

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 034/2025

Ke zjištění obvyklé ceny bytové jednotky č. 185/3 v OD čp. 185, v ul. Jindřicha Plachty, k.ú.
Mojžíř, obec Ústí nad Labem

Ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace oceňování nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 185/3 v panelovém obytném domě čp. 185 na pozemku ppč. 318/22 v ul. Jindřicha Plachty, vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku v k.ú, Mojžíř, obec Ústí nad Labem

Znalec: Ing. Miroslav Filégr
Tisá 352
403 36 Tisá
telefon: 602 410 262
IČ: 120 41 556

Zadavatel: Finanční úřad pro Ústecký kraj
Velká Hradební 39/61
400 21 Ústí nad Labem

Číslo jednací: 25/2500/0057

OBVYKLÁ CENA b.j.	479 500 Kč
OBVYKLÁ CENA ½ podílu b.j.	239 750 Kč

Počet stran: 27 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 16.5.2025

Vyhotoveno: V Tisé 2.6.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 185/3 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp. 185 a pozemku stpč. 318/22, k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem. Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně těchto nemovitostí pro potřeby FÚ.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení hodnoty nemovitého majetku pro potřeby FÚ v rámci exekučního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Uvedený závěr platí za podmínky, že údaje sebrané z archivu CenovaMapa.cz o prodejích srovnatelných pozemků jsou správné a úplné a že fotografická dokumentace srovnatelných pozemků je autentická.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.5.2025 za přítomnosti pracovníků FÚ Ústí nad Labem.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku jsem využil níže uvedené podklady. Aplikoval jsem základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 724 k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem

Kopie KM

Ortofoto

Mapa širších souvislostí

info CenovaMapa.cz

Objednávka

Vlastní šetření

Prohlášení vlastníka

Fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovité věci bylo vypracováno v souladu s údaji z KN, vlastními zjištěními a ostatními vyjmenovanými podklady.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věčné hodnoty

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku jsem využil níže uvedené podklady. Aplikoval jsem základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů. V dané lokalitě se podařilo zjistit srovnatelné zobchodované nemovitosti. Pro ocenění obvyklou hodnotou je použita metoda porovnávací

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Mojžíř
Adresa nemovité věci: Jindřicha Plachty 180, 403 31 Ústí nad Labem

Vlastnické a evidenční údaje

André Lukáš, Železná 166, 40331 Ústí nad Labem, LV: 724, podíl: 1 / 2

Martin Bongilaj, Jindřicha Plachty 185, 40331 Ústí nad Labem, LV: 724, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly. Vstup do bytu nebyl umožněn. Informace byly zjišťovány zejména od sousedů, od KN a od firmy JUDr. Cvrček a Bc. Řeháková s.r.o.

Místopis

Mojžíř je část statutárního a krajského města Ústí nad Labem v České republice, spadající pod městský obvod Ústí nad Labem-Neštětice. Nachází se na levém břehu řeky Labe, přibližně 7 km severovýchodně od centra města, a sestává ze tří základních sídelních jednotek – Mojžíř, Veselí a Sídliště Skalka. Při sčítání lidu roku 2011 měl Mojžíř 221 domů se 4 485 obyvateli. Oceňovaná nemovitost je situována na panelovém sídlišti s nepřizpůsobivými obyvateli.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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	

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytovou jednotku 2+1 situovanou ve 2. NP panelového řadového obytného domu. OD je podsklepený, typový, se 6 NP. Střecha je plochá se živičnou krytinou. Okna jsou plastová zdvojená.

V bytě je původní umakartové bytové jádro. Ostatní stavební prvky jsou původní. Do bytové jednotky nebyl opakovaně umožněn přístup. Spoluvlastníci i přes písemnou výzvu FÚ neumožnili prohlídku bytu. Pro ocenění byly použity informace sousedů a KN. Rozměry bytu byly převzaty z prohlášení vlastníka. Stavební prvky bytu resp. jejich stav, nebyl zjištěn. Pro potřeby tohoto ocenění je uvažováno se standardním vybavením bytu v horším stavu. Stav stavebních prvků, jejich stáří je odhadnuto odborným odhadem. Kryt zámku na vstupních dveřích do bytu je poničen, nepoužitelný.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby 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	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Je zřízeno zástavní právo exekutorské, dále zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Je zřízen závazek nezajistit zást. právo v nevýhodnějším pořadí nový dluh. Bylo nařízeno zahájení exekuce. Byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Tyto skutečnosti nejsou promítnuty do OC.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: V době prohlídky byla, dle sdělení sousedů, bytová jednotka prázdná bez nájemníků.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 185/3
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemkové parcely - zastavěná plocha a nádvoří
2. Zastavěné plochy a nádvoří

