

Znalecký posudek č. 1824–30/2026

O obvyklé ceně podílu 1/2 bytové jednotky č. 784/14, v bytovém domě čp. 582, 583, a 584, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše zapsané na LV 6023 v katastrálním území Horní Staré Město, v obci Trutnov, okres Trutnov, kraj Královéhradecký.



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Znojmo

Jezuitské náměstí 156/2

669 02 Znojmo

ze dne: 27. 5. 2026

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny podílu 1/2 bytové jednotky pro účely exekučního řízení.

Obvyklá cena činí: 800 000,- Kč

Dle oceňovací vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb., podle stavu ke dni 12. 8. 2026 posudek vypracoval:

Ing. Daniel Jakwerth

Skřiváncí 770

541 01 Trutnov

tel.: 724 689 138

email: D.Jakwerth@seznam.cz

Posudek obsahuje 12 stran a 9 stran příloh. Objednateli se předává v 1 el. vyhotovení. Jeden výtisk je uložen v archivu odhadce.

V Trutnově, 12. 8. 2026

Vyhotovení č. 1 el.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je ocenit podíl id. 1/2 bytové jednotky č. 784/14, v bytovém domě čp. 582, 583, a 584, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše zapsané na LV 6023 v katastrálním území Horní Staré Město, v obci Trutnov, okres Trutnov, kraj Královéhradecký.

Definice obvyklé ceny

Obvyklou cenou pro účely zákona 151/1997 Sb. v platném znění se rozumí cena, která 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupní důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku, nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Srovnávací/porovnávací hodnota

Srovnávací cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek k prodeji, nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být oceňovaná nemovitost prodána nebo pronajata v daném místě a čase. **Pro stanovení obvyklé ceny se vychází podle definice ze zákona o oceňování uvedeného výše pokud je to možné porovnávacím způsobem. Pokud není možné provést porovnání, lze použít další metody, např. pro stanovení určené ceny zjištěné podle platné oceňovací vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. a zákona 151/1997 Sb., v platných zněních ke dni ocenění.**

Výnosová hodnota

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Tento způsob ocenění se provádí u nemovitostí pronajatých. V tomto případě pozemek nebyl pronajat a podobné pozemky se v místě nepronajímají. Tuto metodu nelze v našem případě použít, nemovitost není pronajata.

2. Informace o nemovitosti

název:	podíl 1/2 bytové jednotky 584/14 s příslušenstvím v k.ú. Horní Staré Město
adresa:	Trutnov
kraj:	Královéhradecký
okres:	Trutnov
obec:	Trutnov
katastrální území:	Horní Staré Město
počet obyvatel obce:	29 607

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 12. 8. 2026 za účasti znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

Objednávka posudku - Usnesení o ustanovení znalce č.j. 193 EX 3158/25-39 ze dne 27.05.2026

Informace objednatele

Kopie katastrální mapy vyhotovená z webu „nahlížení do KN“

Informace o pozemcích k.ú. Horní Staré Město z webu „nahlížení do KN“

Informace z webu „nahlížení do KN“

Situace

Skutečnosti zjištěné při prohlídce dne 12. 8. 2026

Fotodokumentace

Databáze o cenách nemovitostí z archivu znalce

Databáze nabídek nemovitostí realitních kanceláří

Konzultace s realitním makléřem

Analýza místního trhu s nemovitostmi

Teorie oceňování nemovitostí - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol

Zákon 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí v aktuálním znění

Vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb, ve znění platných předpisů Vyhl. 523/2025 Sb.

