

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 77219/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.st.109/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1335 m<sup>2</sup>, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p, vč.příslušenství a pozemků p.č.394/4, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 366 m<sup>2</sup>, p.č.394/5, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 223 m<sup>2</sup>, p.č.394/7, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 2192 m<sup>2</sup>, p.č.394/12, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 252 m<sup>2</sup>, p.č.394/13, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 7651 m<sup>2</sup>, p.č.394/23, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 623 m<sup>2</sup>, p.č.394/28, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 157 m<sup>2</sup>, a p.č.399/19, orná půda, o velikosti 51 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.66 pro k.ú.Račice u Štětí

### Znalec:

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice  
telefon: 602719124  
e-mail: hon.sima@seznam.cz  
IČ: 63679477      DIČ: CZ6907055320      datová schránka: s29ts5y  
Číslo posudku v evidenci znalce: 7075/2024

### Zadavatel:

Dražební společnost MORAVA s.r.o., IČ: 26275953  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

Číslo jednací: KSUL 43INS 17182/2022

**OBVYKLÁ CENA**

**6 480 000 Kč**

Počet stran: 50

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.10.2024

Vyhotoveno: V Tršicích 21.10.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.st.109/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1335 m<sup>2</sup>, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p, vč.příslušenství a pozemků p.č.394/4, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 366 m<sup>2</sup>, p.č.394/5, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 223 m<sup>2</sup>, p.č.394/7, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 2192 m<sup>2</sup>, p.č.394/12, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 252 m<sup>2</sup>, p.č.394/13, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 7651 m<sup>2</sup>, p.č.394/23, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 623 m<sup>2</sup>, p.č.394/28, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 157 m<sup>2</sup>, a p.č.399/19, orná půda, o velikosti 51 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.66 pro k.ú.Račice u Štětí

## 1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává za účelem insolvenčního řízení

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

nejsou

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 17.10.2024 za přítomnosti znalce a Ing.Matouška.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- LV č.66 pro k.ú.Račice u Štětí
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR
- územní plán obce

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

#### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

## **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 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 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.

## **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 tísně. 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 věcné hodnoty**

Věcná 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 známé 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**

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Račice, k.ú. Račice u Štětí

Adresa nemovité věci: Račice, 411 08 Račice

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Ing. Radek Matoušek, č. p. 82, 411 08 Račice, LV: 66, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

### **Dokumentace a skutečnost**

rozpory nezjištěny

## Místopis

Katastrální území: Račice u Štětí

Nadmořská výška: 155 m.n.m.

Počet obyvatel k 1.1.2024: 390

Počet popisných čísel k 1.1.2024: 150

+ 1 bytový dům SBD

+ 1 bytový dům Povodí

+ 1 bytový dům Dráhy Hněvice

Dále 22 rekreačních objektů a 26 technických budov (Obec, ČD, Sportcentrum, Povodí Labe,s.p., 2-JCP, a.s., ostatní firmy)

Infrastruktura:

vodovod (1998)

kanalizace (2005)

centrální vytápění (2015)

## Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

## Přístup přes pozemky

639/12

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001  
Ústí nad Labem

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je zemědělská stavba, samostatně stojící, nepodsklepená přízemní s využitým půdním prostorem. Jde o ocelový skelet s vyzdívkami, střecha je sedlová, krytina z eternitu, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, fasáda je vápenná, bleskosvod je instalován. Podlaha je z betonu. Objekt je napojen na elektřinu s vodou z vlastní studny. Jiné vybavení není. Objekt je z 60.let, stav je průměrný. Všechny pozemky jsou ve funkčním celku. Nachází se zde ještě požární nádrž a jímka na hnuj.

## 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: Závady, zapsané na LV č.66 budou prodejem nemovitostí vymazány, nejsou tedy zohledňovány.



### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Zemědělský areál
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Objekt kravína
  - 1.3. Studna

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

- 1. Porovnávací hodnota**
  - 1.1. Zemědělský areál

## 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 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	Zemědělský areál
Adresa předmětu ocenění:	Račice 411 08 Račice
LV:	66
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Račice
Katastrální území:	Račice u Štětí
Počet obyvatel:	388
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 442,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová	III	0,90

zastávka

O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – V 0,85  
základní sortiment)

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 476,00 \text{ Kč/m}^2$

## 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. 434/2023 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,837}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,930}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,300}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,251}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,279}$$

## 1. Zemědělský areál

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,930}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,300}$

## 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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,300 = 0,279$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	476,-	0,279		132,80	
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	st.109/2	1 335	132,80	177 288,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	394/4	366	132,80	48 604,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	394/5	223	132,80	29 614,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	394/7	2 192	132,80	291 097,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	394/12	252	132,80	33 465,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná	394/13	7 651	132,80	1 016 052,80

§ 4 odst. 1	plocha ostatní plocha - manipulační plocha	394/23	623	132,80	82 734,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	394/28	157	132,80	20 849,60
§ 4 odst. 1	orná půda	399/19	51	132,80	6 772,80
Stavební pozemky - celkem			12 850		<b>1 706 480,-</b>

