

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 023659 / 2026

číslo posudku v evidenci znalce: 52 / 2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé nemovitosti bytové jednotky č. 553/18, v obci Trutnov, k.ú. Horní Staré Město, okres Trutnov.

Znalec: Ing. Tomáš Cvejn
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín
telefon: +420 736 486 145
e-mail: odhadycvejn@gmail.com
IČ: 75288290 DIČ:

Zadavatel: EXEKUCNINEMOVITOSTI.CZ Dražby s.r.o., IČ: 19536933
Kaprova 42/14, 110 00 Praha 1

OBVYKLÁ CENA

3 430 000 Kč

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 16.03.2026

Vyhotoveno: Ve Vsetíně 19.03.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek určení ceny obvyklé nemovitosti bytové jednotky č. 553/18 včetně příslušenství - LV 5767 v obci Trutnov, k.ú. Horní Staré Město.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení ceny obvyklé pro účel nucené dražby.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.03.2026 za přítomnosti - prohlídka nebyla umožněna, provedena pouze z venku nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí LV 5767
- výpis z katastru nemovitostí LV 5677 - z nahlížení do KN
- kopie katastrální mapy pořízená z nahlížení do KN na internetu
- údaje sdělené objednavatelem
- cenové údaje z KN
- výběr vhodných vzorků realizovaných obchodů k porovnání
- databázový a oceňovací systém Valuo
- prohlášení vlastníků z KN

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

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.

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. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Trutnov, k.ú. Horní Staré Město
Adresa nemovité věci: Úpská 553, 541 01 Trutnov

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník na LV 5767:

Pilařová Simona, Úpská 553, Horní Staré Město, 54102 Trutnov

Místopis

Trutnov je město v okrese Trutnov v Královéhradeckém kraji v severovýchodních Čechách. Město Trutnov leží v Krkonošském podhůří na řece Úpě. Žije zde přibližně 30 tisíc obyvatel a má rozlohu 10 332 ha.

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 dálkové vytápění
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

2118/10 Společenství vlastníků jednotek č. p. 553 a 554 Úpská, v Trutnově, Úpská 553, Horní Staré Město, 54102 Trutnov

2118/1, 2119/3, 2109 MĚSTO TRUTNOV, Slovanské náměstí 165, Vnitřní Město, 54101 Trutnov

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům čp. 553, 554 se nachází v zastavěné části města na ulici Úpská. Bytový dům s osmi nadzemními podlažími a jedním podzemním. Střecha je plochá. Vstupy do domu jsou na úrovni ulice. Podlaží jsou propojena schodištěm a osobním výtahem. Základy betonové s izolací, nosné konstrukční systém je železobetonový. Střecha je plochá s krytinou z asfaltových pásů. Fasáda původní. Venkovní i vnitřní úpravy standardní. Dům je napojen na inženýrské sítě. Topení je zajištěno z dálkového zdroje.

Oceňovaná jednotka o velikosti 3+1 č. 553/18 se nachází v 6.NP. Vybavení bytu je standardní, tvoří jej kuch. linka, sociální zařízení. V kuchyni keramické obklady. Povrchy podlah jsou plovoucí laminátové, koberce, ker. dlažba.

Dispozice: obývací pokoj 18,3 m², pokoj 16,6 m², pokoj 12,1 m², kuchyň 9,6 m², předsíň 10,0 m², koupelna 2,8 m², WC 1,0 m², lodžie 3,3 m², sklep 1,8 m²

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- 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 Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář:

- věcné břemeno vedení zařízení, které jsou nedílnou součástí VS 37, právo vstupovat do domu za účelem provádění kontrol, oprav a rekonstrukcí zařízení ... - NEMÁ VLIV NA CENU
- zástavní práva smluvní a zástavní práva exekutorské viz. oddíl C na LV 5767 - v příloze

