

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 77253/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemků p.č.493/108, orná půda, o velikosti 5387 m², p.č.493/118, orná půda, o velikosti 2942 m², p.č.493/122, orná půda, o velikosti 3267 m², p.č.493/129, orná půda, o velikosti 11 m², p.č.497/12, ostatní plocha, ostatní komunikace, o velikosti 144 m², p.č.497/13, ostatní plocha, ostatní komunikace, o velikosti 66 m², p.č.497/14, ostatní plocha, ostatní komunikace, o velikosti 35 m², p.č.497/15, ostatní plocha, ostatní komunikace, o velikosti 17 m², p.č.497/16, ostatní plocha, ostatní komunikace, o velikosti 137 m², p.č.498/26, orná půda, o velikosti 8673 m², a p.č.501/4, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 292, vše zapsáno na LV č.384 pro k.ú.Vehlovice

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: 7080/2024

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

Číslo jednací: KSUL 43INS 17182/2022

OBVYKLÁ CENA

1 040 000 Kč

Počet stran: 37

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 3

Podle stavu ke dni: 06.10.2024

Vyhotoveno: V Tršicích 10.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemků p.č.493/108, orná půda, o velikosti 5387 m², p.č.493/118, orná půda, o velikosti 2942 m², p.č.493/122, orná půda, o velikosti 3267 m², p.č.493/129, orná půda, o velikosti 11 m², p.č.497/12, ostatní plocha, ostatní komunikace, o velikosti 144 m², p.č.497/13, ostatní plocha, ostatní komunikace, o velikosti 66 m², p.č.497/14, ostatní plocha, ostatní komunikace, o velikosti 35 m², p.č.497/15, ostatní plocha, ostatní komunikace, o velikosti 17 m², p.č.497/16, ostatní plocha, ostatní komunikace, o velikosti 137 m², p.č.498/26, orná půda, o velikosti 8673 m², a p.č.501/4, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 292, vše zapsáno na LV č.384 pro k.ú.Vehlovice

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 06.10.2024 za přítomnosti znalce.

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.384 pro k.ú.Vehlovice
- 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 Středočeský, okres Mělník, obec Mělník, k.ú. Mělník

Adresa nemovité věci: Vehlovice, 276 01 Mělník

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Radek Matoušek, č. p. 82, 411 08 Račice, LV: 384, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Okresní město Mělník leží na vyvýšenině v Polabské nížině 30 km na sever od Prahy. Toto starobylé královské věnné město se jako centrum zemědělského kraje proslavilo především pěstováním vinné révy a každoročně pořádanou slavností vinobraní. Působivou a zdaleka viditelnou dominantou města je zámek a věž chrámu sv. Petra a Pavla.

Návštěvníky Mělníka přitahuje pohled ze zámecké vyhlídky, odkud je vidět soutok Labe a Vltavy, památná hora Říp a České středohoří.

Město nabízí kromě historických památek široké možnosti kulturního a sportovního vyžití. K velmi vyhledávaným oblastem Mělnicka patří romantické Kokořínsko - nádherná příroda, pískovcové skály a gotický hrad ze 14. století.

Situace

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

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky jsou zemědělskými pozemky, resp.přilehlými k těmto pozemkům, a jsou takto i využívány. Nachází se mimo zastavitelné území obce.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Závady, zapsané na LV č.384 budou prodejem nemovitostí vymazány, nejsou tedy zohledňovány.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Zemědělské pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Zemědělské pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Vehlovice 276 01 Mělník
LV:	384
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mělník
Obec:	Mělník
Katastrální území:	Vehlovice
Počet obyvatel:	20 202
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	2 367,00 Kč/m²

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.