## 1.2. Objekt kravína

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Užitná plocha

Název					Užitná plocha
1.NP					
Výčet místností kravín	plocha	koef.	užitná plocha		
	1 257,85 m <sup>2</sup>	1,00	1 257,85 m <sup>2</sup>		<b>1 257,85 m<sup>2</sup></b>
podkroví					
Výčet místností skladovací prostory	plocha	koef.	užitná plocha		
	1 257,85 m <sup>2</sup>	1,00	1 257,85 m <sup>2</sup>		<b>1 257,85 m<sup>2</sup></b>
					<b>2 515,70 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1.NP	1327,61+12,94	= 1 340,55
podkroví	1327,61	= 1 327,61

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 340,55 m <sup>2</sup>	2,80 m	3 753,54
podkroví	1 327,61 m <sup>2</sup>	2,80 m	3 717,31
Součet	<b>2 668,16 m<sup>2</sup></b>		<b>7 470,85</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $7\,470,85 / 2\,668,16 = 2,80$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $2\,668,16 / 2 = 1\,334,08$  m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	$1327,61 * 6,02 + 12,94 * (4,13 + 4,8) / 2$	=	8 049,99 m <sup>3</sup>
zastřešení	$1327,61 * 2,85 / 2$	=	1 891,84 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	8 049,99 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	1 891,84 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<u>9 941,83 m<sup>3</sup></u>

## 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) patky	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelové sloupy, vyzdívka	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov, střecha	krov kovový svařovaný	S	100
5. Krytiny střech	eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	kovové	P	100

11. Dveře		C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	standardní	S	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	C	11,70	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00



25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					70,06
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7006</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100,00	1,00	10,80	15,41			7,00	1,0787
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	36,54			80,00	29,2320
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	9,85			65,00	6,4025
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,00			90,00	3,6000
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,00			40,00	0,4000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100,00	1,00	4,40	6,28			85,00	5,3380
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,42			85,00	3,7570
10. Schody	P	2,30	100,00	0,46	1,06	1,51			50,00	0,7550
12. Vrata	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,57			50,00	1,2850
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,57			75,00	3,4275
16. Elektroinstalace	S	7,00	100,00	1,00	7,00	9,99			75,00	7,4925
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,43			55,00	0,2365
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,43			75,00	2,5725
Opotřebení:										<b>65,6 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9249
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7006
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 163,96</b>
<b>Plná cena:</b> 9 941,83 m <sup>3</sup> * 4 163,96 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>41 397 382,45 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 65,6 % /100)	*	0,344
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>14 240 699,56 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,279
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>3 973 155,18 Kč</b>
<b>Objekt kravína - cena zjištěná</b>	=	<b>3 973 155,18 Kč</b>

### 1.3. Studna

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	30,00 m
Profil studny:	250 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka:	30,00 m * 2 380,- Kč/m	+	71 400,- Kč
<b>Základní cena celkem</b>		=	<b>71 400,- Kč</b>
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3440
<b>Upravená cena studny</b>		=	<b>191 009,28 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 75 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 100 = 25,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 25,0 \% / 100)$

*	0,750
=	<b>143 256,96Kč</b>

#### Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 12 840,- Kč/ks	+	12 840,- Kč
<b>Základní cena čerpadel celkem</b>		=	<b>12 840,- Kč</b>
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41):		*	3,3440
		=	<b>34 349,57 Kč</b>
opotřebení čerpadel	25,0 %	*	0,750
		=	<b>25 762,18 Kč</b>

<b>Upravená cena čerpadel</b>	+	<b>25 762,18 Kč</b>
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>169 019,14 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	<b>0,279</b>
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>47 156,34 Kč</b>
<b>Studna - cena zjištěná</b>	=	<b>47 156,34 Kč</b>

### **Zemědělský areál – rekapitulace**

**1.1. Pozemky:** **1 706 480,- Kč**

#### **Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Objekt kravína **3 973 155,18 Kč**

1.3. Studna **47 156,34 Kč**

**Stavby na pozemku - celkem** **+ 4 020 311,52 Kč**

**Zemědělský areál - cena zjištěná celkem** **= 5 726 791,52 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Zemědělský areál

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	2 515,70 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	12 850,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Zemědělský areál</b>			
<b>Lokalita:</b>	Brzánky bez č.p.			
<b>Pozemek:</b>	342,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	308,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 24.5.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
650 000	308,00	2 110	1,19	<b>2 511</b>

<b>Název:</b>	<b>Zemědělský areál</b>			
<b>Lokalita:</b>	Brzánky bez č.p.			
<b>Pozemek:</b>	3 828,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	864,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 6.6.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 500 000	864,00	4 051	0,63	<b>2 552</b>

<b>Název:</b>	<b>Zemědělský areál</b>			
<b>Lokalita:</b>	Libkovice pod Řípem			
<b>Pozemek:</b>	507,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	233,54 m <sup>2</sup>			

**Zdůvodnění koeficientu  $K_c$ :** Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. $K_c$	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 9.10.2023 225 000	233,54	963	1,86	1 791

**Název:** Zemědělský areál

**Lokalita:** Malešov u Hoštky

**Pozemek:** 449,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 166,10 m<sup>2</sup>

**Zdůvodnění koeficientu  $K_c$ :** Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. $K_c$	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 29.4.2024 1 100 000	166,10	6 623	0,52	3 444