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

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 věcné hodnoty stavby

Byt č. 553/18

Věcná hodnota dle THU

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
předsín	Obytné prostory	10,00 m ²	1,00	10,00 m ²
obývací pokoj	Obytné prostory	18,30 m ²	1,00	18,30 m ²
pokoj	Obytné prostory	16,60 m ²	1,00	16,60 m ²
pokoj	Obytné prostory	12,10 m ²	1,00	12,10 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,80 m ²	1,00	2,80 m ²
kuchyň	Obytné prostory	9,60 m ²	1,00	9,60 m ²
WC	Obytné prostory	1,00 m ²	1,00	1,00 m ²
lodžie	Ostatní prostory	3,30 m ²	0,50	1,65 m ²
sklep	Skladovací prostory	1,80 m ²	0,50	0,90 m ²
Celková podlahová plocha		75,50 m²		72,95 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	72,95
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	40 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 918 000
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 750 800

Výpočet porovnávací hodnoty

Byt č. 553/18

Oceňovaná jednotka	
Popis:	Oceňovaná jednotka o velikosti 3+1 č. 553/18 se nachází v 6.NP.
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	panelová
Podlaží:	6
Užitná plocha:	72,95 m ²

Srovnatelné jednotky:

1.	Bytová jednotka 3+1			
Lokalita:	Dlouhá 581, Horní Staré Město, 54102 Trutnov			
Popis:	Světlý a prostorný byt č. 581/18 o dispozici 3+1, který se nachází v 5 patře panelového domu na adrese Dlouhá 581, Trutnov. Byt nabízí ideální prostor pro rodinu s dětmi, ale stejně tak pohodlí pro páry nebo jednotlivce, kteří hledají více prostoru. Dispozice a vybavení bytu Byt o celkové výměře 70 m ² je velmi dobře řešen a poskytuje dostatek prostoru pro pohodlné bydlení. • Obývací pokoj – prostorný a světlý se vstupem na ložnici • Kuchyň – s dostatkem úložného prostoru, místo pro jídelní stůl • Ložnice 1 – ideální jako hlavní ložnice • Ložnice 2 – vhodná jako dětský pokoj, pracovna nebo pokoj pro hosty • Koupelna a WC – původní stav, samostatné WC • Sklepní kóje – místo pro uskladnění sezónních věcí • Lodžie – skvělé místo na ranní kávu nebo relaxaci Byt je v udržovaném původním stavu. Na podlahách je koberec a okna jsou plastová. Vytápění je řešeno dálkově. Panelový dům je částečně zateplen s revitalizovaným výtahem a vstupem do domu.			
Podlaží:	6.NP			
Dispozice:	3+1			
Typ stavby:	panelová			
Užitná plocha:	70,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodej 12/2025			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 148 000	70,00	44 971	1,00	44 971



Zdroj: katastr,
V-9170/2025-610

2.	Bytová jednotka 3+1			
Lokalita:	Slévárenská 605, Střední Předměstí, 54101 Trutnov			
Popis:	Byt č. 605/40 v panelovém domě se nachází v 7. nadzemním patře, je o dispozici 3+1, s celkovou plochou 67 m ² . Dispozice bytu Vstupní chodba, obývací s lodžii situovanou do lesoparku, oddělená koupelna a záchod s umakartovým jádrem, kuchyň a dva samostatné pokoje. Kuchyň není osazena kuchyňskou linkou, je zde pouze vyzděná spíž. V celém bytě jsou plastová okna, nově seřizená. Byt je ke kompletní rekonstrukci, což umožňuje úpravy dle vlastního vkusu. K bytu náleží sklepní kóje. V panelovém domě je kolárna a na každém patře se nachází sušárna prádla.			
Podlaží:	7.NP			
Dispozice:	3+1			
Typ stavby:	panelová			
Užitná plocha:	67,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodej 12/2025			1,00	
K2 Velikosti objektu - srovnávací menší plocha			0,95	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav - oceňovaný byt v lepším tech. stavu			1,05	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kč
	3 200 000	67,00	47 761	1,00
				Upravená j. cena [Kč/m²]
				47 761