1. Zemědělské pozemky

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené III Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,036}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	2 367,-	0,036	1,000	85,21	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	497/12	144	85,21	12 270,24
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	497/13	66	85,21	5 623,86
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	497/14	35	85,21	2 982,35
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	497/15	17	85,21	1 448,57

§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	497/16	137	85,21	11 673,77
Ostatní stavební pozemky - celkem			399		33 998,79

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120,00%
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	493/108	21911	4 736	9,82	120,00	21,60	102 297,60
orná půda	493/108	22110	651	4,81	120,00	10,58	6 887,58
orná půda	493/118	21911	2 942	9,82	120,00	21,60	63 547,20
orná půda	493/122	21911	3 267	9,82	120,00	21,60	70 567,20
orná půda	493/129	21911	11	9,82	120,00	21,60	237,60
orná půda	498/26	21911	706	9,82	120,00	21,60	15 249,60
orná půda	498/26	22110	3	4,81	120,00	10,58	31,74
orná půda	498/26	22152	6 430	2,98	120,00	6,56	42 180,80
orná půda	498/26	24067	1 507	1,26	120,00	2,77	4 174,39
orná půda	498/26	24077	27	1,28	120,00	2,82	76,14
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			20 280 m ²				305 249,85

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	-------------	---------	---------	--------	--------------------------------

§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky

§ 9 odst. 5	7,57	0,25			120 %	4,16
-------------	------	------	--	--	-------	------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha - jiná plocha	501/4	29	4,16		120,64
Jiný pozemek - celkem			29			120,64

Zemědělské pozemky - cena zjištěná celkem = 339 369,28 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělské pozemky

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	20 708,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Zemědělský pozemek			
Lokalita:	Vehlovice			
Popis:	p.č.493/72 V-450/2024-206			
Pozemek:	4 578,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00	Zdroj: cenovamapa.cz		
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00			
K3 Velikost - bez vlivu	1,00			
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00			
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena
k 24.1.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
236 972	4 578	52	1,00	52,00

Název:	Zemědělský pozemek			
Lokalita:	Mělník			
Popis:	p.č.6267/6 V-2830/2024-206			
Pozemek:	252,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00	Zdroj: cenovamapa.cz		
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00			
K3 Velikost - velmi malý pozemek	1,35			
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00			
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00			

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - velmi malý pozemek; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;

Cena [Kč] k 1. 5. 2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
7 556	252	30	1,35	41,00

Název: Zemědělský pozemek

Lokalita: Dolní Beřkovice

Popis: p.č.156/28
V-6133/2023-206

Pozemek: 5 031,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej, časový vliv Zdroj: cenovamapa.cz

1,10

K2 Lokalita - bez vlivu 1,00

K3 Velikost - bez vlivu 1,00

K4 Tvar pozemku - bez vlivu 1,00

K5 Inženýrské sítě - bez vlivu 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej, časový vliv; Lokalita - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;

Cena [Kč] k 21.9.2023	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
299 000	5 031	59	1,10	65,00

Název: Zemědělský pozemek

Lokalita: Liběchov

Popis: p.č.442/41
V-3312/2024-206

Pozemek: 3 988,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej Zdroj: cenovamapa.cz

1,00

K2 Lokalita - bez vlivu 1,00

K3 Velikost - bez vlivu 1,00

K4 Tvar pozemku - bez vlivu 1,00

K5 Inženýrské sítě - bez vlivu 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;

Cena [Kč] k 22. 5. 2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
184 260	3 988	46	1,00	46,00

Název:	Zemědělský pozemek			
Lokalita:	Želízy			
Popis:	p.č.648/51 V-1813/2024-206			
Pozemek:	24 317,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00	Zdroj: cenovamapa.cz		
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00			
K3 Velikost - bez vlivu	1,00			
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00			
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 20. 3. 2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
1 142 996	24 317	47	1,00	47,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí. Pozemky ostatních ploch jsou s ohledem na malou velikost a přilehlost k zemědělským pozemkům oceněny stejnou cenou.