LV 6023 ze dne 27.05.2026

Informace o nemovitosti z nahlížení do KN

Cenové údaje k porovnávacím nemovitostem zajištěné znalcem

5. Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitosti zapsané na LV 6023 byly ke dni ocenění ve vlastnictví:

Kraj	Královéhradecký
Obec	Trutnov
Katastrální území	Horní Staré Město (769151)
Část obce	Horní Staré Město
Ulice	Dlouhá č. p. 584
Číslo jednotky	14
PSČ	541 02
Počet obyvatel	29 607

List vlastnictví číslo 6023

Vlastníci:

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | Bayerová Naděžda | podíl 1 / 2 |
| | Dlouhá 584, Horní Staré Město, 54102 Trutnov | |
| 2. | R.E.I.T. Group družstvo | podíl 1 / 2 |
| | Pernerova 441, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice | |

Nemovitosti nemají práva k jiným nemovitostem

Nemovitosti mají omezená vlastnická práva

K nemovitosti se váží exekuční práva a závady, pro stanovení obvyklé ceny se nezohledňují – neoceňuje se.

6. Dokumentace a skutečnost

Jiná dokumentace nebyla na vyžádání předložena, předaná či zajištěná dokumentace souhlasí se skutečností.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitost bytové jednotky č. 584/14 zapsaná na LV 6023 se nachází v obci Trutnov, v severní části sídliště Zelená Louka cca 4 km od náměstí, 3,5 km autobusového nádraží, 3,5 km a železničního

nádraží. V blízkosti je rezidenční zástavba panelových domů a starších zděných bytových objektů, v místě je dostupná občanská vybavenost a služby.

Bytový dům 584 se nachází mírně stranou od tranzitní ulice Horská vedoucí přímo z centra od autobusového nádraží směrem na Pec pod Sněžkou. Objekt panelového bytového domu se třemi vchody čp. 582 – 584 byl postaven kolem roku 1987-9, jedná se o panelový s devíti nadzemními podlažími, první podlaží je využito pro sklepní kóje a technické zázemí objektu. Objekt je vybaven výtahem, bylo provedeno zateplení, výměna oken a oprava střechy s celkovou revitalizací. Dále jsou vyměněna okna, nyní plastová s izolačním dvojsklem, zateplení objektu je provedeno polystyrenem a minerální vatou s akrylátovou probarvenou fasádou. Vstup do objektu je zajištěn vstupními dveřmi z hliníkových profilů a zasklením izolačním dvojsklem. V objektu zaveden plyn, dálkový horkovod z elektrárny Trutnov Poříčí. Bytová jednotka 584 o dispozici 1+1 se nachází v 6. NP devítipodlažního panelového domu.

8. Obsah posudku

1. Ocenění věcnou cenou
 - 1.1. St. 1282 – § 4
 - 1.2. Bytová jednotka 584/14 – § 38
2. Porovnávací metoda

B. Posudek

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

1. Ocenění věcnou cenou

Ocenění je provedeno podle platné vyhlášky. Ocenění podle vyhlášky úřední cenou je provedeno informativně.

List vlastnictví číslo 6023

Vlastníci:

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | Bayerová Naděžda | podíl 1 / 2 |
| | Dlouhá 584, Horní Staré Město, 54102 Trutnov | |
| 2. | R.E.I.T. Group družstvo | podíl 1 / 2 |
| | Pernerova 441, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice | |

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	1,10
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,386$$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04

3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,070$	

1.1 St. 1282 – § 4

Popis oceňovaných pozemků

Pozemek je pod objektem celého bytového domu je přístupný z místní veřejné komunikace. V lokalitě je veřejný vodovod, kanalizace, plynové vedení, horkovod a elektrická síť. Pozemek je zcela zastavěn objektem bydlení. Parkovací možnosti jsou na veřejném pozemku u bytového domu na jeho západní a jižní straně.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Trutnov		
Název okresu	Trutnov		
Základní cena pozemku	ZC	=	2 249,– Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Pro případ obvyklé ceny nejsou v tomto případě pro stanovení obvyklé ceny zohledňovány vlastnické ani právní vztahy.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,070$$

$$\text{Index cenového porovnání} \quad I = I_T \times I_O \times I_P = 1,070$$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

$$\text{Základní cena upravená} \quad ZCU = ZC \times I = 2\,406,4300 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 1282	zastavěná plocha a nádvoří	640	1 540 115,20