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Bytová jednotka č. 180/3
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Srovnatelné ceny bytů ze zobchodovaných nemovitostí
3. Hodnota pozemků
 - 3.1. Zastavěná plocha a nádvoří

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku jsem využil níže uvedené podklady. Aplikoval jsem základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 180/17
Adresa předmětu ocenění:	Jindřicha Plachty 180 403 31 Ústí nad Labem
LV:	724
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Mojžíř
Počet obyvatel:	91 342
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,790,00 \text{ Kč/m}^2$	

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,03
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - V sídlišti a jeho okolí je malá OV, problémy s MHD, s pořádkem a úklidem sídliště.	I	-0,02

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,930}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,996}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,930}$$

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 185/3

Jedná se o bytovou jednotku 2+1 situovanou ve 2. NP panelového řadového obytného domu. OD. OD je podsklepený, typový, se 6 NP. Střecha je plochá se živičnou krytinou. okna jsou plastová zdvojená. V bytě je pravděpodobně původní umakartové bytové jádro. Ostatní stavební prvky jsou původní. Do

bytové jednotky nebyl opakovaně umožněn přístup. Spoluvlastníci i přes písemnou výzvu FÚ neumožnili prohlídku bytu. Rozměry bytu byly převzaty z prohlášení vlastníka. Stavební prvky bytu nebyly zjištěny. Pro potřeby tohoto ocenění je uvažováno se standardním vybavením bytu v horším stavu. Jejich stav, stáří je odhadnuto odborným odhadem. Kryt zámku na vstupních dveřích do bytu je poničen, nepoužitelný.

Ke stavu bytové jednotky byla použita zejména informace sousedů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)
Svislá nosná konstrukce: montovaná z prostorových buněk
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyně:	12,10 *	1,00 =	12,10 m ²
předsíň:	6,00 *	1,00 =	6,00 m ²
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
pokoj:	20,60 *	1,00 =	20,60 m ²
pokoj:	16,10 *	1,00 =	16,10 m ²
šatna:	2,00 *	1,00 =	2,00 m ²
sklepní kóje:	2,00 *	0,10 =	0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			60,40 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střeš	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástříky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, teraco	S	100
11. Dveře	standardní, typické pro panelové domy	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	převážně jsou plastová zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	100
15. Vytápění	dálkové topení	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100

21. Ohřev teplé vody	dálkový ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	digestoř	S	100
26. Instalační pref. jádra	umakartové byt. jádro	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,70	100	0,46	2,62
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					96,54
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9654

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,2410
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9654
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	32 891,65
Plná cena: 60,40 m ² * 32 891,65 Kč/m ²	=	1 986 655,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 100 = 42,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 42,0 \% / 100)$ * 0,580

Bytová jednotka č. 185/3 - věcná hodnota bez podílu na příslušenství = 1 152 260,28 Kč

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 602 / 36 072

Bytová jednotka č. 185/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 1 152 260,28 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 1

