54232 Úpice</b>	<b>750308/3236</b> <b>766117/3608</b>	
SJM = společné jmění manželů		

**B Nemovitosti**

**Jednotky**

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
<b>1005/8</b>	<b>byt</b>		<b>byt.z.</b>	<b>637/22515</b>
<b>Vymezeno v:</b>				
<b>Budova</b>	<b>Úpice, č.p. 1003, 1004, 1005, bydlení, LV 2518</b>			
	<b>na parcele St. 1228/1, LV 2518</b>			
<b>Parcela</b>	<b>St. 1228/1</b>	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		<b>505m2</b>

**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 exekutorské podle § 73a exekučního řádu**  
pohledávka ve výši 750.000,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

**Štindl Jiří Ing., Balbínova 1084/12, Kylešovice, 74706**  
**Opava, RČ/IČO: 530413/188**

Povinnost k

**Jednotka: 1005/8**

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti**  
**Exekutorský úřad v Opavě čj. 032 EX-6/2019 -16 ze dne 04.02.2019. Právní moc ke**  
**dni 19.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2019 08:00:00. Zápis**  
**proveden dne 26.03.2019.**

**V-1680/2019-610**

Pořadí k **09.01.2019 00:00**

**D Poznámky a další obdobné údaje**

**Typ vztahu**

- o **Nařízení předběžného opatření**

Povinnost k

**Jednotka: 1005/8**

Listina **Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Krajský soud v Hradci Králové**  
**čj.: 38 Cm-59/2018 -25 ze dne 04.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku**  
**04.10.2018 14:00:45. Zápis proveden dne 08.10.2018.**

**Z-5309/2018-610**

Listina **Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Krajský soud v Hradci Králové čj. 38**  
**Cm-59/2018 -25 ze dne 02.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2018**

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2020 13:35:03

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579777 Úpice  
Kat.území: 774651 Úpice List vlastnictví: 2565  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

10:30:23. Zápis proveden dne 13.11.2018.

Z-5868/2018-610

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Aleš Chovanec, Veleslavínova 371/19, 746 01 Opava

*Povinnost k*

Macek Miroslav, Pod Skalkou 1005, 54232 Úpice, RČ/IČO:  
750308/3236

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 032 EX-32/2019 -15 ze dne 15.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2019 14:31:17. Zápis proveden dne 25.03.2019; uloženo na prac. Opava

Z-1707/2019-806

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Jednotka: 1005/8

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Opava čj. 032 EX-32/2019 -23 ze dne 20.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2019 14:31:02. Zápis proveden dne 26.03.2019; uloženo na prac. Trutnov

Z-1695/2019-610

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

*Povinnost k*

Macek Miroslav, Pod Skalkou 1005, 54232 Úpice, RČ/IČO:  
750308/3236

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové čj: KSHK 35 INS-16266/2019 -A-6/celk.3 ze dne 14.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2019 16:26:39. Zápis proveden dne 28.08.2019; uloženo na prac. Trutnov

Z-4314/2019-610

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

*Povinnost k*

Macková Vlasta, Pod Skalkou 1005, 54232 Úpice, RČ/IČO:  
766117/3608

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové čj: KSHK 35 INS-16266/2019 -A-6/celk.3 ze dne 14.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2019 16:26:39. Zápis proveden dne 28.08.2019; uloženo na prac. Trutnov

Z-4314/2019-610

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

---

*Listina*

o Smlouva kupní ze dne 29.08.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.09.2005.

V-4819/2005-610

Pro: Macek Miroslav a Macková Vlasta, Pod Skalkou 1005, 54232 Úpice RČ/IČO: 750308/3236  
766117/3608