St. 1282 – zjištěná cena **1 540 115,20 Kč**

1.2 Bytová jednotka 584/14 – § 38

Bytová jednotka se nachází v 6. nadzemním podlaží jako vnitřní. Bytová jednotka je o dispozici 1+1 o ploše 35,66 m². V jednotce je betonová podlaha s krytinami PVC. Jádro je původní umakartové, ze strany kuchyně, koupelny ani WC není proveden keramický obklad. Dveře jsou na bázi dřevní hmoty

do ocelových zárubní. Koupelna je vybavena plechovou vanou 120 cm a umyvadlem. WC je za koupelnou bez dveří. Kuchyň je vybavena původní kuchyňskou linkou a kombinovaným plynovým sporákem s el troubou a digestoří. NA stěně vedle sporáku je keramický obklad do výše digestoře. Vytápění je ústřední dálkové. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, stáří z roku 2005. Bytová jednotka je v dobrém udržovaném technickém stavu odpovídající stáří. K bytové jednotce náleží sklepní plechová kóje v 1.NP. Podíl na společných částech domu s pozemkem je 8760/1000000.

Podlahové plochy jednotky

Název	Výpočet plochy	Plocha [m ²]		
		celková	koef.	započtená
kuchyň	2,15×3,45	7,42	1,00	7,42
chodba	2,55×1,29	3,29	1,00	3,29
obytná místnost	4,78×3,45	16,49	1,00	16,49
koupelna WC	1,61×2,14			
jádro		3,45	1,00	3,45
komora	0,92×2,12	1,95	1,00	1,95
sklep	2,45×1,25	3,06	0,10	0,31
Podlahová plocha celková		35,66		
Podlahová plocha započtená PP				32,91

Určení základní ceny za m² (příloha č. 27, tabulka č. 1)

Kraj	Královéhradecký
Obec	Trutnov
Počet obyvatel	29 607
Základní cena ZC	56 875,- Kč/m ²

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 27, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obytných místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jině neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	IV. Byt ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	0,65*
* Rok výstavby / kolaudace	1990	
Stáří stavby y	36	
Koeficient pro úpravu s	0,820	
Index konstrukce a vybavení	$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10}$	= 0,533
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I_V$	= 30 314,38 Kč/m ²
Index trhu	I_T	= 1,386
Index polohy	I_P	= 1,070
Cena bytu určená porovnávacím způsobem	$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P$	= 1 479 529,34 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

Cena pozemku	=	1 540 115,20 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	8 760 / 1 000 000
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	13 491,41 Kč

	+	13 491,41 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	=	1 493 020,75 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		
Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	746 510,38 Kč
Bytová jednotka 584/14 – zjištěná cena		746 510,38 Kč

Ocenění věcnou cenou – zjištěná cena**746 510,38 Kč**

2. Porovnávací metoda

Porovnávací nemovitosti:

Analýza pro návrh obvyklé ceny

kladné stránky nemovitosti:

poloha v klidné části obce, dostupnost občanské vybavenosti, poloha pro daný účel, zajištěný přístup a příjezd, síť

jednotku lze užívat souladu s právním stavem, jednotka je určena k bydlení

jednotka je dokončena,

umístění na pozemku s podílem vlastníka jednotky

další dostupnost občanské vybavenosti pro trvalé bydlení, kulturu, sport, turistiku a další

sklepní místnost, lodžie

parkování u objektu v omezeném množství

revitalizace objektu - zateplení, okna, střecha, výtah, vstup

záporné stránky nemovitosti:

- panelová konstrukce

- spoluvlastnictví jednotky

- bez modernizace bytové jednotky

Byty v Trutnově - Zelená louka se prodávají na bázi tržního prostředí, v této lokalitě je výborná dostupnost občanské vybavenosti, infrastruktura, kulturní a sportovní vyžití, také dostatek zeleně a možnosti pracovních příležitostí. Na základě vyhodnocení dat uskutečněných prodejů, nabídky a poptávky jsem učinil závěr, že poptávka nemovitostí tohoto typu je v rovnováze či v mírném převisu nad nabídkou. V místě jsem zjistil dostatečný počet prodejů pro porovnání, v kupních smlouvách není uvedena výměra bytových jednotek a vzniká zde mírná nejistota v rozdílu mezi podílem na společných částech a plochou u porovnávacích nemovitostí.