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 791 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 575 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	3 444 Kč/m <sup>2</sup>
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	62,42 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	22,76 %

#### Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	2 575 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 515,70 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>6 477 928 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Zemědělský areál	5 726 791,50 Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 706 480,- Kč
1.2. Objekt kravína	3 973 155,20 Kč
1.3. Studna	47 156,30 Kč
	<hr/>
	= 5 726 791,50 Kč

**Zjištěná cena - celkem:** **5 726 791,50 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **5 726 790,- Kč**

slovy: Pět milionů sedm set dvacet šest tisíc sedm set devadesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>5 726 790 Kč</b>
--	---------------------

slovy: Pět milionů sedm set dvacet šest tisíc sedm set devadesát Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělský areál	6 477 927,50 Kč
-----------------------	-----------------

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>6 477 928 Kč</b>
----------------------------	---------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>6 480 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

slovy: Šest milionů čtyři sta osmdesát tisíc Kč

## **Silné stránky**

Pozitivně působí větší velikost pozemků

## **Slabé stránky**

Negativně působí nezpevněný příjezd

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

---

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s realizovanými prodeji obdobných objektů v relevantním okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnány byly prodeje obdobných nemovitých věcí v relevantním okolí, se zohledněním jednotlivých odlišností

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. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

### 5.2. Kontrola postupu

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.st.109/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1335 m<sup>2</sup>, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p, vč.příslušenství a pozemků p.č.394/4, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 366 m<sup>2</sup>, p.č.394/5, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 223 m<sup>2</sup>, p.č.394/7, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 2192 m<sup>2</sup>, p.č.394/12, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 252 m<sup>2</sup>, p.č.394/13, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 7651 m<sup>2</sup>, p.č.394/23, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 623 m<sup>2</sup>, p.č.394/28, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 157 m<sup>2</sup>, a p.č.399/19, orná půda, o velikosti 51 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.66 pro k.ú.Račice u Štětí

**Obvyklá cena**

**6 480 000 Kč**

slovy: Šest milionů čtyři sta osmdesát tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.66	15
Kopie katastrální mapy ze dne 17.10.2024	2
Fotodokumentace ze dne 17.10.2024	2
Územní plán	1
Mapa oblasti	3

## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.66

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 07:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 43 INS 17182 / 2022 pro Libor Pavlíček, Ing.

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565482 Račice

Kat.území: 737330 Račice u Štětí

List vlastnictví: 66

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
<b>Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice</b>	<b>720826/2655</b>	

### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 75	354	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Račice, č.p. 76, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 75</i>				
St. 76	509	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Račice, č.p. 79, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 76</i>				
St. 79	241	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Račice, č.p. 82, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 79</i>				
St. 109/2	1335	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 109/2</i>				
St. 209	35	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 209</i>				
121	8848	orná půda		zemědělský půdní fond
127/20	18966	orná půda		zemědělský půdní fond
169/1	952	zahrada		zemědělský půdní fond
169/4	944	zahrada		zemědělský půdní fond
169/6	19	zahrada		zemědělský půdní fond
179/27	2776	orná půda		zemědělský půdní fond
352	2733	orná půda		zemědělský půdní fond
377/5	157	zahrada		zemědělský půdní fond
394/4	366	ostatní plocha	jiná plocha	
394/5	223	ostatní plocha	jiná plocha	
394/7	2192	ostatní plocha	manipulační plocha	
394/12	252	ostatní plocha	manipulační plocha	
394/13	7651	ostatní plocha	jiná plocha	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.  
strana 1





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 07:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565482 Račice  
Kat.území: 737330 Račice u Štětí List vlastnictví: 66  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2017 09:52:22. Zápis proveden dne 01.09.2017; uloženo na prac. Litoměřice

V-7155/2017-506

Pořadí k 26.07.2017 09:52

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro pohledávku ve výši 225.010,-Kč

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Litoměřice,  
Seifertova 2063/3, Předměstí, 41201 Litoměřice

*Povinnost k*

Parcela: St. 109/2, Parcela: St. 209, Parcela: St. 75, Parcela: St. 76, Parcela: St. 79, Parcela: 121, Parcela: 127/20, Parcela: 169/1, Parcela: 169/4, Parcela: 169/6, Parcela: 179/27, Parcela: 352, Parcela: 377/5, Parcela: 394/12, Parcela: 394/13, Parcela: 394/23, Parcela: 394/28, Parcela: 394/4, Parcela: 394/5, Parcela: 394/7, Parcela: 399/19, Parcela: 629/2

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č. j. 45006 -220/8070-22.09./2020 -00981/HK-1 ze dne 22.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2020 06:59:38. Zápis proveden dne 15.10.2020.

V-8395/2020-506

Pořadí k 23.09.2020 06:59

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro pohledávku ve výši 276.288,-Kč

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Litoměřice,  
Seifertova 2063/3, Předměstí, 41201 Litoměřice

*Povinnost k*

Parcela: St. 109/2, Parcela: St. 209, Parcela: St. 75, Parcela: St. 76, Parcela: St. 79, Parcela: 121, Parcela: 127/20, Parcela: 169/1, Parcela: 169/4, Parcela: 169/6, Parcela: 179/27, Parcela: 352, Parcela: 377/5, Parcela: 394/12, Parcela: 394/13, Parcela: 394/23, Parcela: 394/28, Parcela: 394/4, Parcela: 394/5, Parcela: 394/7, Parcela: 399/19, Parcela: 629/2

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.:45006 -220/8070/2020 -01113/HK-1 ze dne 20.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2020 08:54:18. Zápis proveden dne 12.11.2020.