Zdroj: katastr,
V-9133/2025-610

3.	Bytová jednotka 3+1			
Lokalita:	Libušinka 369, Dolní Předměstí, 54101 Trutnov			
Popis:	Byt č. 369/20 o velikosti 3+1 v osobním vlastnictví, situovaný ve zvýšeném přízemí revitalizovaného panelového domu v žádané lokalitě Trutnov 1 – Dolní Předměstí, ulice Libušinka 369. Dům byl postaven kolem roku 1990 a prošel modernizací – zateplení, nová fasáda i společné prostory. Základní informace o bytě: Celková výměra: 74,8 m ² (včetně lodžie a sklepní kóje) Podlahová plocha: 72 m ² Dispozice: 3+1 Podlaží: zvýšené přízemí (2. nadzemní podlaží) Lodžie: 2 m ² – orientovaná do klidného, zeleného parku Sklepní kóje: 1 m ² Vlastnictví: osobní Byt má praktické uspořádání – dvě ložnice jedna s přímým vstupem na lodžii, nabízí příjemný výhled do zeleně. Prostorný obývací pokoj. Kuchyň je umístěna vedle obývacího, což zajišťuje pohodlné a funkční propojení. Koupelna s WC má zděné jádro. Okna jsou plastová, vytápění i ohřev vody je řešen dálkově z parovodu – bezstarostný provoz bez kotlů a bojlerů.			
Podlaží:	1.NP			
Dispozice:	3+1			
Typ stavby:	panelová			
Užitná plocha:	73,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodej 9/2025	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - oceňovaný byt v horším tech. stavu	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: katastr,
V-6968/2025-610

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 655 000	73,00	50 068	0,95	47 565

4. Bytová jednotka 3+1

Lokalita: Lomní 340, Dolní Předměstí, 54101 Trutnov

Popis: Byt č. 340/10 o dispozici 3+1 a užitná plocha 67 m² + balkon 2,5 m². Tento byt se nachází ve 3. nadzemním podlaží panelového domu a na patře je ještě komora o ploše 2,5 m² patřící k bytu. Součástí bytu je taktéž sklep. Dispozice bytu: vstupní chodba, kuchyně, pokoj, pokoj s balkonem, obývací pokoj, koupelna a wc. Jádro je umakartové připravené k rekonstrukci. Byt je taktéž určen ke kompletní rekonstrukci. Okna jsou plastová, jinak je zde vše původní. Pro inspiraci přikládám fotografie, jak se dá byt zařídit. Vytápění ústřední dálkové, dům je napojen na horkovod a obecní kanalizaci. Plyn je zaveden. Dům prošel částečnou revitalizací, to se týká hlavně zateplení, nových balkonů a výměny oken. V letošním roce jsou plánovány nové měřicí přístroje na dálkový odečet energií. V domě je výtah.

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 3+1

Typ stavby: panelová

Užitná plocha: 69,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodej 8/2025	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnávací nem. menší plocha	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:
katastr, V-5694/2025-610

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 500 000	69,50	50 360	0,95	47 842

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Bytová jednotka 3+1											44 971,-
3 148 000,-	70	44 971,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
2. Bytová jednotka 3+1											47 761,-
3 200 000,-	67	47 761,-	1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	
3. Bytová jednotka 3+1											47 565,-
3 655 000,-	73	50 068,-	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	
4. Bytová jednotka 3+1											47 842,-
3 500 000,-	70	50 360,-	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	

Minimální jednotková porovnávací cena	44 971 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47 035 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	47 842 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	47 035 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	72,95 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 431 203 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	3 431 203 Kč
Věcná hodnota	1 750 800 Kč