Ve srovnání jsem zohlednil vývoj cen bytů a inflaci pro období od prodeje k datu ocenění tak aby výsledná stanovená cena byla stanovena pro rozhodné datum ocenění.

Plocha bytu: **Celkem upravená plocha pro výpočet porovnávací ceny bytu činí 35,66 m².**

Dále jsem zjistil další uskutečněné ceny bytových jednotek v lokalitě s jednotkovou cenou 51-56 Kč/m² a inzerci s jednotkovou cenou 58-59 tis. Kč/m². Po úpravě k porovnání pak tyto ceny korespondují se stanovenou obvyklou cenou podílu 1/2 při spoluvlastnictví s jiným vlastníkem jako je stanovená jednotková cena obvyklá.

Srovnatelné nemovité věci - Stanovení porovnávací hodnoty

1. V-5667/2025-610	
Cena nemovité věci (CN)	3 450 000,- Kč

Plocha (P)	75,47 m ²
K _{poloha}	1,00
K _{velikosti}	1,10
K _{technického stavu}	0,95
K _{rekonstrukce}	0,95
K _{spoluvlastnictví}	0,90
K _{vývoje}	1,04
K _{podílu}	1,00
Jednotková cena za m ² (JC)	42 477,65 Kč
Váha (W)	1,0

2. V-9153/2025-610	
Cena nemovité věci (CN)	370 000,– Kč
Plocha (P)	35,66 m ²
K _{poloha}	1,00
K _{velikosti}	1,00
K _{technického stavu}	1,00
K _{rekonstrukce}	1,00
K _{spoluvlastnictví}	1,00
K _{vývoje}	1,04
K _{podílu}	4,00
Jednotková cena za m ² (JC)	43 163,21 Kč
Váha (W)	1,0

3. V-9170/2025-610	
Cena nemovité věci (CN)	3 050 000,– Kč
Plocha (P)	73,50 m ²
K _{poloha}	1,00
K _{velikosti}	1,10
K _{technického stavu}	1,00
K _{rekonstrukce}	1,00
K _{spoluvlastnictví}	0,90
K _{vývoje}	1,04
K _{podílu}	1,00
Jednotková cena za m ² (JC)	42 724,90 Kč
Váha (W)	0,0

4. V-1074/2026-610	
Cena nemovité věci (CN)	3 490 000,– Kč
Plocha (P)	60,58 m ²
K _{poloha}	1,00
K _{velikosti}	1,10
K _{technického stavu}	0,90
K _{rekonstrukce}	0,90
K _{spoluvlastnictví}	0,90
K _{vývoje}	1,00
K _{podílu}	1,00

Jednotková cena za m ² (JC)	46 197,28 Kč
Váha (W)	1,0

5. V-9513/2025-610	
Cena nemovité věci (CN)	3 200 000,- Kč
Plocha (P)	56,41 m ²
K _{poloha}	1,00
K _{velikosti}	1,07
K _{technického stavu}	0,90
K _{rekonstrukce}	0,90
K _{spoluvlastnictví}	0,90
K _{vývoje}	1,08
K _{podílu}	1,00
Jednotková cena za m ² (JC)	47 789,11 Kč
Váha (W)	1,0

kde JC = (CN / P) × (K_{poloha} × K_{velikosti} × K_{technického stavu} × K_{rekonstrukce} × K_{spoluvlastnictví} × K_{vývoje} × K_{podílu})

Minimální jednotková cena za m ²		42 477,65 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma (JC \times W) / \Sigma W$	44 906,81 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		47 789,11 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	44 906,81 Kč
Plocha	P	35,66 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	1 601 376,84 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	800 688,42 Kč

Porovnávací hodnota **800 688,42 Kč**

3. Obvyklá cena – celkem

Stanovená cena obvyklá je provedena postupem uvedeným ve znaleckém posudku. Podle definice dané v oceňovacím zákoně má být cena obvyklá jednoznačně stanovena na základě porovnávací metody s podobnými nemovitostmi při provedené korekci pomocí provedené analýzy. Znalec tyto porovnávací vzorky zajistil a analýzu provedl.