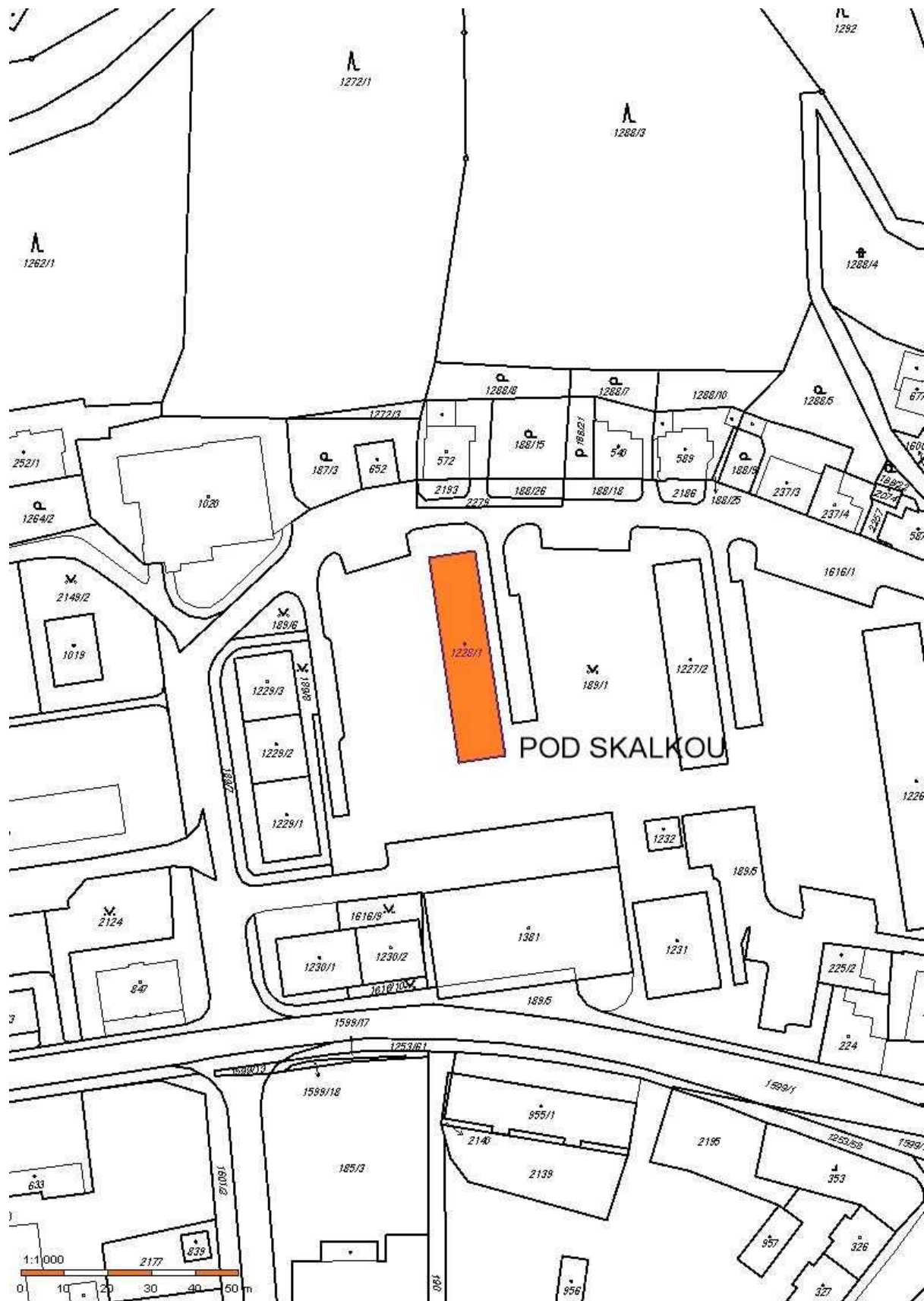
---

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

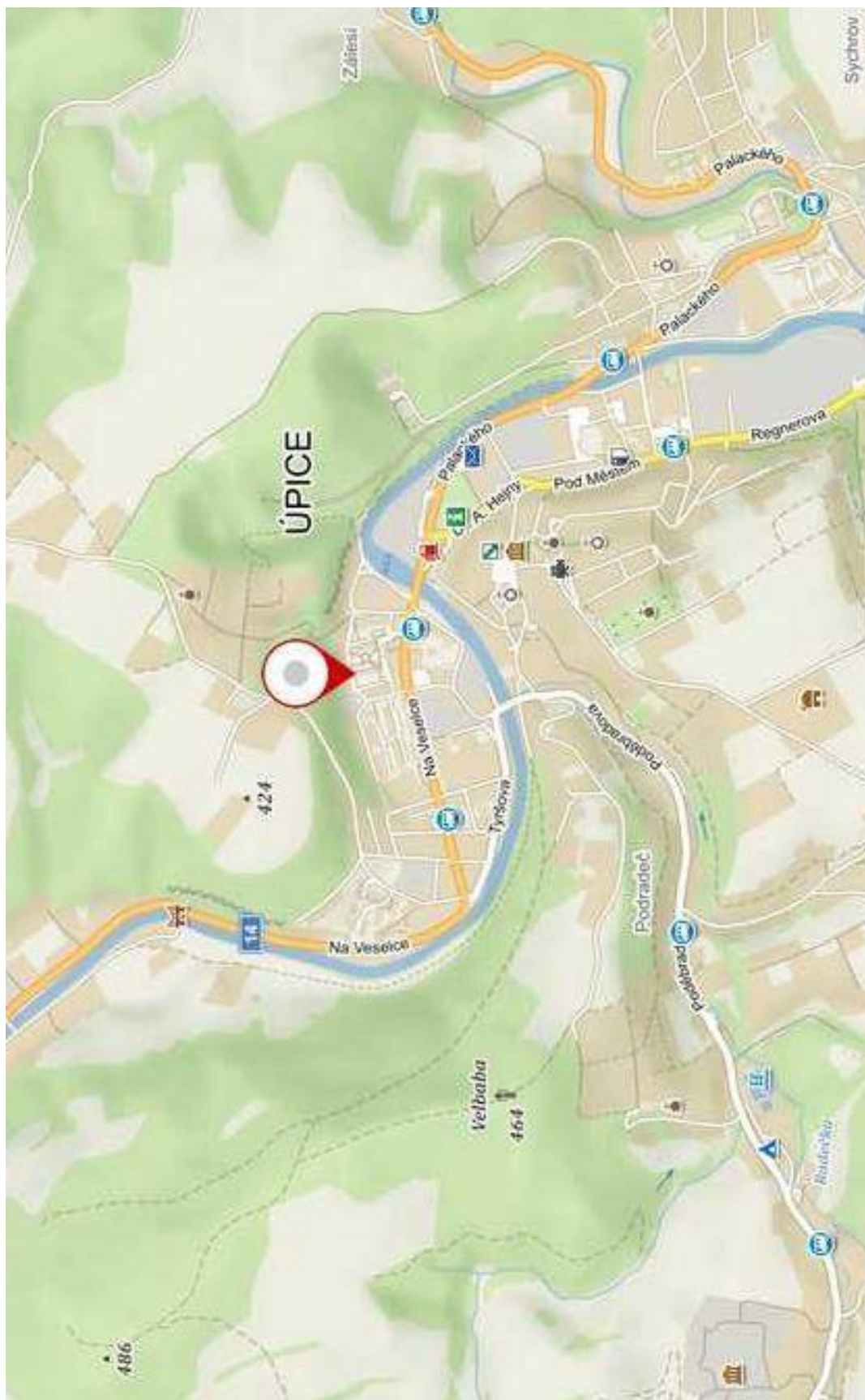
strana 2













# ZUOM, a.s., Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