Obvyklá cena	3 430 000 Kč
slovy: Tři miliony čtyři sta třicet tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována cena obvyklá takto: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 věci a určí se porovnáním“. Pro stanovení obvyklé ceny (resp. mnohdy připodobňovanému pojmu tržní hodnoty), nemovitosti neexistuje žádný závazný předpis. Hodnota nemovitosti bude stanovena na základě dostupných metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění a nejlépe vystihují hodnotu (potažmo cenu) nemovitého majetku. Pro určení hodnoty (ceny) nemovitosti se zpravidla používají dále uvedené dílčí metody ocenění a analýzou jejich výsledků je pak obvykle stanoven návrh výsledné hodnoty nemovitosti.

Vzhledem ke zjištěným skutečnostem (technickému stavu bytu, realitě trhu, umístění v lokalitě i porovnávací hodnotě) stanovuji cenu obvyklou současnou ve výši 3 430 000 Kč.

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.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, databáze systému VALUO cenová data z katastru nemovitostí 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
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určení ceny obvyklé nemovitosti bytové jednotky č. 553/18 včetně příslušenství - LV 5767 v obci Trutnov, k.ú. Horní Staré Město.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na **3 430 000 Kč**.

Obvyklá cena

3 430 000 Kč

slovy: Tři miliony čtyři sta třicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Správné použití z KN, správné výměry vlastního zaměření a výpočet započitatelné plochy dle ČBA, výběr vhodných vzorků realizovaných obchodů a jejich správné vyhodnocení.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV 5767	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 5677 - z nahlížení do KN	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	2

Konzultant a důvod jeho příbrání

Konzultant nebyl příbrán.

Znalecký posudek je podáván ve smyslu § 127a občanského soudního řádu, jako by se jednalo o posudek vyžádaný soudem. Znalec bere na vědomí povinnost oznámit skutečnost, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě pravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Doložka znalce dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu: „Jako znalec jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.“

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 21.11.2019 č.j.Spr. 381/2018 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 023659 / 2026.

Znalecký posudek byl zapsán v evidenci znalce pod poř. č. 52 / 2026.

Ve Vsetíně 19.03.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Cvejn
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.10.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 023659 / 2026

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV 5767	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 5677 - z nahlížení do KN	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV 5767

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2026 16:35:02

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

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769151 Horní Staré Město

List vlastnictví: 5767

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pilařová Simona, Úpská 553, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	665224/2300	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
553/18	byt		byt.z.	7040/260960

Vymezeno v:

Budova Horní Staré Město, č.p. 553, 554, byt.dům, LV 5677
na parcele St. 1267, LV 5677

Parcela St. 1267 zastavěná plocha a nádvoří 435m2

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 Věcné břemeno (podle listiny)

- vedení zařízení, která jsou nedílnou součástí VS 37
- právo vstupu do domu za účelem provádění kontrol, oprav a rekonstrukcí zařízení (dle čl.IV.smlouvy)

Oprávnění pro

Parcela: St. 1290

Povinnost k

Jednotka: 553/18

Listina Smlouva kupní ze dne 14.11.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.11.2002.
V-4903/2002-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 600.000,00 Kč
- veškeré dluhy vzniklé do 16.10.2033 do celkové výše 1.800.000,00 Kč

Oprávnění pro

Paribas s.r.o., Kravaňská 453/11, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 28649940

Povinnost k

Jednotka: 553/18

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.
0000514917 ze dne 16.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2017
17:00:13. Zápis proveden dne 07.11.2017; uloženo na prac. Trutnov
V-8948/2017-610

Listina Smlouva o postoupení pohledávky (0000514917) ze dne 23.12.2024. Právní účinky
zápisu k okamžiku 05.03.2025 08:00:00. Zápis proveden dne 26.03.2025.
V-1620/2025-610