Minimální jednotková porovnávací cena	41 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	50 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	65 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	20,39 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	16,37 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	50 Kč/m²
Výměra pozemku	20 708,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 035 400 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Zemědělské pozemky 339 369,30 Kč

Zjištěná cena - celkem: 339 369,30 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 339 370,- Kč

slovy: Tři sta třicet devět tisíc tři sta sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	339 370 Kč
--	-------------------

slovy: Tři sta třicet devět tisíc tři sta sedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělské pozemky 1 035 400,- Kč

Porovnávací hodnota	1 035 400 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	1 040 000 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Jeden milion čtyřicet tisíc Kč

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 pozemků p.č.493/108, orná půda, o velikosti 5387 m², p.č.493/118, orná půda, o velikosti 2942 m², p.č.493/122, orná půda, o velikosti 3267 m², p.č.493/129, orná půda, o velikosti 11 m², p.č.497/12, ostatní plocha, ostatní komunikace, o velikosti 144 m², p.č.497/13, ostatní plocha, ostatní komunikace, o velikosti 66 m², p.č.497/14, ostatní plocha, ostatní komunikace, o velikosti 35 m², p.č.497/15, ostatní plocha, ostatní komunikace, o velikosti 17 m², p.č.497/16, ostatní plocha, ostatní komunikace, o velikosti 137 m², p.č.498/26, orná půda, o velikosti 8673 m², a p.č.501/4, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 292, vše zapsáno na LV č.384 pro k.ú.Vehlovice

Obvyklá cena

1 040 000 Kč

slovy: Jeden milion čtyřicet 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.384	12
Kopie katastrální mapy ze dne 6.10.2024	2
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.384

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

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

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 534676 Mělník

Kat.území: 692999 Vehlovice

List vlastnictví: 384

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
493/108	5387	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
493/118	2942	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
493/122	3267	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
493/129	11	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
497/12	144	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
497/13	66	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
497/14	35	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
497/15	17	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
497/16	137	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
498/26	8673	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
501/4	29	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území
503/4	979	lesní pozemek		chráněná ložisková území, pozemek určený k plnění funkcí lesa
503/5	771	lesní pozemek		chráněná ložisková území, pozemek určený k plnění funkcí lesa
552/11	6857	ovocný sad		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
554/3	12	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
554/7	317	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 1

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

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník
Kat.území: 692999 Vehlovice List vlastnictví: 384

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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 smluvní

k zajištění pohledávky:

- označená jiným způsobem, k zajištění veškerých existujících a budoucích peněžitých pohledávek, které vzniknou z titulu poskytnuté jistiny ze smlouvy o zápůjčce, až do výše 6 500 000 Kč s příslušenstvím
- ostatních peněžitých dluhů do maximální výše 6 500 000 Kč, které budou vznikat do 30.6.2027

Oprávnění pro

Janů Martin, č.p. 95, 41301 Nové Dvory, RČ/IČO:
770924/2684

Povinnost k

Parcela: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129, Parcela:
497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela: 497/16,
Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5, Parcela:
552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 29.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 04.09.2017; uloženo na prac. Mělník

V-6527/2017-206

Pořadí k 27.07.2017 08:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 29.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 04.09.2017; uloženo na prac. Mělník

V-6527/2017-206

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 29.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 04.09.2017; uloženo na prac. Mělník

V-6527/2017-206

o Zákaz zcizení a zatížení

- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Janů Martin, č.p. 95, 41301 Nové Dvory, RČ/IČO:
770924/2684

Povinnost k

Parcela: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129, Parcela:
497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela: 497/16,
Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5, Parcela:
552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 29.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 04.09.2017; uloženo na prac. Mělník

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 2

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

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník
Kat.území: 692999 Vehlovice List vlastnictví: 384
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-6527/2017-206

Pořadí k 27.07.2017 08:00

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky:
existující, dluh na doplatku na pojistném na důchodové pojištění a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a penále na celkovou částku 113 664 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129, Parcela:
497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela: 497/16,
Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5, Parcela:
552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Č. j.: 45006-220/8070/22.09.2020-00980/HK- 1 ze dne 22.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2020 07:59:58. Zápis proveden dne 15.10.2020.