Bytová jednotka č. 185/3 - věcná hodnota = 1 152 260,28 Kč

Tržní ocenění majetku

2. Porovnávací hodnota

2.1. Srovnatelné ceny bytů ze zobchodovaných nemovitostí

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	60,40 m ²
Zastavěná plocha:	
Výměra pozemku:	674,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Všechny zobchodované bytové jednotky jsou situovány ve stejné lokalitě v u. Jindřicha Plachty v k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem. Všechny jsou situované v místě, kde žijí nepřizpůsobiví obyvatelé. Všechny jsou situované v panelových obytných domech ve stejném sídlišti. Stavebně technický stav bytové jednotky nebylo možné zjistit. Vlastníci jsou nekomunikativní. Informace byly převzaty z informací sousedů a rozměry bytu jsou převzaty z příloženého prohlášení vlastníka ze dne 24.6.1998. Je proto použit jediný koeficient odlišnosti vztažený k předpokládanému stavu bytové jednotky. Vstupní kryt zámku vstupních dveří je silně poškozen bez možnosti vstupu do b.j.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytová jednotka 3+kk, byt č. 7, LV 283 v panelovém OV		
Lokalita:	k.ú. Mojžíř, OD čp. 186		
Dispozice:	3+kk		
Typ stavby:	panelový OD		
Užitná plocha:	63,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: CenovaMapa. cz	
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 - předpoklad: původní zhoršený stav				
ON b.j.			0,80	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.6.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
393 246	63,00	6 242	0,80	4 994

Název:	Bytová jednotka 3+kk, byt č. 22, LV 753			
Lokalita:	k.ú. Mojžíř OD čp. 186			
Dispozice:	3+kk			
Typ stavby:	panelový OD			
Užitná plocha:	63,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: CenovaMapa.cz		
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 - u ON jde o předpoklad: byt je v původním zhoršeném stavu	0,80			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.6.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
393 246	63,00	6 242	0,80	4 994

Název:	Bytová jednotka č. 175, 3+kk, byt č. 1, LV 813, v panelovém OD			
Lokalita:	k.ú. Mojžíř, OD čp. 175			
Dispozice:	3+kk			
Typ stavby:	panelový OD			
Užitná plocha:	63,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: Cenova.Mapa.cz		
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 - předpoklad: u ON je původní, zhoršený stav	0,80			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
743 715	63,00	11 805	0,80	9 444

Název: bytová jednotka v OD čp. 179, byt č. 13, LV č. 855				
Lokalita: k.ú. Mojžíř OD čp. 179				
Dispozice: 3+kk				
Typ stavby: panelový OD				

Užitná plocha:	42,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: CenovaMapa.cz
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 - u ON je předpoklad: původní zhoršený stav		0,80		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.6.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
468 342	42,00	11 151	0,80	8 921

Název:	Bytová jednotka, 3+kk, byt č. 12, LV 855			
Lokalita:	k.ú. Mojžíř, OD čp. 180			
Dispozice:	3+kk			
Typ stavby:	panelový OD			
Užitná plocha:	60,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: Cenova.Mapa.cz
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 - u ON je předpoklad: je v původním zhoršeném stavu		0,80		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.6.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
667 260	60,00	11 121	0,80	8 897

Název:	Bytová jednotka 3+kk, byt č. 10, LV 1081			
Lokalita:	k.ú. Mojžíř, OD čp. 181			
Dispozice:	3+kk			
Typ stavby:	panelový OD			
Užitná plocha:	63,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: CenovaMapa.cz
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 - u ON je předpoklad: původní				

zhoršený stav			0,80	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.6.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
740 187	63,00	11 749	0,80	9 399

Název:	Bytová jednotka 3+kk, byt č. 13, LV 829			
Lokalita:	k.ú. Mojžíř, OD čp. 179			
Dispozice:	3+kk			
Typ stavby:	panelový OD			
Užitná plocha:	42,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: CenovaMapa.cz		
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 - u ON je předpoklad: původní zhoršený stav	0,80			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.6.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
468 342	42,00	11 151	0,80	8 921

Minimální jednotková porovnávací cena	4 994 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 939 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 444 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	7 939 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	60,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	479 516 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o mírně svažitou pozemkovou parcelu. Je napojená na všechny inž. sítě. Přístupy na veřejnou komunikaci je bez závad.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,930**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,930 = 0,930$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 790,-	0,930		2 594,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	318/14	674	2 594,70	1 748 827,80
Stavební pozemek - celkem			674		1 748 827,80
Zastavěná plocha a nádvoří - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					= 1 748 827,80 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	602 / 36072
Zastavěná plocha a nádvoří - cena zjištěná celkem				=	29 185,90 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Cena zjištěná - celkem: **1 181 446,- Kč**

slovy: Jeden milion sto osmdesát jeden tisíc čtyři sta čtyřicet šest Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu **1 181 446,20 Kč**

slovy: Jeden milion sto osmdesát jeden tisíc čtyři sta čtyřicet šest Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 185/3	1 152 260,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Srovnatelné ceny bytů ze zobchodovaných nemovitostí	479 516,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Zastavěná plocha a nádvoří

29 186,- Kč

Porovnávací hodnota	479 516 Kč
Věcná hodnota	1 181 446 Kč
z toho hodnota pozemku	29 186 Kč

Obvyklá cena	479 500 Kč
slovy: Čtyři sta sedmdesát devět tisíc pět set Kč	

Silné stránky

- bez silných stránek

Slabé stránky

- horší lokalita města
- hlučná lokalita
- bytové jednotky jsou převážně užívány nepřizpůsobivými obyvateli
- horší stavebně technický stav objektů a b.j.
- nemožnost prohlídky oceňované b.j.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Stavebně technický stav bytové jednotky nebylo možné zjistit. Vlastníci jsou nekomunikativní. Informace byly převzaty z informací sousedů a rozměry bytu jsou převzaty z prohlášení vlastníka ze dne 24.6.1998. V bytě jsou plastová zdvojená okna. Ostatní je dle informace v původním stavu. Vstupní kryt zámku vstupních dveří je silně poškozen bez možnosti vstupu do b.j. Dispozice bytu: 2+1, 2. NP. Do sklepa se nebylo možné dostat. Výměra sklepní kóje je odhadnuta.

Movité věci, které jsou nedílnou součástí bytu, jsou promítnuty v tomto znaleckém posudku. Práva a závady z nemovitou věcí nebyly zjištěny.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění bylo provedeno na základě výše uvedených a popsanych analýz, metodik a výše uvedeného rozboru kladů a záporů. Výsledná hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena v posudku.

5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 vyhl. č. 503/20220 Sb. o výkonu znalecké činnosti. V potaz byla brána reliabilita a validita dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 185/3 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp. 185 a pozemku stpč. 318/22, k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem. Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně těchto nemovitostí pro potřeby FÚ.

Odpověď:

Vzhledem ke stavebně technickému stavu nemovitosti, vlivu lokality, situaci na trhu obdobných nemovitostí, určuji obvyklou cenu bytové jednotky č. 185/3 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp. 185 a pozemku stpč. 318/22, jehož součástí je stavba OD čp. 185, vše na LV č. 283 v k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem, ke dni ocenění 16.5.2025 po zaokrouhlení :

Obvyklá cena

479 500 Kč

slovy: Čtyři sta sedmdesát devět tisíc pět set Kč

Obvyklá cena ½ b.j.

239 750 Kč

slovy: Dvě stě třicet devět tisíc sedm set padesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Uvedený závěr platí za podmínky, že údaje sebrané z archivu CenovaMapa.cz o prodejih srovnatelných pozemků jsou správné a úplné a že fotografická dokumentace srovnatelných b.j. je autentická.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 724	6
Kopie katastrální mapy	1
Ortofoto	1
Objednávka	2
Rozhodnutí FÚ	2
Fotodokumentace ze dne 16.5.2025	1
Prohlášení vlastníka	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2025 09:55:02

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

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 698164 Mojžíř

List vlastnictví: 724

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
André Lukáš, Železná 166, Neštěmice, 40331 Ústí nad Labem	080511/8688	1/2
Bongilaj Martin, Jindřicha Plachty 185, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem	050726/8663	1/2

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
185/3	byt		byt.z.	602/36072
<i>Vymezeno v:</i>				
Budova Mojžíř, č.p. 184, 185, 186, byt.dům, LV 283				
na parcele 318/21, LV 283				
318/22, LV 283				
318/23, LV 283				
<i>Parcela</i>				
318/21	zastavěná plocha a nádvoří			234m2
318/22	zastavěná plocha a nádvoří			207m2
318/23	zastavěná plocha a nádvoří			233m2

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 z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 2.572,- Kč

k podílu 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Bongilaj Martin, Jindřicha Plachty 185, Mojžíř, 40331
Ústí nad Labem, RČ/IČO: 050726/8663
Jednotka: 185/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva, Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Ústí nad Labem č.j. -2310230/2021 /2501-00540-506065 ze dne 22.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2021 20:02:28. Zápis proveden dne 15.12.2021; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-9131/2021-510

Pořadí k 23.11.2021 20:02

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva, Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Ústí nad Labem č.j. -2310230/2021 /2501-00540-506065 ze dne 22.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2021 20:02:28. Zápis proveden dne 15.12.2021; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

strana 1



27. Jednotka č. 185/3 je byt 2+1, v 1.NP podlaží.
Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 60.2 m².

Jednotka č. 185/3 se skládá z:

kuchyně	12.1 m ²
předsíň	6.0 m ²
koupelna	2.5 m ²
WC	0.9 m ²
pokoj 1	20.6 m ²
pokoj 2	16.1 m ²
šatna	2.0 m ²

Vybavení náležející k jednotce:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák	1 ks
c) vestavěné skříně	2 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa	1 ks
g) topná tělesa	3 ks

K vlastnictví jednotky dále patří:

- a) nenosné vodorovné konstrukce (podlaha)
- b) nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- c) vstupní dveře včetně zárubní, vnitřní dveře a okna v okenních rámech příslušející k jednotce
- d) veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ve stoupacích vedení, pokud nejsou ventily nainstalovány od zaústění do stoupacího vedení
- e) vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvníky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku
- f) právo výhradně užívat sklepní kóji ve společných částech budovy (nezapočteno do plochy bytu)

K vlastnictví jednotky č.: 185/3 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 602/36072 na společných částech budovy.

28. Jednotka č. 185/4 je byt 1+1, v 2.NP podlaží.
Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 41.8 m².

Jednotka č. 185/4 se skládá z:

kuchyně	12.1 m ²
předsíň	5.9 m ²
koupelna	2.5 m ²
WC	0.9 m ²
pokoj	18.4 m ²
šatna	2.0 m ²
lodžie	3.4 m ²
lodžie se nezapočítává do plochy bytu	

Vybavení náležející k jednotce:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák	1 ks
c) vestavěné skříně	2 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa	1 ks
g) topná tělesa	3 ks

OBJEDNÁVKA č.

25/2500/0057

Ze dne: 24.04.2025

Odběratel:

Česká republika - Generální finanční ředitelství

Lazarská 15/7

117 22 Praha 1 - Nové Město

Banka: 0710

Č. účtu: 8028411

IČO: 72080043

Dodavatel:

MIROSLAV FILÉGR

Tisá 352

403 36 Tisá

Banka: 5500

Č. účtu: 6237002001

IČO: 12041556

DIČ:

Místo dodání:

FÚ pro Ústecký kraj, Velká Hradební 61, 400 21
Ústí nad Labem

Termín dodání:

05.06.2025

Na základě rozhodnutí o ustanovení znalce čj. 909534/25/2500-80541-507530 objednáváme vypracování znaleckého posudku (exekuční příkaz čj.151008/2500-80541-5085274 ze dne 30.1.2025 a to ve výši Vámi sděleného odhadu v částce 5 400 Kč.

Znalečné vyúčtujte dle ustanovení § 30-§ 34 zákona č. 254/2019 Sb, o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v platném znění a podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., z znalečném, ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb.

Vyúčtování je možné zaslat v elektronické podobě ve formátu pdf na adresu: podatelna 2501@fs.gov.cz, či faktura@fs.gov.cz.

Prosíme nevystavovat fakturu, pouze vyúčtování znalečného, v němž budou rozepsány jednotlivé činnosti podle počtu hodin práce. Částka znalečného bude uhrazena na základě rozhodnutí o znalečném.

Měna objednávky: CZK

Položky objednávky	MJ	Cena/MJ	Množství	Cena cel. vč. DPH
Objednáváme u Vás vyhotovení znaleckého posudku dle výše uvedeného.				
		4 462,81	1,00	5 400,00
				5 400,00

Při vystavování obchodních listin (faktury, paragony), prosím, uvádějte údaje plynoucí z ustanovení § 435 Zákona 89/2012 Sb. – občanský zákoník. V opačném případě budou obchodní listiny vráceny k doplnění údajů. Při vystavení faktury uvádějte číslo objednávky. Splatnost faktury požadujeme minimálně 21 dnů ode dne doručení.

Fakturu lze zaslat elektronicky na adresu:
faktura7025@fs.gov.cz Úhrada ceny díla bude
provedena po jeho řádném zhotovení a předání na
základě daňového dokladu.

Elektronicky podepsáno
24.04.2025
Ing. Jan Havlíček MBA

Ing. Jan Havlíček, MBA
příkazce operace

Vystavil: Ing. Zlata Ciganiková
Vyřizuje: Ing. Zlata Ciganiková

Strana:

1 / 1

Současně uveďte adresu, IČO a číslo účtu, pro vypracování rozhodnutí o znalečném.
Pokud jste plátcem DPH uveďte cenu bez DPH a vč. DPH.

Odmítnutí provedení znaleckého úkonu je možné jen v souladu s ust. § 19 zákona o znalcích.

Vaši odpověď (i negativní) zašlete **do 10 dnů od doručení tohoto e-mailu** níže uvedenému vyřizujícímu pracovníkovi.

Děkujeme za spolupráci.

S pozdravem



Jana Horská
Odbor vymáhací
Oddělení vymáhací I
vyšší referent



Finanční úřad pro Ústecký kraj

Velká Hradební 39/61
400 21 ÚSTÍ NAD LABEM
Pracoviště: Dlouhá 3359, 400 21 ÚSTÍ NAD LABEM

T: +420 475 252 458
GSM: +420 601 584 130
@: jana.horska@fs.gov.cz

Finanční úřad pro Ústecký kraj
Velká Hradební 39/61, 400 21 Ústí nad Labem

Územní pracoviště v Ústí nad Labem
Dlouhá 3359, 400 21 Ústí nad Labem

Elektronicky podepsáno
22. 04. 2025

Ing. Petr Krček
vyšší rada a zástupce
vedoucího oddělení

Č. j. 909534/25/ 2500-80541-507530

Vyřizuje: Jana Horská, Oddělení vymáhací I
Tel.: (+420) 475 252 458, (+420) 475 252 111
E-mail: Jana.Horska@fs.gov.cz
ID datové schránky: qjfn2bj

Příjemce rozhodnutí:
Ing. Miroslav Filégr
Tisá 352
403 36 Ústí nad Labem
IČ: 12041556

R O Z H O D N U T Í **o ustanovení znalce**

Shora uvedený správce daně rozhodl podle § 221 odst. 1 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový řád“), ve věci daňové exekuce nařízené exekučním příkazem na prodej nemovitých věcí č. j. 151008/25/2500-80541-508527 ze dne 30.01.2025, vydaným podle § 178 odst. 1 a 5 písm. f) daňového řádu, takto:

- I. Znalcem se ustanovuje podle § 25 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen „zákon o znalcích“) **Ing. Miroslav Filégr**, Tisá 352, 403 36 Ústí nad Labem, vedený v seznamu znalců podle § 15 téhož zákona, s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování v oboru ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby
 - určil obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci a jejího příslušenství (včetně spoluvlastnického podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví, je-li níže uveden) ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, bez přihlédnutí k závadám na věci váznoucím, a
 - jednotlivě ocenil práva a závady s nemovitou věcí spojené (§ 231 odst. 1 písm. a) a b) daňového řádu) s výjimkou práv a závad podle § 231 odst. 1 písm. c) daňového řádu.

Předmět:

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem
Kat.území: 698164 Mojžíř

Obec: 554804 Ústí nad Labem
LV: 724

Podíl ½

Nemovitosti

Jednotky

Č.jednotky 185/3, byt

Vymezeno v: Budova Mojžíř, č.p. 184, 185, 186, byt. dům, LV 283

na parcele 318/21, LV 283

318/22, LV 283

318/23, LV 283

Parcela 318/21, 318/22 a 318/23

Lhůta k písemnému podání posudku ve trojím vyhotovení se na základě projednání se znalcem podle § 25 zákona o znalcích stanovuje **do 05.06.2025**.

Odůvodnění:

Znalec je ustanoven podle ust. § 221 daňového řádu, za účelem ocenění nemovitých věcí určených exekučním příkazem na prodej nemovitých věcí č. j. 151008/25/2500-80541-508527 ze dne 30.01.2025 (právní moc 13.02.2025) k provedení prodeje nemovitých věcí v dražbě a z výtěžku prodeje uspokojení vykonatelných nedoplatků, včetně příslušejících částek exekučních nákladů a hotových výdajů.

Poučení:

Znalec, který je příjemcem tohoto rozhodnutí, může proti tomuto rozhodnutí podat odvolání ve lhůtě do 30 dnů ode dne jeho doručení. Odvolání je nepřipustné, směřuje-li pouze proti odůvodnění rozhodnutí. Odvolání se podává u správce daně, jehož rozhodnutí je odvoláním napadeno. Včas podané odvolání proti tomuto rozhodnutí má odkladný účinek (§ 95 odst. 2 a § 109 daňového řádu).

Daňový subjekt nemůže proti tomuto rozhodnutí podat odvolání (§ 95 odst. 2 daňového řádu). Proti tomuto úkonu při placení daní lze uplatnit námitku (§ 159 odst. 1 daňového řádu), a to ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy se o úkonu dozvěděla osoba zúčastněná na správě daní. Námitka se podává u správce daně, který úkon provedl. Podaná námitka nemá odkladný účinek.

Úřední osoby a osoby zúčastněné na správě daní jsou vázány mlčenlivostí o tom, co se při správě daní dozvěděly o poměrech jiných osob. To neplatí pro daňový subjekt, pokud jde o informace získané nebo použité při správě jeho daní. Fyzická osoba, která je vázána povinností mlčenlivosti za podmínek stanovených daňovým zákonem, se dopustí přestupku, pokud tuto povinnost poruší a za tento přestupek lze uložit pokutu až do výše 500 000 Kč (§ 52 odst. 1 a § 246 odst. 1 a 2 daňového řádu).

Je-li správcem daně vyžádán znalecký posudek, je daňový subjekt, v jehož věci má být znalecký posudek podán, povinen při jeho vypracování s ustanoveným znalcem spolupracovat (§ 95 odst. 3 daňového řádu). Za účelem ohledání nemovitosti pro potřeby jejího ocenění může správce daně vyzvat dlužníka i další osoby k umožnění místního šetření. Neumožní-li dlužník, případně další osoby, ohledání nemovité věci a nelze-li v důsledku toho stanovit cenu nemovité věci, může si daňový exekutor zjednat přístup do nemovité věci dlužníka (§ 221 odst. 2 daňového řádu).

Tomu, kdo závažně ztěžuje nebo maří správu daní tím, že bez dostatečné omluvy nevyhoví ve stanovené lhůtě výzvě ke splnění procesní povinnosti nepeněžitě povahy, která mu byla stanovena zákonem nebo správcem daně, může správce daně uložit pořádkovou pokutu do 500 000 Kč, nestanoví-li zákon jiný důsledek (§ 247 daňového řádu).

*otisk úředního
razítka*

Ing. Petr Krček
vyšší rada a zástupce vedoucího oddělení

Na vědomí

Bongilaj Martin
Jindřicha Plachty 185
403 31 Ústí nad Labem - Mojžíř



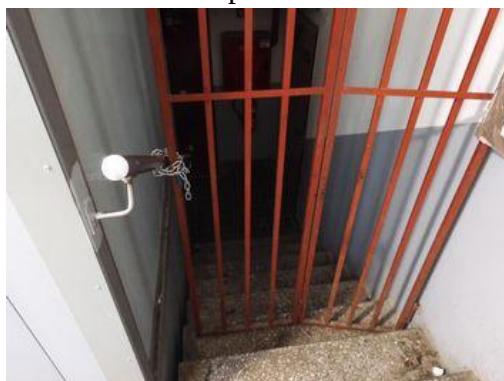
pohled



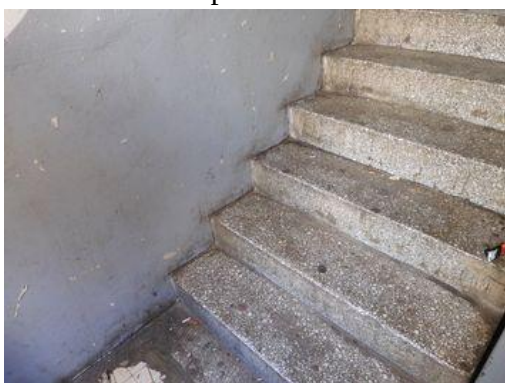
vstup do OD



pohled



vstup do 1. PP



schodiště



výtah



vstup do bytu

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli přizváni.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedené Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zvl. specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod. č. 034/2025 znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, dne 2.6.2025

Ing. Miroslav Filégr
Tisá 352
403 36 Tisá

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.