Obvyklá cena **800 000,- Kč**

C. Rekapitulace

1. Ocenění věcnou cenou	746 510,– Kč
2. Porovnávací metoda	800 688,42 Kč
3. Obvyklá cena	800 000,– Kč

Úkolem znalce bylo:

Znalci bylo uloženo ocenit cenou obvyklou 1/2 bytové jednotky zapsané na LV 6023 k.ú. Horní Staré město.

Obvyklá cena 1/2 bytové jednotky 584/14 činí: 800 000,– Kč

Cena slovy: osmsettisíc Kč

Trutnov, 12. 8. 2026

Ing. Daniel Jakwerth
Skřivánčí 770
541 01 Trutnov



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví a ceny se specializací nemovitosti, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6.12.2005, č. Spr. 4335/2005.

Koncesní listina vydaná 14.12.2005 obecním živnostenským úřadem v Trutnově pod č.j. 2-28/05.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Znalec si je vědom následků vědomě podaného nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127 a) zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění.

V Trutnově:

12.8.2026

Razítko:

Ing. Daniel JAKWERTH
Skřivánčí 770
541 01 Trutnov

Ing. Daniel
Jakwerth

Digitally signed by Ing. Daniel
Jakwerth
Date: 2026.08.12 20:52:14 +02'00'

Podpis:

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 1824–30/2026 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20260030.

E. Seznam příloh

Výpis z LV 6023 k.ú. Horní Staré Město
Ortomapa, fotodokumentace
Cenové údaje z KN

2 listy
5 listů
2 listy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2026 09:30:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 193EX 3158/25 pro Soudní exekutor
Koutníková Eva, JUDr.

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769151 Horní Staré Město

List vlastnictví: 6023

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bayerová Naděžda, Dlouhá 584, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	465109/076	1/2
R.E.I.T. Group družstvo, Pernerova 441, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice	26007983	1/2

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	společných částech domu a pozemku
584/14	byt	byt.z.	8760/1000000
Vymezeno v:			
Budova	Horní Staré Město, č.p. 582, 583, 584, byt.dům, LV 5665 na parcele St. 1282, LV 5665		
Parcela	St. 1282	zastavěná plocha a nádvoří	640m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Bayerová Naděžda, Dlouhá 584, Horní Staré Město, 54102 Trutnov, RČ/IČO: 465109/076

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-3158/2025 -9 ze dne 24.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2025 23:00:35. Zápis proveden dne 28.07.2025; uloženo na prac. Znojmo
Z-6719/2025-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Bayerová Naděžda, Dlouhá 584, Horní Staré Město, 54102 Trutnov, RČ/IČO: 465109/076
Jednotka: 584/14

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Znojmo čj. 193 EX-3158/2025 -14 ze dne 24.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2025 23:05:04. Zápis proveden dne 30.07.2025; uloženo na prac. Trutnov
Z-3197/2025-610

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Znojmo čj. 193 EX-3158/2025 -23 ze dne 15.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2025 23:01:34. Zápis proveden dne 17.09.2025; uloženo na prac.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2026 09:30:00

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769151 Horní Staré Město

List vlastnictví: 6023

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

Typ vztahu

Trutnov

Z-4266/2025-610

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 04.03.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.03.2003.

V-990/2003-610

Pro: Bayerová Naděžda, Dlouhá 584, Horní Staré Město, 54102 Trutnov RČ/IČO: 465109/076

- o Smlouva kupní ze dne 16.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 09.01.2021.

V-9706/2020-610

Pro: R.E.I.T. Group družstvo, Perneroва 441, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

RČ/IČO: 26007983

- o Smlouva kupní ze dne 12.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2025 09:33:29. Zápis proveden dne 09.01.2026.

V-9153/2025-610

Pro: R.E.I.T. Group družstvo, Perneroва 441, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

RČ/IČO: 26007983

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:

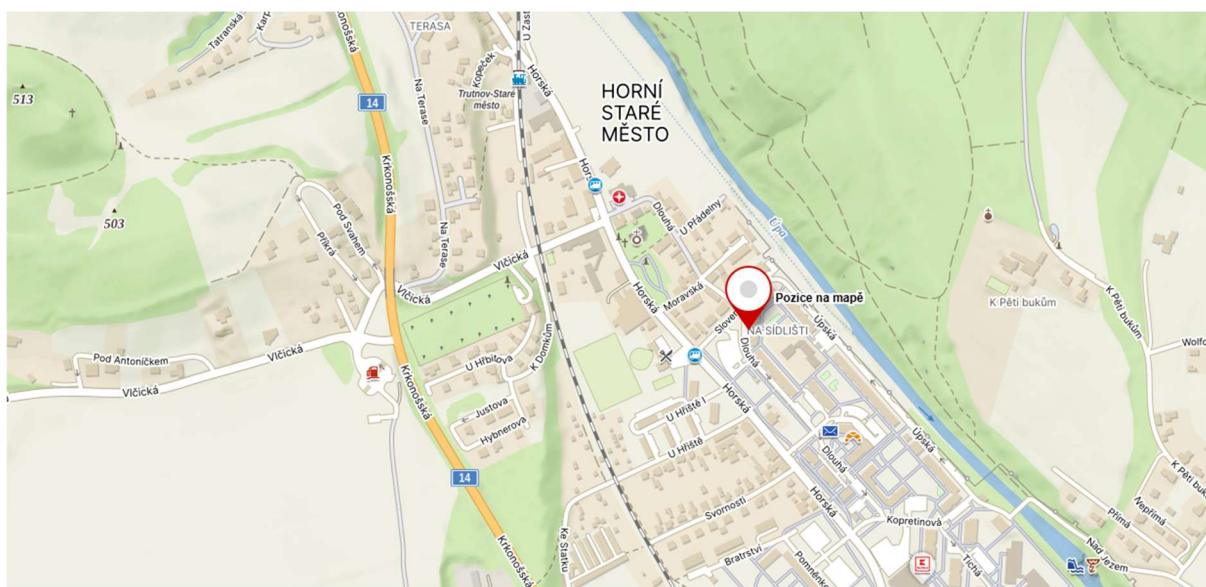
Vyhotoveno: 27.05.2026 13:30:05

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

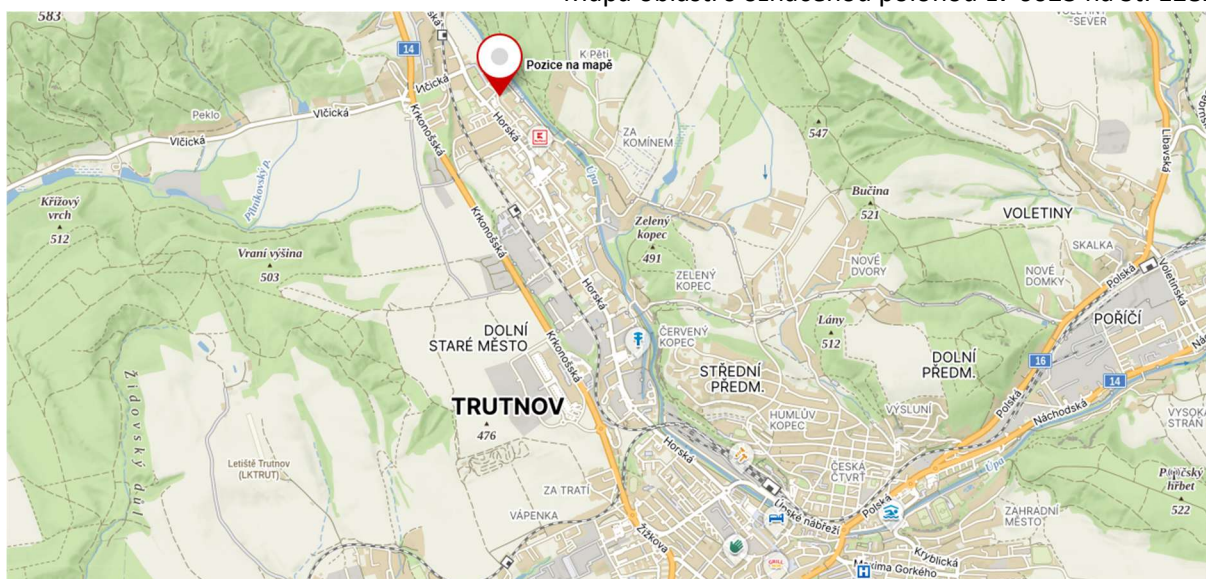
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



Ortomapa bytového domu čp. s pozemkem St. LV 6023 k.ú. Horní Staré Město
GPS 50°35'14.31"N, 15°53'12.59"E



Mapa oblasti s označenou polohou LV 6023 na St. 1282





Pohled na bytový dům čp. 584



Obytný pokoj



Kuchyň



Chodba



Koupelna + WC



Komora



Pohled do plechové kóje č 14



pohled na čp. 584

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 610 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov

Řízení V-566/2024-610

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.250.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 12.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2024 15:22:52. Zápis V-566/2024-610
proveden dne 16.02.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 247/5, LV 1279 k.ú. Hostinné
jednotky: Hostinné, 763/320, LV 1734 k.ú. Hostinné

Řízení V-5667/2025-610

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.450.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 18.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2025 11:11:47. Zápis V-5667/2025-610
proveden dne 26.08.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Horní Staré Město, 584/12, LV 6021 k.ú. Horní Staré Město

Řízení V-5899/2025-610

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.780.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 11.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2025 11:50:09. Zápis V-5899/2025-610
proveden dne 03.09.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 247/5, LV 1279 k.ú. Hostinné
jednotky: Hostinné, 764/348, LV 1750 k.ú. Hostinné

Řízení V-6234/2025-610

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.100.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 15.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2025 20:17:35. Zápis V-6234/2025-610
proveden dne 18.09.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 247/5, LV 1279 k.ú. Hostinné
jednotky: Hostinné, 764/354, LV 1766 k.ú. Hostinné

Řízení V-9153/2025-610

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 370.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 12.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2025 09:33:29. Zápis V-9153/2025-610
proveden dne 09.01.2026.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Horní Staré Město, 584/14, LV 6023 k.ú. Horní Staré Město

Řízení V-9170/2025-610

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.050.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 02.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2025 14:41:12. Zápis V-9170/2025-610
proveden dne 23.01.2026.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Horní Staré Město, 581/18, LV 7881 k.ú. Horní Staré Město

Řízení V-9513/2025-610

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.200.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 19.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2025 11:45:45. Zápis V-9513/2025-610
proveden dne 21.01.2026.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Horní Staré Město, 531/31, LV 5625 k.ú. Horní Staré Město

Řízení V-1074/2026-610

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.490.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 610 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov

Smlouva kupní ze dne 09.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2026 11:22:38. Zápis V-1074/2026-610
proveden dne 05.03.2026.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Horní Staré Město, 530/3, LV 5583 k.ú. Horní Staré Město

24. 07. 2026

Monika Matoušková

PC-944/2026-610

Katastrální úřad
pro Královéhradecký kraj
Katastrální pracoviště
Trutnov
-8-