V-6592/2020-206

Pořadí k 23.09.2020 07:59

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky:
- existující, dluh na pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti včetně penále na celkovou částku 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: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129, Parcela:
497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela: 497/16,
Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5, Parcela:
552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Č. j.: 45006-220/8070/20.10.2020-01114/HK- 1 ze dne 20.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2020 08:54:23. Zápis proveden dne 12.11.2020.

V-7394/2020-206

Pořadí k 21.10.2020 08:54

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky 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: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129, Parcela:
497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela: 497/16,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 3

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

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník
Kat.území: 692999 Vehlovice List vlastnictví: 384
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5, Parcela: 552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č. 45006-220/8070/23.11.2021-01771/HK- 1 ze dne 23.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2021 09:03:23. Zápis proveden dne 16.12.2021.

V-10302/2021-206

Pořadí k 24.11.2021 09:03

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

- existující, z daňových nedoplatků ve výši 766 989 Kč včetně příslušenství

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: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129, Parcela: 497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela: 497/16, Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5, Parcela: 552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č. 2335136/21/2507-00540-508195 ze dne 25.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2021 15:08:41. Zápis proveden dne 21.12.2021; uloženo na prac. Mělník

V-10386/2021-206

Pořadí k 25.11.2021 15:08

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č. 2335136/21/2507-00540-508195 ze dne 25.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2021 15:08:41. Zápis proveden dne 21.12.2021; uloženo na prac. Mělník

V-10386/2021-206

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č. 2335136/21/2507-00540-508195 ze dne 25.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2021 15:08:41. Zápis proveden dne 21.12.2021; uloženo na prac. Mělník

V-10386/2021-206

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

- existující, dluh na doplatku na pojistném na důchodové pojištění a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a penále na celkovou částku 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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 4

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

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník
Kat.území: 692999 Vehlovice List vlastnictví: 384
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129, Parcela: 497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela: 497/16, Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5, Parcela: 552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č. 45006-220/8070/13.01.2022-00101/HK-1 ze dne 13.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2022 06:59:34. Zápis proveden dne 08.02.2022.

V-364/2022-206

Pořadí k 14.01.2022 06:59

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existující, dluh na pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti včetně penále na celkovou částku 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: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129, Parcela: 497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela: 497/16, Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5, Parcela: 552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.45006-220/8070/24.01.2022-00161/HK-1 ze dne 24.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2022 11:23:59. Zápis proveden dne 17.02.2022.

V-689/2022-206

Pořadí k 25.01.2022 11:23

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

- existující, dluh ve výši 189 969 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129, Parcela: 497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela: 497/16, Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5, Parcela: 552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č. 45006-220/8070/07.04.2022-00674/HK- 1 ze dne 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 08:10:34. Zápis proveden dne 03.05.2022.

V-2827/2022-206

Pořadí k 08.04.2022 08:10

D Poznámky a další obdobné údaje

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 5

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

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník
Kat.území: 692999 Vehlovice List vlastnictví: 384
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129, Parcela: 497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela: 497/16, Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5, Parcela: 552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 091 EX-12127/2020 -009 ze dne 15.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2021 21:01:37. Zápis proveden dne 21.01.2021; uloženo na prac. Mělník**

Z-243/2021-206

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 15.02.2021 11:00:29. Zápis proveden dne 16.02.2021; uloženo na prac. Plzeň-jih**

Z-477/2021-406

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129, Parcela: 497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela: 497/16, Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5, Parcela: 552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 112 EX-301/2021 -14 ze dne 15.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2021 11:00:48. Zápis proveden dne 17.02.2021; uloženo na prac. Mělník**

Z-722/2021-206

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3, 130 00 Praha 3

Povinnost k

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

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 6

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

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník
Kat.území: 692999 Vehlovice List vlastnictví: 384
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 175/21-10 k 31 EXE-6522/2021 21 ze dne 23.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2021 18:08:27. Zápis proveden dne 28.04.2021; uloženo na prac. Praha
Z-13563/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129,
Parcela: 497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela:
497/16, Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5,
Parcela: 552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 132 EX-175/2021 -20 ze dne 27.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2021 18:09:16. Zápis proveden dne 30.04.2021; uloženo na prac. Mělník

Z-1837/2021-206

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 16077/21-15 k 31 EXE-7969/2021 17 (spojeno do řízení 204 EX 7661/20) ze dne 05.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2021 14:06:37. Zápis proveden dne 10.08.2021; uloženo na prac. Praha

Z-26522/2021-101

o Zahájení exekuce

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

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-2920/2021 -17 ze dne 04.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2022 20:05:09. Zápis proveden dne 07.01.2022; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-32/2022-406

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129,
Parcela: 497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela:
497/16, Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5,
Parcela: 552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 112 EX-2920/2021 -23 ze dne 05.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2022 20:05:00. Zápis proveden dne 10.01.2022; uloženo na prac. Mělník

Z-86/2022-206

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 7

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

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník
Kat.území: 692999 Vehlovice List vlastnictví: 384
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Roman Chaloupka, Havlíčkova 329, 276 01 Mělník

Povinnost k

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

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 031 EX-37/2022 -12 ze dne 04.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2022 13:34:06. Zápis proveden dne 09.02.2022; uloženo na prac. Mělník**

Z-611/2022-206

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Parcela: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129, Parcela: 497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela: 497/16, Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5, Parcela: 552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 031 EX-37/2022 -43 ze dne 04.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2022 13:38:34. Zápis proveden dne 10.02.2022; uloženo na prac. Mělník**

Z-612/2022-206

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 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

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129, Parcela: 497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela: 497/16, Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5, Parcela: 552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-4923/2022 -49 ze dne 22.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2022 13:46:18. Zápis proveden dne 25.03.2022; uloženo na prac. Mělník**

Z-1443/2022-206

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-4923/2022 -105 Právní moc ke dni 28.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2022 08:17:24. Zápis proveden dne 06.05.2022; uloženo na prac. Mělník**

Z-2172/2022-206

o **Zahájení exekuce**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 8

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

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník
Kat.území: 692999 Vehlovice List vlastnictví: 384
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

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

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129,
Parcela: 497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela:
497/16, Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5,
Parcela: 552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-6841/2022 -51 ze dne 11.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2022 13:50:28. Zápis proveden dne 13.04.2022; uloženo na prac. Mělník
Z-1803/2022-206

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-6841/2022 -96 Právní moc ke dni 21.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2022 08:31:10. Zápis proveden dne 02.06.2022; uloženo na prac. Mělník
Z-13864/2022-206

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: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129,
Parcela: 497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela:
497/16, Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5,
Parcela: 552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-2428/2022 -27 ze dne 03.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2022 10:24:16. Zápis proveden dne 09.06.2022; uloženo na prac. Mělník
Z-13947/2022-206

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-2428/2022 -60 Právní moc ke dni 28.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2022 10:25:59. Zápis proveden dne 04.08.2022; uloženo na prac. Mělník
Z-15187/2022-206

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 9

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

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník
Kat.území: 692999 Vehlovice List vlastnictví: 384
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

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: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129, Parcela: 497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela: 497/16, Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5, Parcela: 552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 193 EX-2524/2022 -17 ze dne 03.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2022 23:07:43. Zápis proveden dne 08.08.2022; uloženo na prac. Mělník**

Z-15267/2022-206

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

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 493/108, Parcela: 493/118, Parcela: 493/122, Parcela: 493/129, Parcela: 497/12, Parcela: 497/13, Parcela: 497/14, Parcela: 497/15, Parcela: 497/16, Parcela: 498/26, Parcela: 501/4, Parcela: 503/4, Parcela: 503/5, Parcela: 552/11, Parcela: 554/3, Parcela: 554/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-18229/2022 -50 ze dne 25.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 14:33:21. Zápis proveden dne 28.07.2022; uloženo na prac. Mělník**

Z-15035/2022-206

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-18229/2022 -104 Právní moc ke dni 03.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2022 08:01:52. Zápis proveden dne 14.09.2022; uloženo na prac. Mělník**

Z-16107/2022-206

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 10

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

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník
Kat.území: 692999 Vehlovice List vlastnictví: 384
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

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

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.01.2011.

V-140/2011-206

Pro: Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice

RČ/IČO: 720826/2655

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
493/108	21911	4736
	22110	651
493/118	21911	2942
493/122	21911	3267
493/129	21911	11
498/26	21911	706
	22110	3
	22152	6430
	24067	1507
	24077	27
552/11	22110	6857
554/3	22110	12
554/7	22110	317

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 11

Kopie katastrální mapy ze dne 6.10.2024

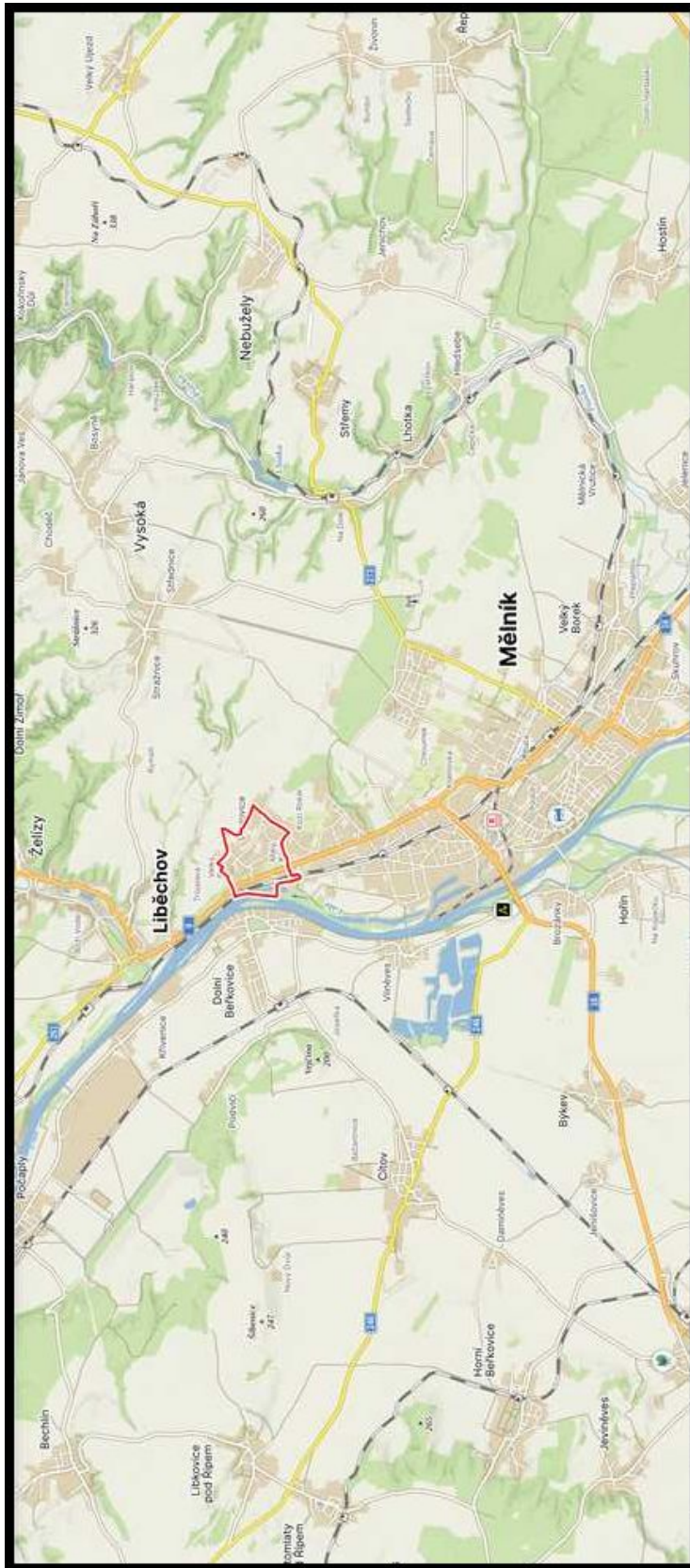


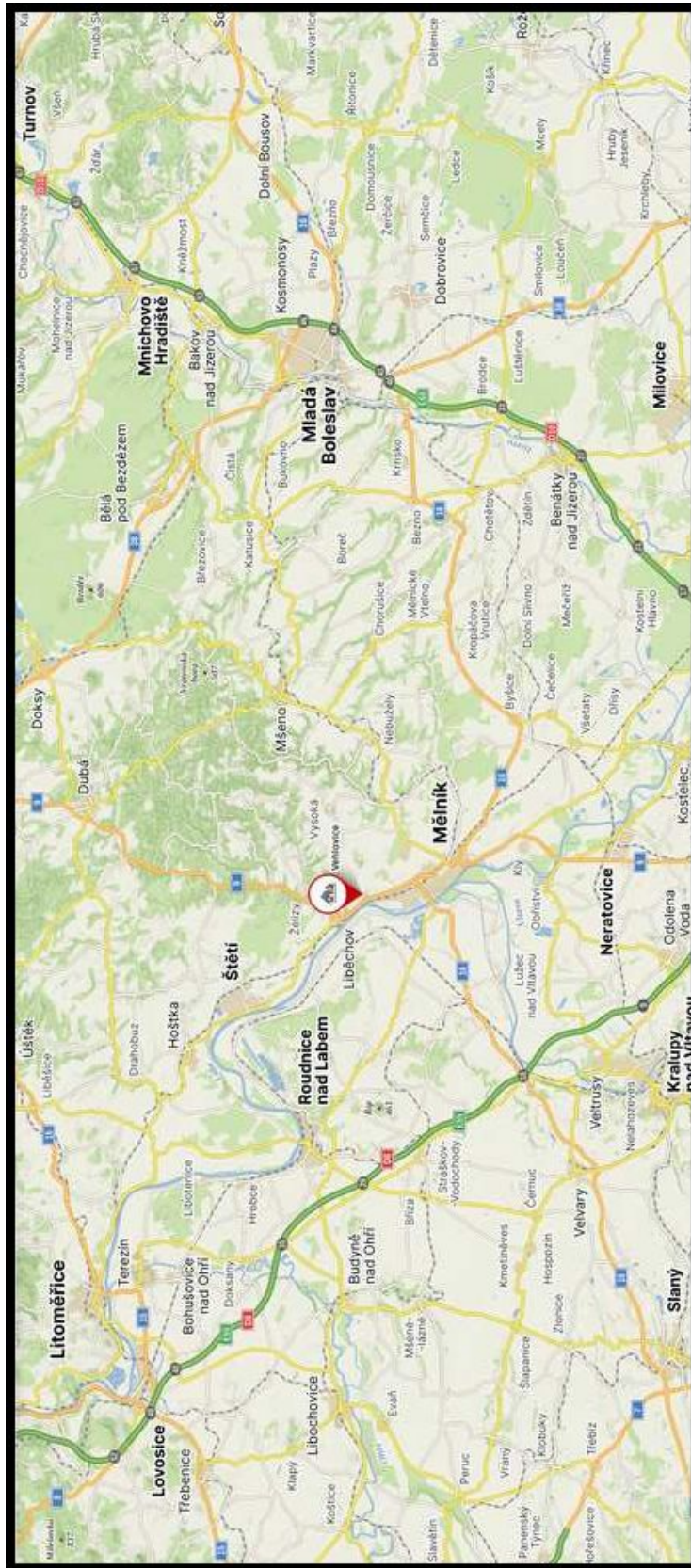


Mapa oblasti









Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním 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 77253/2024.

V Tršicích 10.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice