

Stanovení ceny obvyklé „podílu o velikosti 1/6“ bytové jednotky v Trutnově, v části Libeč

Předmět ocenění:

1) – **spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6 na bytové jednotce č. 87/3** – v budově č.p 87 (bytový dům), který stojí na pozemku parc. č. st. 123 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 236 m²,

- **spoluvlastnický podíl o velikosti 46/3125** na pozemku **parc. č. st. 123** a budově **č.p. 87**, zapsáno na **LV 226 a 219** pro obec **Trutnov** a k.ú. **Libeč** u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrální pracoviště Trutnov.

- **spoluvlastnický podíl o velikosti 134250/1000000** na pozemku **parc. č. st. 121/1** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 721 m², jehož součástí je stavba bez č.p./ č. ev. (objekt občanské vybavenosti), zapsáno na **LV č. 216** pro obec **Trutnov** a k.ú. **Libeč** u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrální pracoviště Trutnov.





Účel ocenění:

Stanovení ceny obvyklé - spoluvlastnického podílu pana Jaroslava Linharta, r.č. 770616/3597, bytem Slovanské náměstí 165, Vnitřní Město, 541 01 Trutnov

Objednavatel:

Insolvenční správce

Ing. Bc. Jiří Fara, Československé armády 383/5, 500 03 Hradec Králové

Vlastník na LV:

1) bytová jednotka č. 87/3

Bendová Růžena, Královecká 87, Libeč, 54101 Trutnov	1/6
Havel Karel Mgr., Voletinská 296, Poříčí, 54101 Trutnov	1/6
SJM Kurta Marian a Kurtová Lenka, Královecká 87, Libeč, 54101 Trutnov	1/6
Linhart Jaroslav, Slovanské náměstí 165, Vnitřní Město, 54101 Trutnov	1/6
Smith Klára, Královecká 87, Libeč, 54101 Trutnov	1/6
SJM Záleský Miloš a Záleská Jitka, Královecká 87, Libeč, 54101 Trutnov	1/6

pozemek parc. č. st. 123

Bendová Růžena, Královecká 87, Libeč, 54101 Trutnov	14059/100000
Čermáková Anna Mgr., Bratrství 406, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	11953/100000
Havel Karel Mgr., Voletinská 296, Poříčí, 54101 Trutnov	2289/25000
SJM Kurta Marian a Kurtová Lenka, Královecká 87, Libeč, 54101 Trutnov	3401/20000
Linhart Jaroslav, Slovanské náměstí 165, Vnitřní Město, 54101 Trutnov	46/3125
Smith Klára, Královecká 87, Libeč, 54101 Trutnov	11661/50000
SJM Záleský Miloš a Záleská Jitka, Královecká 87, Libeč, 54101 Trutnov	23033/100000

pozemku parc. č. st. 121/1

Bendová Růžena, Královecká 87, Libeč, 54101 Trutnov	140590/1000000
Havel Karel Mgr., Voletinská 296, Poříčí, 54101 Trutnov	2289/25000
SJM Kurta Marian a Kurtová Lenka, Královecká 87, Libeč, 54101 Trutnov	170050/1000000

Linhart Jaroslav, Slovanské náměstí 165, Vnitřní Město, 54101 Trutnov
Smith Klára, Královecká 87, Libeč, 54101 Trutnov
SJM Záleský Miloš a Záleská Jitka, Královecká 87, Libeč, 54101 Trutnov

134250/1000000
233220/1000000
230330/1000000

Podklady:

- výpisy z listů vlastnictví a originály katastrálních map
- příslušné snímky z katastru nemovitostí
- místní šetření, které bylo provedeno dne 23. 11. 2023

Celkový popis nemovitostí:

1) bytová jednotka č. 87/3

- jedná se o bytovou jednotku č. 87/3 v devíti bytovém domě č.p. 87 v ulici Královecká v Trutnově, v jeho části Libeč, při hlavní komunikaci spojující Trutnov a hraniční přechod Královec, v lokalitě obdobných staveb určených převážně pro bydlení. Byt je dispozičně řešen jako 1+1, nachází se v prvním podlaží, vpravo od schodiště, v cihlovém bytovém domě. Samotný byt je v původním, velmi podprůměrně udržovaném stavu, je osazen starými dřevěnými okny, na podlahách jsou staré podlahové krytiny, veškeré rozvody jsou také v původním stavu, vyžadujícím kontrolu a s největší pravděpodobností kompletní rekonstrukci. Dispozičně je řešen – kuchyně (5x4 m) a pokoj (5,5x6 m), v kuchyni je za zástěnou sprchová vanička, kde je přivedena pouze studená voda, wc je mimo bytovou jednotku v přízemí domu. V podzemním podlaží bytové domu se nachází sklepní prostory. Vytápění je řešeno lokálně krbovými kamny umístěnými v kuchyni, v pokoji zdroj vytápění chybí, ohřev teplé vody není v bytové jednotce zajištěn. Celý objekt je ze severozápadní strany obklopen pozemkem, na kterém stojí stavba bez č.p. a je zde možnost parkování, je napojen na veřejný rozvod vody, elektřinu.

Obchodovatelnost spoluvlastnických podílů

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi stěžuje nejen jejich prodej, ale již samotné ocenění. Podobně lze konstatovat i to, že prodej družstevních podílů, bývá obvykle za nižší cenu než nemovitosti v osobním vlastnictví.

Stanovení ceny:

- 1) podíl na bytové jednotce č. 87/3 včetně dalších výše popsaných spoluvlastnických podílů, dle LV č. 226, 219 a 216, obec Trutnov a k.ú. Libeč

Hodnota nemovitostí – podíly pana Jaroslava Linharta, r.č. 770616/3597 = 85 000,- Kč

Na základě přímých zkušeností s prodejem takovýchto nemovitostí v daných lokalitách a výše uvedených skutečností, s přihlédnutím k veškerým okolnostem a k současnému situaci na realitním a k němu navazujícím hypotečním trhu je předpokládaná cena shora uvedených nemovitostí rovna částce 85 000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).

**Cena podílu o velikosti 1/6 bytové jednotky č. 87/3
o dispozici 1+1 v Trutnově – Libči, včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích
je rovna částce**

85 000,- Kč

(slovy: osmdesát pět tisíc korun českých)

Posudek za REALITY EU s.r.o.:
Jindřich Havrda

V Trutnově dne 23.11.2023