Pořadí k 16.10.2017 17:00

Související zápisy

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2026 16:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579025 Trutnov
Kat.území: 769151 Horní Staré Město List vlastnictví: 5767
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 0000514917 ze dne 16.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2017 17:00:13. Zápis proveden dne 07.11.2017; uloženo na prac. Trutnov
V-8948/2017-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 0000514917 ze dne 16.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2017 17:00:13. Zápis proveden dne 07.11.2017; uloženo na prac. Trutnov
V-8948/2017-610

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 28.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2025 08:00:00. Zápis proveden dne 19.08.2025; uloženo na prac. Trutnov
Z-3319/2025-610

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Paribas s.r.o., Kravařská 453/11, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 28649940

Povinnost k

Jednotka: 553/18

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 0000514917 ze dne 16.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2017 17:00:13. Zápis proveden dne 07.11.2017; uloženo na prac. Trutnov
V-8948/2017-610

Listina Smlouva o postoupení pohledávky (0000514917) ze dne 23.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2025 08:00:00. Zápis proveden dne 26.03.2025.
V-1620/2025-610

Pořadí k 16.10.2017 17:00

o Zástavní právo smluvní

- dluhy ve výši 1.200.000,00 Kč
- budoucí dluhy vzniklé do 20.12.2033 do celkové výše 3.600.000,00 Kč dle čl. 1 písmeno b) smlouvy

Oprávnění pro

Paribas s.r.o., Kravařská 453/11, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 28649940

Povinnost k

Jednotka: 553/18

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 616411 ze dne 20.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2022 12:52:57. Zápis proveden dne 11.01.2023; uloženo na prac. Trutnov

V-9702/2022-610

Listina Smlouva o postoupení pohledávky (0000616411) ze dne 23.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2025 08:00:00. Zápis proveden dne 26.03.2025.
V-1620/2025-610

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 pro LV 5677 - z nahlížení do KN

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	5677
Katastrální území:	Horní Staré Město [769151]
Zobrazení v mapě	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Borna Pavel a Bornová Zuzana, Zámecká 20, 54957 Teplice nad Metují	395/26096
Božková Iva Mgr., Tovární 496, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	395/26096
Correia Oliveira Naděžda, Úpská 554, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	44/1631
Daniluková Pavlína, Úpská 554, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	22/1631
Dostálová Dagmar, Úpská 553, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	45/1631
Drašarová Martina, Úpská 553, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	44/1631
Dvorský Vlastimil Mgr., Úpská 554, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	44/1631
Geislerová Jitka, Úpská 553, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	44/1631
Haklová Lenka, Úpská 554, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	739/26096
Housa David Ing. MBA, Komornická 2072/15, Dejvice, 16000 Praha 6	44/1631
Jakubcová Kateřina, Úpská 554, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	22/1631
Jakubec Martin, Úpská 554, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	22/1631
Janská Petra Mgr., Úpská 554, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	739/26096
SJ John Pavel a Johnová Renata Ing., Nerudova 656, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice	395/26096
SJ Jung Pavel a Jungová Miroslava, Úpská 553, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	45/1631
SJ Kubec Václav a Kubecová Martina, Úpská 554, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	44/1631
Kynčlová Jitka, Sportovní 285, Podhůří, 54303 Vrchlabí	395/26096
Lakatos Zdeněk, Úpská 553, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	45/1631
Luks Jiří Ing., Obránců míru 261, Horní Předměstí, 54101 Trutnov	739/26096
Macháček Petr, Úpská 554, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	739/26096
SJ Madaj Milan a Madajová Dita, Úpská 554, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	739/26096
Majtasová Marcela, Úpská 553, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	45/1631
SJ Maňhal Vít Ing. a Maňhalová Blanka, Úpská 553, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	45/1631
Metlická Fišerová Jana, Michnova 806, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	395/26096
SJ Miller Josef a Millerová Irena MUDr., Úpská 553, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	45/1631
Moravec Daniel, Úpská 554, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	739/26096
Nováková Věra, Úpská 553, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	45/1631
SJ Nusios Stavros a Nusiosová Anna, Úpská 553, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	44/1631
Pilařová Simona, Úpská 553, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	44/1631

Raimová Vladimíra, Úpská 553, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	44/1631
Ročňáková Martina, Úpská 553, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	44/1631
SJ Rychtera Petr Ing. a Rychterová Jana Bc., Žižkova 517, 54301 Vrchlabí	395/26096
Rypanová Emilie, Úpská 554, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	44/1631
Serbousková Iva, Úpská 553, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	44/1631
Streitová Magdaléna, Úpská 554, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	44/1631
Strnadová Monika Mgr., Nad Roklí 176, Voletiny, 54101 Trutnov	45/1631
Šantrochová Veronika, Vítězslava Nezvala 273, Kryblice, 54101 Trutnov	44/1631
Šárová Marie, Úpská 553, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	395/26096
Turner Jiří, Úpská 554, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	22/1631
Vašková Nikola, U Hřiště 378, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	739/26096
Výborná Libuše, Úpská 554, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	739/52192
Výborný David, Úpská 554, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	739/52192
Zelenka František, Mikulova 1572/13, Chodov, 14900 Praha 4	395/26096

Pozemky

Parcelní číslo

st. 1267

Stavby

Číslo

Horní Staré Město č. p. 553, 554, na pozemku p. č. st. 1267

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

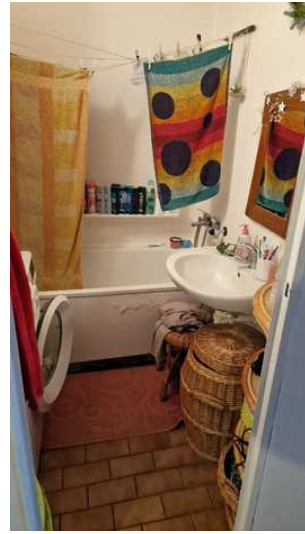
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov](#)

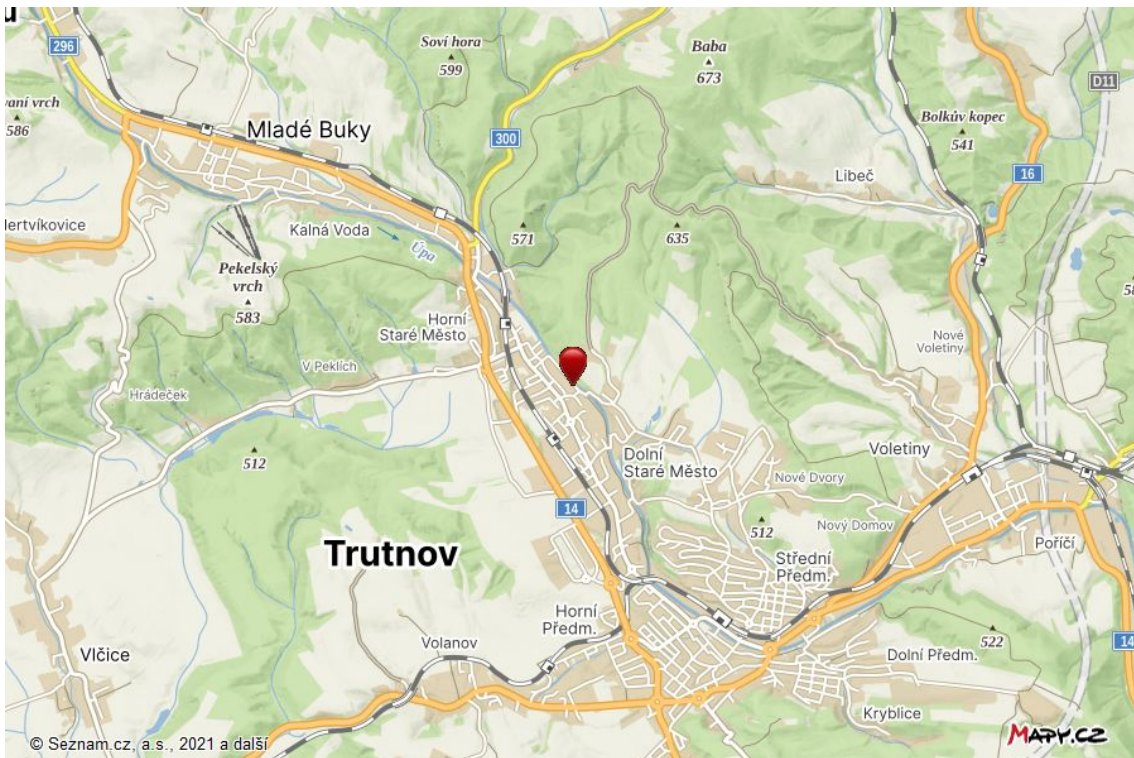
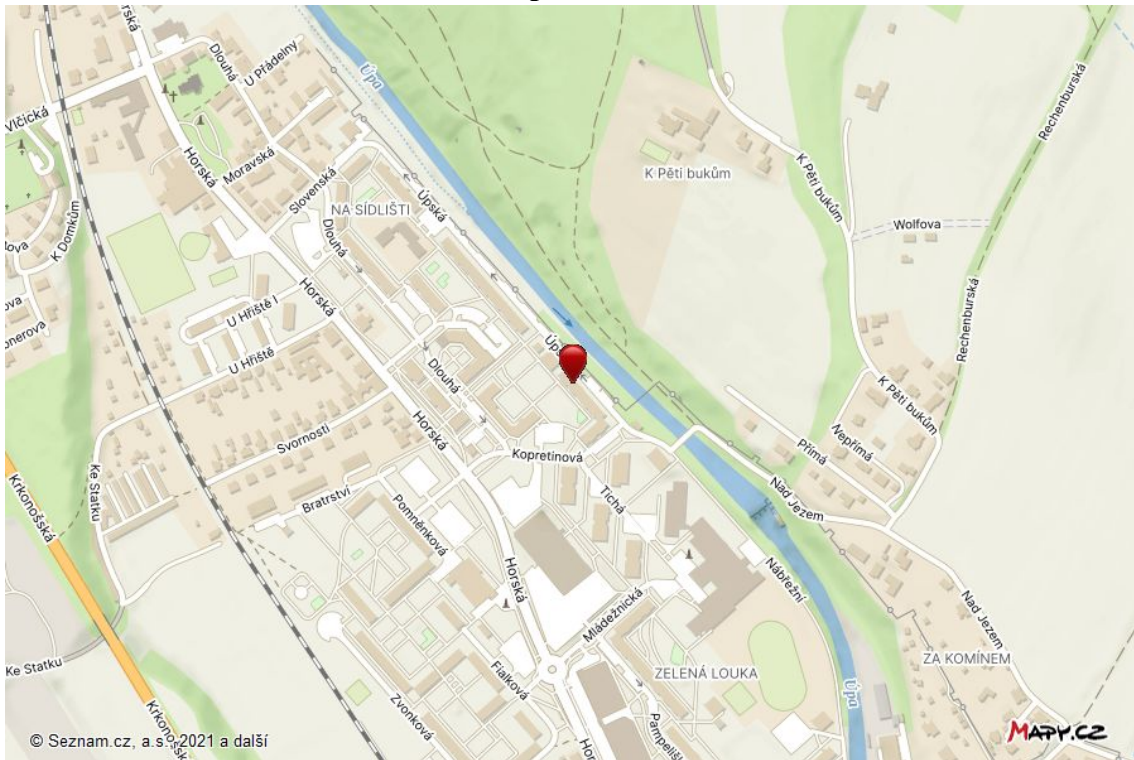
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.04.2025 11:00.

Fotodokumentace





Mapa oblasti



Mapa oblasti