V-9408/2020-506

Pořadí k 21.10.2020 08:54

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro pohledávku 198.926,- Kč s příslušenstvím

*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*

Parcela: St. 109/2, Parcela: St. 209, Parcela: St. 75, Parcela: St. 76, Parcela:

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 4

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 07:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565482 Račice  
Kat.území: 737330 Račice u Štětí List vlastnictví: 66  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

St. 79, Parcela: 121, Parcela: 127/20, Parcela: 169/1, Parcela: 169/4, Parcela: 169/6, Parcela: 179/27, Parcela: 352, Parcela: 377/5, Parcela: 394/12, Parcela: 394/13, Parcela: 394/23, Parcela: 394/28, Parcela: 394/4, Parcela: 394/5, Parcela: 394/7, Parcela: 399/19, Parcela: 629/2

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP Litoměřice č.j.-1964265/2021 2507-00540-508195 ze dne 31.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2021 15:34:28. Zápis proveden dne 23.09.2021; uloženo na prac. Litoměřice

V-8720/2021-506

Pořadí k 31.08.2021 15:34

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP Litoměřice č.j.-1964265/2021 2507-00540-508195 ze dne 31.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2021 15:34:28. Zápis proveden dne 23.09.2021; uloženo na prac. Litoměřice

V-8720/2021-506

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP Litoměřice č.j.-1964265/2021 2507-00540-508195 ze dne 31.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2021 15:34:28. Zápis proveden dne 23.09.2021; uloženo na prac. Litoměřice

V-8720/2021-506

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu na pohledávku ve výši 419.893,-Kč

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Litoměřice,  
Seifertova 2063/3, Předměstí, 41201 Litoměřice

*Povinnost k*

Parcela: St. 109/2, Parcela: St. 209, Parcela: St. 75, Parcela: St. 76, Parcela: St. 79, Parcela: 121, Parcela: 127/20, Parcela: 169/1, Parcela: 169/4, Parcela: 169/6, Parcela: 179/27, Parcela: 352, Parcela: 377/5, Parcela: 394/12, Parcela: 394/13, Parcela: 394/23, Parcela: 394/28, Parcela: 394/4, Parcela: 394/5, Parcela: 394/7, Parcela: 399/19, Parcela: 629/2

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.:45006 -220/8070-23.11./2021 -01764/HK-1 ze dne 23.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2021 09:04:27. Zápis proveden dne 16.12.2021.

V-12102/2021-506

Pořadí k 24.11.2021 09:04

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro pohledávku ve výši 722.273,-Kč

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Litoměřice,  
Seifertova 2063/3, Předměstí, 41201 Litoměřice

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 5



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 07:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565482 Račice  
Kat.území: 737330 Račice u Štětí List vlastnictví: 66  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

na pohledávku ve výši 309.985,00 Kč s příslušenstvím

*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*

Parcela: St. 109/2, Parcela: St. 209, Parcela: St. 75, Parcela: St. 76, Parcela:  
St. 79, Parcela: 121, Parcela: 127/20, Parcela: 169/1, Parcela: 169/4, Parcela:  
169/6, Parcela: 179/27, Parcela: 352, Parcela: 377/5, Parcela: 394/12, Parcela:  
394/13, Parcela: 394/23, Parcela: 394/28, Parcela: 394/4, Parcela: 394/5,  
Parcela: 394/7, Parcela: 399/19, Parcela: 629/2

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-1600100/2022 /2507-00540-508195 ze dne 24.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2022 13:26:48. Zápis proveden dne 19.07.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-6688/2022-506

Pořadí k 24.06.2022 13:26

*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-1600100/2022 /2507-00540-508195 ze dne 24.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2022 13:26:48. Zápis proveden dne 19.07.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-6688/2022-506

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-1600100/2022 /2507-00540-508195 ze dne 24.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2022 13:26:48. Zápis proveden dne 19.07.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-6688/2022-506

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 140.561,-Kč

*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*

Parcela: St. 109/2, Parcela: St. 209, Parcela: St. 75, Parcela: St. 76, Parcela:  
St. 79, Parcela: 121, Parcela: 127/20, Parcela: 169/1, Parcela: 169/4, Parcela:  
169/6, Parcela: 179/27, Parcela: 352, Parcela: 377/5, Parcela: 394/12, Parcela:  
394/13, Parcela: 394/23, Parcela: 394/28, Parcela: 394/4, Parcela: 394/5,  
Parcela: 394/7, Parcela: 399/19, Parcela: 629/2

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-1861302/2022 /2507-00540-508195 ze dne 16.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022 15:09:25. Zápis proveden dne 08.09.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-8364/2022-506

Pořadí k 16.08.2022 15:09

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 7



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 07:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565482 Račice  
Kat.území: 737330 Račice u Štětí List vlastnictví: 66  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚZP v Litoměřicích č.j.-1861302/2022 /2507-00540-508195 ze dne 16.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022 15:09:25. Zápis proveden dne 08.09.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-8364/2022-506

