

268/13

EXEKUTORSKÝ ÚRAD TÁBOR Příběnická 1908, Tábor, 390 01 SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. Martin Douchová	
Došlo dne: -3 -01- 2025	Hod Min.
Počet stejnopisu:	
Počet příloh:	Podpis:

# 1. ZADÁNÍ

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6222-136/24

O ceně stavebního pozemku č. 395/2 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Střekov, v obci Ústí nad Labem.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

**Objednatel znaleckého posudku:**

paní Pavlína Krohová  
Truhlářova 506/10  
400 03 Ústí nad Labem

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny a ceny podle platného cenového předpisu na žádost objednatele

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 9.12.2024 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman  
Hoření 3  
400 11 Ústí nad Labem



Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 10.12.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti -pozemku v Ústí nad Labem, katastrálním území Střekov, Truhlářova ul., který si objednala paní Krohová

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Stanovení obvyklé a administrativní ceny nemovitostí na žádost objednatele

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.12.2024.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 36 pro k.ú. Střekov a obec Ústí nad Labem
- aktuální informace - KN
- kopie katastrální mapy
- informace objednavatele posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

### 2.2. Základní pojmy a metody ocenění

cena zjištěná

cena obvyklá - porovnáním

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 395/2  
Adresa předmětu ocenění: Truhlářova  
400 03 Ústí nad Labem  
LV: 36  
Kraj: Ústecký  
Okres: Ústí nad Labem  
Obec: Ústí nad Labem  
Katastrální území: Střekov  
Počet obyvatel: 91 963  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 700,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Vlastnické a evidenční údaje

Ladislav Baxa, Rumunská 697/14, 120 00 Praha 2, LV: 36, podíl: 1 / 6  
Pavlna Krohová, Truhlářova 506/10, 400 03 Ústí nad Labem, LV: 36, podíl: 2 / 3  
Miroslav Novák, Oldřichov 110, 417 24 Jeníkov, LV: 36, podíl: 1 / 6  
dle LV č. 36 pro k.ú. Střekov, obec Ústí nad Labem  
bez omezení vlastnického práva

#### Dokumentace a skutečnost

Ocenění pozemku vychází ze stavu záznamových listin a z nálezu na základě prohlídky.

#### Celkový popis nemovité věci

Garáž, která je lokalizovaná na tomto pozemku je ve vlastnictví paní Pavlny Krohové, není předmětem ocenění.

#### 3.2. Obsah

1. stavební pozemek



## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: 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)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze	I	0,00

napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,224$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

## 1. stavební pozemek

### Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,000$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,060$$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 1,060 = 1,028$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 700,-	1,028		2 775,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	395/2	23	2 775,60	63 838,80
Stavební pozemek - celkem			23		<b>63 838,80</b>

**Stavební pozemek - cena zjištěná celkem = 63 838,80 Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

1. stavební pozemek 63 838,80 Kč

**Zjištěná cena - celkem: 63 838,80 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 63 840,- Kč**

slovy: Šedesát tři tisíc osm set čtyřicet Kč

**Zjištěná cena – podíl 1/6 pana Ladislava Baxy: 10 639,80 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 10 640,- Kč**

slovy: Deset tisíc šest set čtyřicet Kč

## Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena přímým porovnáním s cenami realizovaných prodejů stavebních pozemků určené převážně pro stavbu garáží.

### Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc –p.p.č. 395/2

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Střekov p.p.č.385</b>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V	
K2 Velikost	1,00	6583/2023	
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00		
K5 Celkový stav, využití	1,00		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient <math>K_C</math></b>	<b>Upravená cena</b>	
2 782 Kč	1,00	2 782 Kč	

<b>Název:</b>	<b>Střekov p.p.č.2451</b>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V	
K2 Velikost	0,90	4312/24	
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00		
K5 Celkový stav, využití	1,00		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient <math>K_C</math></b>	<b>Upravená cena</b>	
1 960 Kč	0,90	1 764 Kč	

<b>Název:</b>	<b>Střekov p.p.č. 2800</b>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V	
K2 Velikost	0,80	1765/24	
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00		
K5 Celkový stav, využití	0,90		
<b>Zdůvodnění koeficientu <math>K_C</math>:</b>			
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient <math>K_C</math></b>	<b>Upravená cena</b>	
1 386 Kč	0,72	998 Kč	

**Název:** Střekov p.p.č 2429



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva
K2 Velikost	1,10	V921/24
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav, využití	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
4 468 Kč	1,10	4 915 Kč

**Název: Střekov p.p.č. 491/2****Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V
K2 Velikost	0,90	6040/23
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav, využití	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
2 033 Kč	0,90	1 830 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	998 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 458 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 915 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena	2 458 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 458 Kč</b>

1m2 p.p.č. 395/2.....2458,-Kč

P.p.č. 395/2.....23 m2.....cena= 23\*2458=56 534,-Kč

OTISEK ZNALECKÉ PRÁCE

Mgr. Ota Zeman

Notář 3

10 11 Ústí nad Labem

## 5. ZÁVĚR

Obvyklá cena p.p.č. 395/2:

56 534,- Kč

Obvyklá cena po zaokrouhlení dle § 50:

56 530,- Kč

slovy: Padesát šest tisíc pět set třicet Kč

Obvyklá cena podílu 1/6 Ladislava Baxy

9 422,33,- Kč

Obvyklá cena po zaokrouhlení dle § 50:

9 420,- Kč

slovy: Devěttisícčtyřistadvacet Kč

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.května 2001 pod č.j. Spr. 3533/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6222-136/24.

V Ústí nad Labem 10.12.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

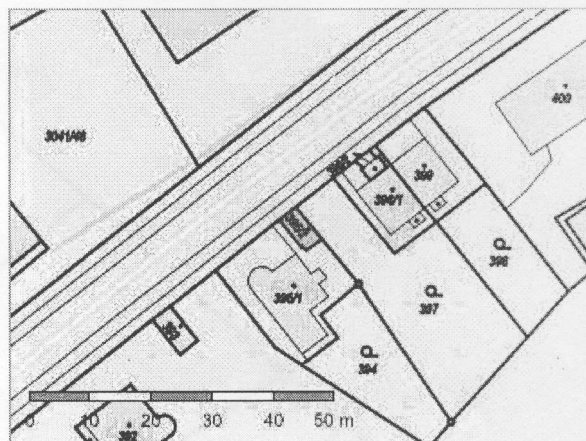
Mgr. Ota Zeman  
Hoření 3  
400 11 Ústí nad Labem



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [395/2](#)   
Obec: [Ústí nad Labem \[554804\]](#)   
Katastrální území: [Střekov \[775258\]](#)  
Číslo LV: [36](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 23  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: [DKM](#)  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří  
Stavba na pozemku: [č. ev. 1235](#)



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Baxa Ladislav, Rumunská 697/14, Vinohrady, 12000 Praha 2	1/6
Krohová Pavlína, Truhlářova 506/10, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	2/3
Novák Miroslav, Oldřichov 110, 41724 Jeníkov	1/6

## Způsob ochrany nemovitosti

Název

rozsáhlé chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Mezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

## Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Baxa Ladislav

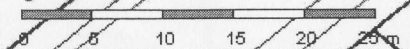
Zahájení exekuce - Baxa Ladislav

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nahlížení do KN Adresa



Navigation controls including a close button (X), a dropdown menu showing '446 (level 14)', and several arrow buttons for navigation.

Y: 759719.99 | X: 977008.22 | Načítání dokončeno 22 ms

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [v nápovědě \(PDF\)](#). Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.