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚZP v Litoměřicích č.j.-1861302/2022 /2507-00540-508195 ze dne 16.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022 15:09:25. Zápis proveden dne 08.09.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-8364/2022-506

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174, 130 00 Praha 3**

*Povinnost k*

**Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice, RČ/IČO:  
720826/2655**

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Soudní exekutor JUDr. Ingrid Švecová 091 EX-12127/2020 -007 ze dne 15.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2021 21:00:54. Zápis proveden dne 19.01.2021; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-141/2021-406

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Parcela: St. 109/2, Parcela: St. 209, Parcela: St. 75, Parcela: St. 76, Parcela: St. 79, Parcela: 121, Parcela: 127/20, Parcela: 169/1, Parcela: 169/4, Parcela: 169/6, Parcela: 179/27, Parcela: 352, Parcela: 377/5, Parcela: 394/12, Parcela: 394/13, Parcela: 394/23, Parcela: 394/28, Parcela: 394/4, Parcela: 394/5, Parcela: 394/7, Parcela: 399/19, Parcela: 629/2**

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 3, 091 EX-12127/2020 -009 ze dne 15.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2021 21:00:17. Zápis proveden dne 21.01.2021; uloženo na prac. Litoměřice

Z-288/2021-506

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín**

*Povinnost k*

**Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice, RČ/IČO:  
720826/2655**

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Pánek 112 EX-301/2021 -12 ze dne 15.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 8





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 07:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565482 Račice  
Kat.území: 737330 Račice u Štětí List vlastnictví: 66  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*  
720826/2655

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 4923/22-15 k 16 EXE-5683/2022 18 (spojeno do řízení 204 EX 7661/20) - ohledně další vymáhané povinnosti ze dne 17.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2022 15:50:08. Zápis proveden dne 22.03.2022; uloženo na prac. Praha  
Z-11533/2022-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

*Povinnost k*

Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice, RČ/IČO:  
720826/2655

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 6841/22-14 k 16 EXE-5825/2022 17 (spojeno do řízení 204 EX 7661/20) - ohledně další vymáhané povinnosti ze dne 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 15:12:32. Zápis proveden dne 12.04.2022; uloženo na prac. Praha  
Z-14845/2022-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01  
Litoměřice

*Povinnost k*

Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice, RČ/IČO:  
720826/2655

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-2428/2022 -20 (16 EXE 6275/2022-17) ze dne 02.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2022 10:24:17. Zápis proveden dne 06.06.2022; uloženo na prac. Litoměřice  
Z-3472/2022-506

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 109/2, Parcela: St. 209, Parcela: St. 75, Parcela: St. 76,  
Parcela: St. 79, Parcela: 121, Parcela: 127/20, Parcela: 169/1, Parcela:  
169/4, Parcela: 169/6, Parcela: 179/27, Parcela: 352, Parcela: 377/5,  
Parcela: 394/12, Parcela: 394/13, Parcela: 394/23, Parcela: 394/28, Parcela:  
394/4, Parcela: 394/5, Parcela: 394/7, Parcela: 399/19, Parcela: 629/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Litoměřicích 124 EX-2428/2022 -25 ze dne 03.06.2022. Právní moc ke dni 28.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2022 10:24:35. Zápis proveden dne 20.06.2022; uloženo na prac. Litoměřice  
Z-3473/2022-506

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-2428/2022 -58 ze dne 01.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2022 10:26:02. Zápis proveden dne 05.08.2022; uloženo na prac. Litoměřice  
Z-8465/2022-506

o Zahájení exekuce

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.  
strana 11

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 07:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565482 Račice  
Kat.území: 737330 Račice u Štětí List vlastnictví: 66  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

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

*Povinnost k*

**Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice, RČ/IČO:**  
720826/2655

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-2524/2022 -7 ze dne 15.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2022 01:42:03. Zápis proveden dne 17.06.2022; uloženo na prac. Znojmo  
Z-5578/2022-713

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 109/2, Parcela: St. 209, Parcela: St. 75, Parcela: St. 76,  
Parcela: St. 79, Parcela: 121, Parcela: 127/20, Parcela: 169/1, Parcela:  
169/4, Parcela: 169/6, Parcela: 179/27, Parcela: 352, Parcela: 377/5,  
Parcela: 394/12, Parcela: 394/13, Parcela: 394/23, Parcela: 394/28, Parcela:  
394/4, Parcela: 394/5, Parcela: 394/7, Parcela: 399/19, Parcela: 629/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-2524/2022 -18 ze dne 03.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2022 23:07:43. Zápis proveden dne 05.08.2022; uloženo na prac. Litoměřice  
Z-8541/2022-506

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor:** Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

*Povinnost k*

**Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice, RČ/IČO:**  
720826/2655

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 18229/22-14 k 16 EXE 6822/2022-17 ohledně další vymáhané povinnosti, spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 7661/20 ze dne 21.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2022 15:38:41. Zápis proveden dne 26.07.2022; uloženo na prac. Praha  
Z-30103/2022-101

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor:** Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,  
190 00 Praha 9

*Povinnost k*

**Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice, RČ/IČO:**  
720826/2655

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 4157/22-71 k 16 EXE-6200/2022 21 ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2022 19:17:05. Zápis proveden dne 12.12.2022; uloženo na prac. Praha  
Z-49717/2022-101

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

*Povinnost k*

**Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice, RČ/IČO:**  
720826/2655

*Související zápisy*

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 12



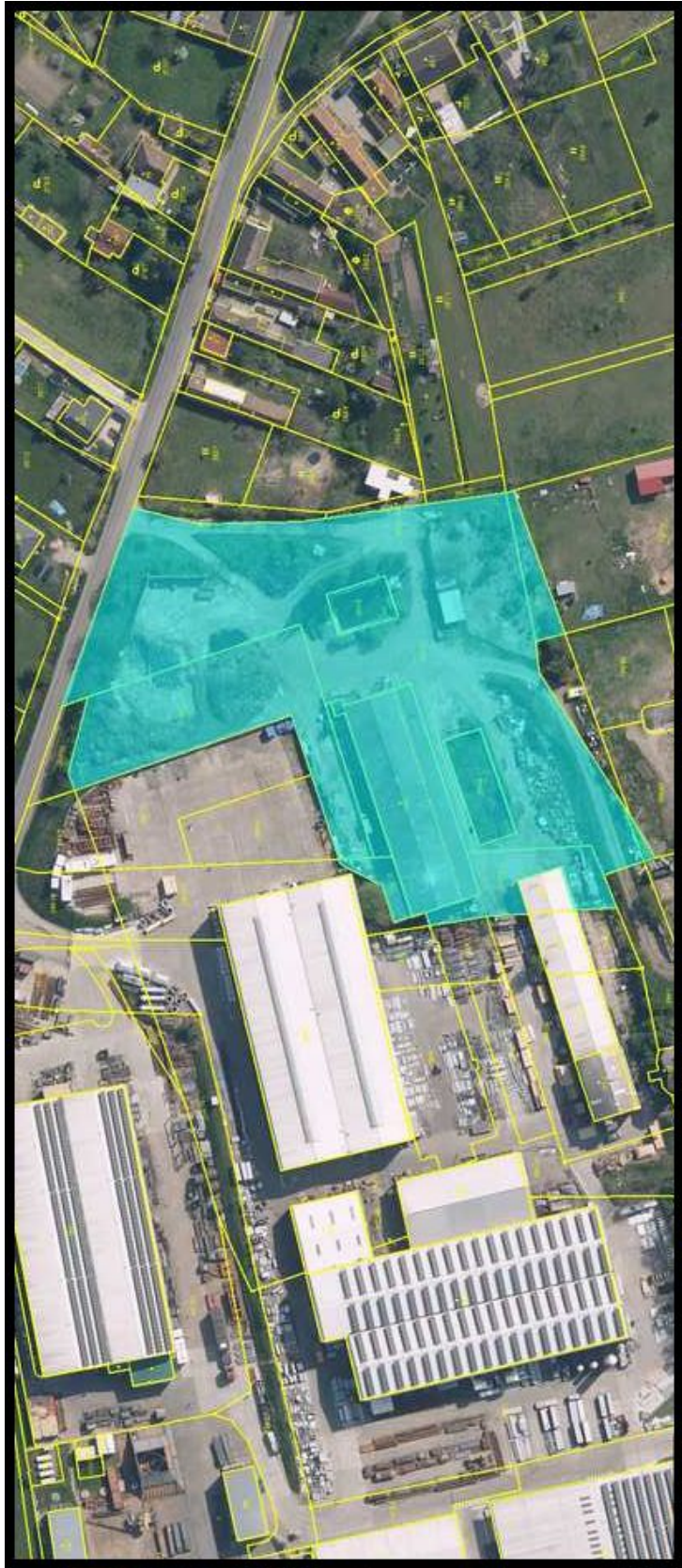






Kopie katastrální mapy ze dne 17.10.2024



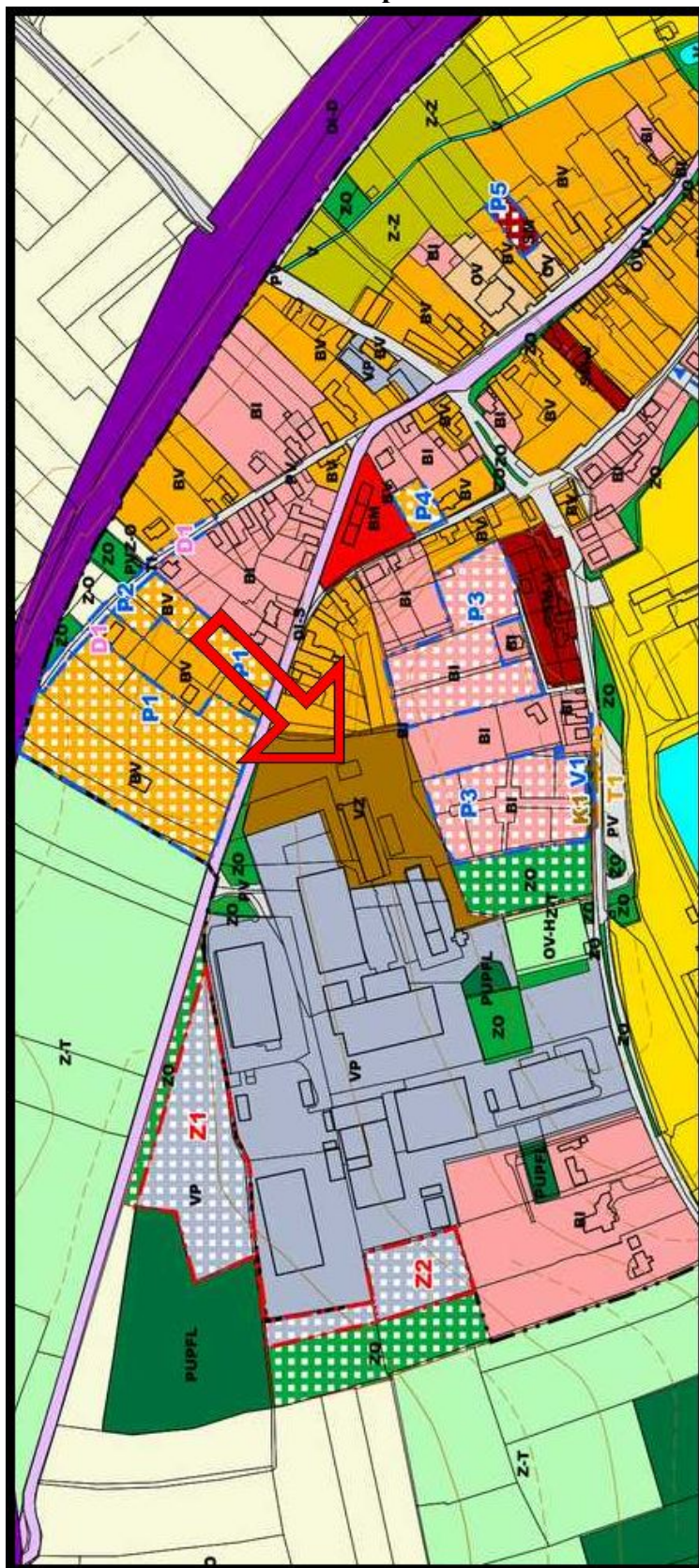


Fotodokumentace ze dne 17.10.2024



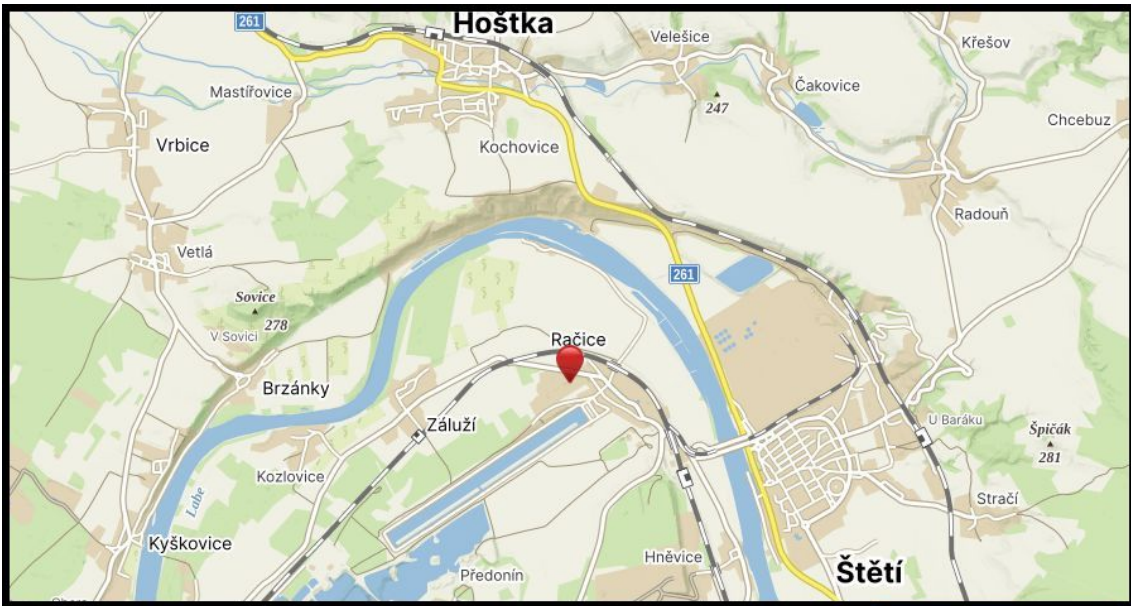
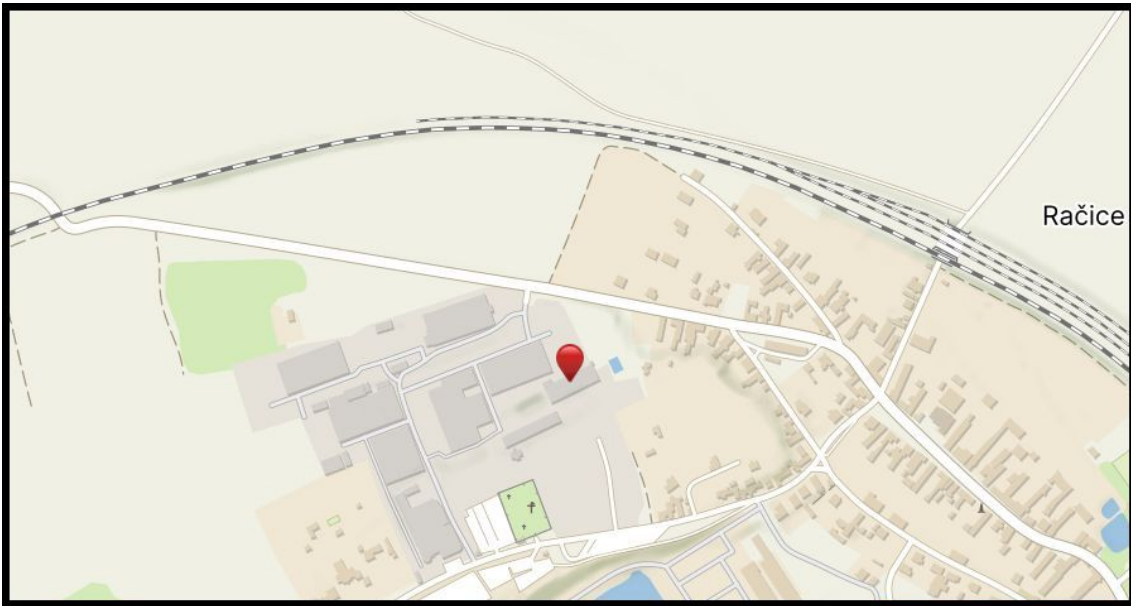


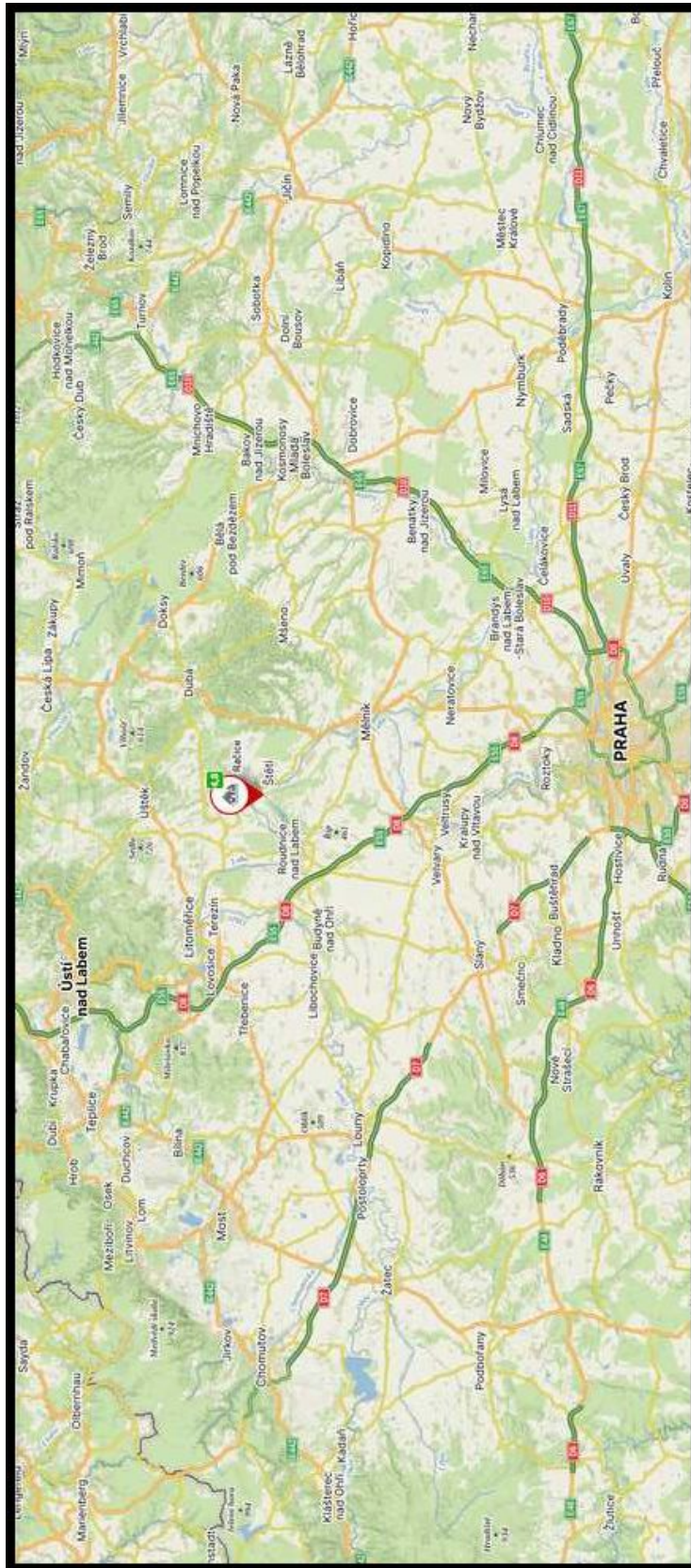
# Územní plán



# Mapa oblasti









## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

konzultant nebyl přibrán

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 77219/2024.

V Tršicích 21.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice