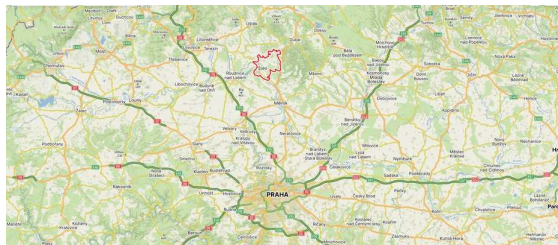


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 77504/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.165, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 311 m<sup>2</sup>, zapsáno na LV č.282 pro k.ú.Hněvice

**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: 7090/2024

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

**Číslo jednací:** KSUL 43INS 17182/2022

**OBVYKLÁ CENA**

**70 000 Kč**

**Počet stran:** 37

**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.165, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 311 m<sup>2</sup>, zapsáno na LV č.282 pro k.ú.Hněvice

## **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.282 pro k.ú.Hněvice
- 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

## **Tržní hodnota**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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 Štětí, k.ú. Hněvice

Adresa nemovité věci: Hněvice, 411 08 Štětí

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Ing. Radek Matoušek, č. p. 82, 411 08 Račice, LV: 282, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

### **Dokumentace a skutečnost**

rozpory nezjištěny

## Místopis

Štětí tvoří vlastní město a devět místních částí. Jsou to Brocno, Čakovice, Hněvice, Chcebus, Počeplice, Radouň, Stračí, Újezd a Veselí.

V těsné blízkosti města leží rozsáhlý tovární komplex na výrobu papíru, který je největším zaměstnavatelem v regionu. Je zde také několik menších průmyslových podniků.

Štětí je moderním, zhruba devítitisícovým, sídlem s vysokým stupněm občanské vybavenosti. Jeho místní části poskytují kombinaci venkovského bydlení a snadné dostupnosti služeb.

Uzlovým bodem je Městský úřad s řadou funkcí státní správy a samosprávy. Bezpečnost chrání služebna policie, požární stanice a Městská policie. Je zde několik zdravotnických středisek a samostatných lékařských ordinací. Vzdělávání zajišťují VOŠ obalové techniky a SŠ, tři základní a jedna speciální základní škola, několik poboček má Materská škola. Funguje tady Základní umělecká škola a Dům dětí a mládeže. Pro seniory jsou k dispozici dva domy s pečovatelskou službou. Svá sídla zde má rovněž řada podpůrných organizací pro občany v tíživé situaci.

K volnočasovým aktivitám slouží Městská knihovna, kino, Kulturní středisko a informační centrum. Pro sportovní účely pak koupaliště, stadion a množství dětských hřišť. U Labe probíhá přestavba areálu vodních sportů. Ve městě působí také mnoho zájmových sdružení.

## 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

Oceňovaný pozemek p.č.165 se z pohledu platného územního plánu nahází mimo zastavitelné území obce. Sousedí s pozemky, které jsou evidovány v ploše občanské vybavenosti OV, kde probíhá výstavba zázemí stavební firmy. S těmi pozemky je užíván ve funkčním celku. Na pozemku se nenacházejí žádné další předměty ocenění.

## 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

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.282 budou prodejem nemovitostí vymazány, nejsou tedy zohledňovány.

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek ostatní plochy

### Obsah ocenění na tržních principech

#### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek ostatní plochy



## 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:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Hněvice 411 08 Štětí
LV:	282
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Štětí
Katastrální území:	Hněvice
Počet obyvatel:	8 572
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: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a	I	1,00

plyn		
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,782,00 \text{ Kč/m}^2$

## 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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,10
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,10
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,318}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,297}$$

## 1. Pozemek ostatní plochy

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,990}$

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

## 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,300 = 0,297$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	1 782,-	0,297		529,25	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	165	311	529,25	164 596,75
Stavební pozemek - celkem			311		<b>164 596,75</b>
<b>Pozemek ostatní plochy - cena zjištěná celkem</b>				=	<b>164 596,75 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Pozemek ostatní plochy

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Výměra pozemku:</b>	311,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Ostatní plocha</b>				
<b>Lokalita:</b>	Hněvice				
<b>Popis:</b>	p.č.627/14 V-2791/2024-506				
<b>Pozemek:</b>	14,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00	Zdroj: cenovamapa.cz			
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00				
K3 Velikost - malý pozemek	0,80				
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00				
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00				
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - malý pozemek; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;					
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>	
k 9. 4. 2024	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
5 000	14	357	0,80	<b>286,00</b>	

<b>Název:</b>	<b>Ostatní plocha</b>				
<b>Lokalita:</b>	Hněvice				
<b>Popis:</b>	p.č.164 V-886/2024-506				
<b>Pozemek:</b>	320,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
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<sub>c</sub>:** 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 2. 2. 2024	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
68 817	320	215	1,00	<b>215,00</b>

**Název:** Ostatní plocha

**Lokalita:** Hněvice

**Popis:** p.č.312/28  
V-2264/2024-506

**Pozemek:** 1 499,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00	Zdroj: cenovamapa.cz
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00	
K3 Velikost - větší pozemek	1,20	
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00	
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00	

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - větší pozemek; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 20. 3. 2024	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
274 710	1 499	183	1,20	<b>220,00</b>

**Název:** Ostatní plocha

**Lokalita:** Hněvice

**Popis:** p.č.312/2  
V-1905/2024-506

**Pozemek:** 216,00 m<sup>2</sup>

**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<sub>c</sub>:** 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 7. 3. 2024	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
39 580	216	183	1,00	<b>183,00</b>

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	183 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	226 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	286 Kč/m <sup>2</sup>
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	30,61 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	16,56 %

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>226 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	311,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>70 286 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek ostatní plochy 164 596,80 Kč

**Zjištěná cena - celkem: 164 596,80 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 164 600,- Kč**

slovy: Jedno sto šedesát čtyři tisíc šest set Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>164 600 Kč</b>
--	-------------------

slovy: Jedno sto šedesát čtyři tisíc šest set Kč

## Rekapitulace ocenění na tržních principech

---

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek ostatní plochy

70 286,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>70 286 Kč</b>
----------------------------	------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>70 000 Kč</b>
slovy: Sedmdesát tisíc Kč	

### Silné stránky

Silnou stránkou pozemku je možnost využití se sousedícími pozemky

### Slabé stránky

Negativně působí ztížený přístup na pozemek zvenku

### 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 konkrétních možností využití daného pozemku, přičemž tyto okolnosti nelze v ceně zjištěné plně zohlednit.



## 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.165, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 311 m<sup>2</sup>, zapsáno na LV č.282 pro k.ú.Hněvice

<b>Obvyklá cena</b>	<b>70 000 Kč</b>
slovy: Sedmdesát 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.282	10
Kopie katastrální mapy ze dne 17.10.2024	2
Územní plán	1
Mapa oblasti	4

## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.282

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: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565709 Štětí

Kat.území: 737321 Hněvice

List vlastnictví: 282

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

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
68/19	7707	orná půda		zemědělský půdní fond
77	4151	orná půda		zemědělský půdní fond
86/2	341	orná půda		zemědělský půdní fond
121/2	5901	orná půda		zemědělský půdní fond
122	8740	orná půda		zemědělský půdní fond
165	311	ostatní plocha	manipulační plocha	
312/12	142	ostatní plocha	dráha	

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

dle zástavní smlouvy jistina ve výši 6.500.000,-Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 121/2, Parcela: 122, Parcela: 165, Parcela: 312/12, Parcela: 68/19,  
Parcela: 77, Parcela: 86/2

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

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.06.2017. Právní

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: 565709 Štětí  
Kat.území: 737321 Hněvice List vlastnictví: 282  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

účinky zápisu k okamžiku 26.07.2017 09:52:22. Zápis proveden dne 01.09.2017;  
uloženo na prac. Litoměřice

V-7155/2017-506

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: 121/2, Parcela: 122, Parcela: 165, Parcela: 312/12, Parcela: 68/19,  
Parcela: 77, Parcela: 86/2

*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: 121/2, Parcela: 122, Parcela: 165, Parcela: 312/12, Parcela: 68/19,  
Parcela: 77, Parcela: 86/2

*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: 121/2, Parcela: 122, Parcela: 165, Parcela: 312/12, Parcela: 68/19,  
Parcela: 77, Parcela: 86/2

*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**

na pohledávku ve výši 419.893,-Kč

---

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

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

strana 2

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

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565709 Štětí  
Kat.území: 737321 Hněvice List vlastnictví: 282  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

Parcela: 121/2, Parcela: 122, Parcela: 165, Parcela: 312/12, Parcela: 68/19,  
Parcela: 77, Parcela: 86/2

*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

*Povinnost k*

Parcela: 121/2, Parcela: 122, Parcela: 165, Parcela: 312/12, Parcela: 68/19,  
Parcela: 77, Parcela: 86/2

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.:45006 -220/8070-13.01./2022 -00100/HK-1 ze dne 13.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2022 06:59:40. Zápis proveden dne 08.02.2022.

V-472/2022-506

Pořadí k 14.01.2022 06:59

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pro pohledávku ve výši 338.449,-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: 121/2, Parcela: 122, Parcela: 165, Parcela: 312/12, Parcela: 68/19,  
Parcela: 77, Parcela: 86/2

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-668916/2022 /2507-00540-508195 ze dne 25.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2022 15:09:56. Zápis proveden dne 20.04.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-3340/2022-506

Pořadí k 25.03.2022 15:09

*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.-668916/2022 /2507-00540-508195 ze dne 25.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2022 15:09:56. Zápis proveden dne 20.04.2022; uloženo na prac. 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 3

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

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565709 Štětí  
Kat.území: 737321 Hněvice List vlastnictví: 282  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-3340/2022-506

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.-668916/2022 /2507-00540-508195 ze dne 25.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2022 15:09:56. Zápis proveden dne 20.04.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-3340/2022-506

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
na pohledávku 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: 121/2, Parcela: 122, Parcela: 165, Parcela: 312/12, Parcela: 68/19,  
Parcela: 77, Parcela: 86/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.: 45006 -220/8070-07.04./2022 -00670/HK-1 ze dne 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 08:10:02. Zápis proveden dne 03.05.2022.

V-3867/2022-506

Pořadí k 08.04.2022 08:10

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: 121/2, Parcela: 122, Parcela: 165, Parcela: 312/12, Parcela: 68/19,  
Parcela: 77, Parcela: 86/2

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

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: 565709 Štětí  
Kat.území: 737321 Hněvice List vlastnictví: 282  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

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: 121/2, Parcela: 122, Parcela: 165, Parcela: 312/12, Parcela: 68/19,  
Parcela: 77, Parcela: 86/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-301/2021 -16 ze dne 15.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2021 11:00:03. Zápis proveden dne 19.02.2021; uloženo na prac. Litoměřice Z-896/2021-506

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

*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: 121/2, Parcela: 122, Parcela: 165, Parcela: 312/12, Parcela: 68/19,  
Parcela: 77, Parcela: 86/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 2, 132 EX-175/2021 -22 ze dne 27.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2021 18:09:27. Zápis proveden dne 03.05.2021; uloženo na prac. Litoměřice Z-2313/2021-506

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 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;

---

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: 565709 Štětí  
Kat.území: 737321 Hněvice List vlastnictví: 282  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

Typ vztahu

---

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: 121/2, Parcela: 122, Parcela: 165, Parcela: 312/12, Parcela: 68/19,  
Parcela: 77, Parcela: 86/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-2920/2021 -25 ze dne 05.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2022 20:05:17. Zápis proveden dne 07.01.2022; uloženo na prac. Litoměřice  
Z-105/2022-506

o Zahájení exekuce

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

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 121/2, Parcela: 122, Parcela: 165, Parcela: 312/12, Parcela: 68/19,  
Parcela: 77, Parcela: 86/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Mělník 031 EX-37/2022 - 41 ze dne 04.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2022 13:37:26. Zápis proveden dne 10.02.2022; uloženo na prac. Litoměřice  
-  
Z-742/2022-506

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 4923/22-15 k 16 EXE-5683/2022 18 (spojeno do řízení 204 EX 7661/20) - ohledně další vymáhané

---

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

strana 6





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

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565709 Štětí  
Kat.území: 737321 Hněvice List vlastnictví: 282  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

Z-3475/2022-506

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-2428/2022 -59 ze dne 01.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2022 10:26:01. Zápis proveden dne 05.08.2022; uloženo na prac. Litoměřice

Z-8464/2022-506

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: 121/2, Parcela: 122, Parcela: 165, Parcela: 312/12, Parcela: 68/19,  
Parcela: 77, Parcela: 86/2

*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

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

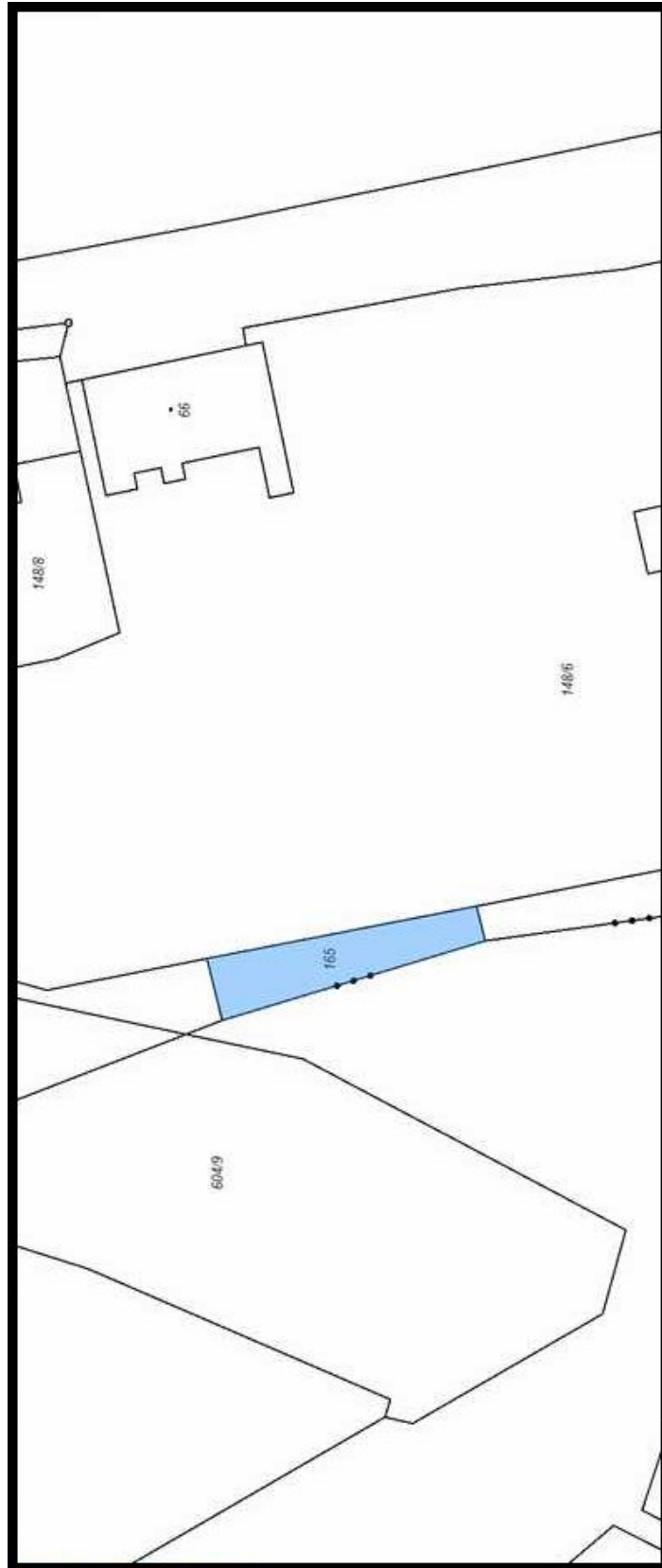
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.*

strana 8





Kopie katastrální mapy ze dne 17.10.2024





# Územní plán

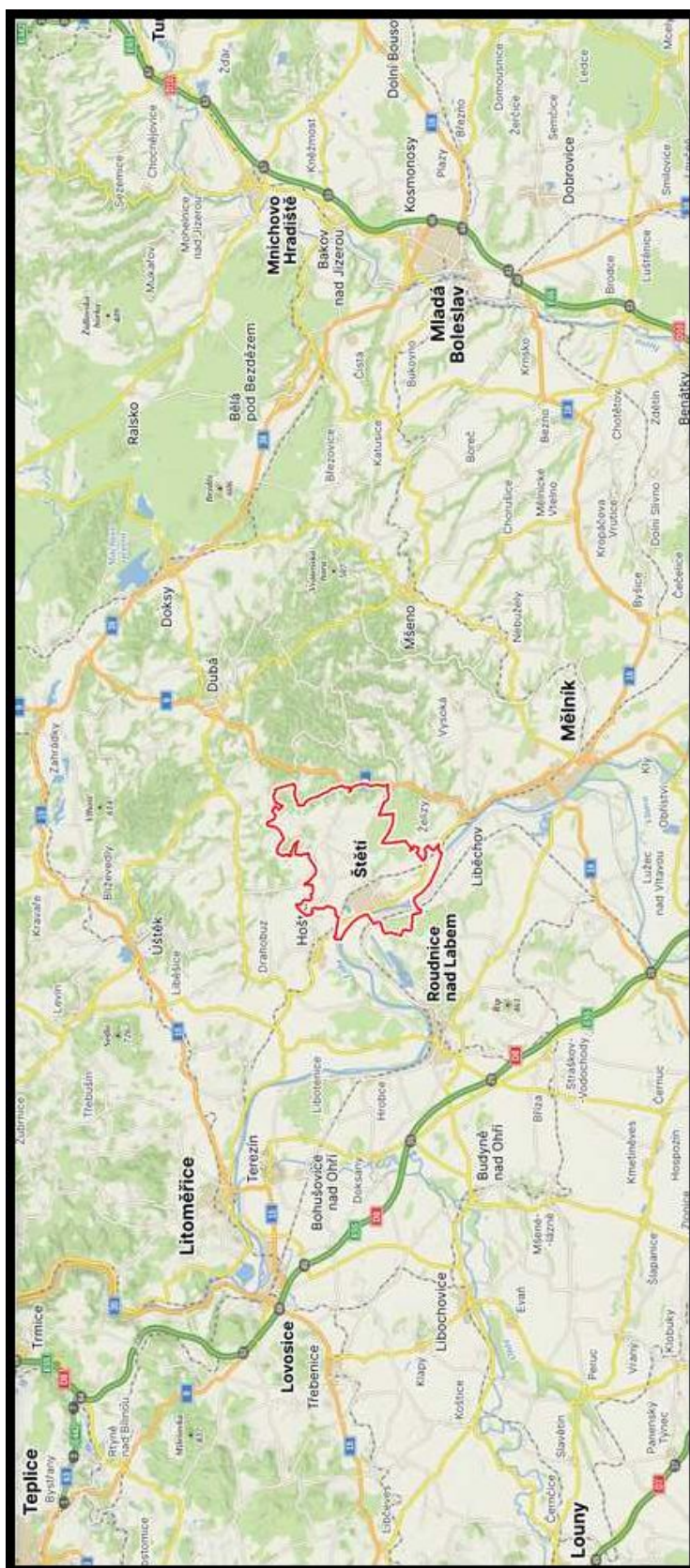


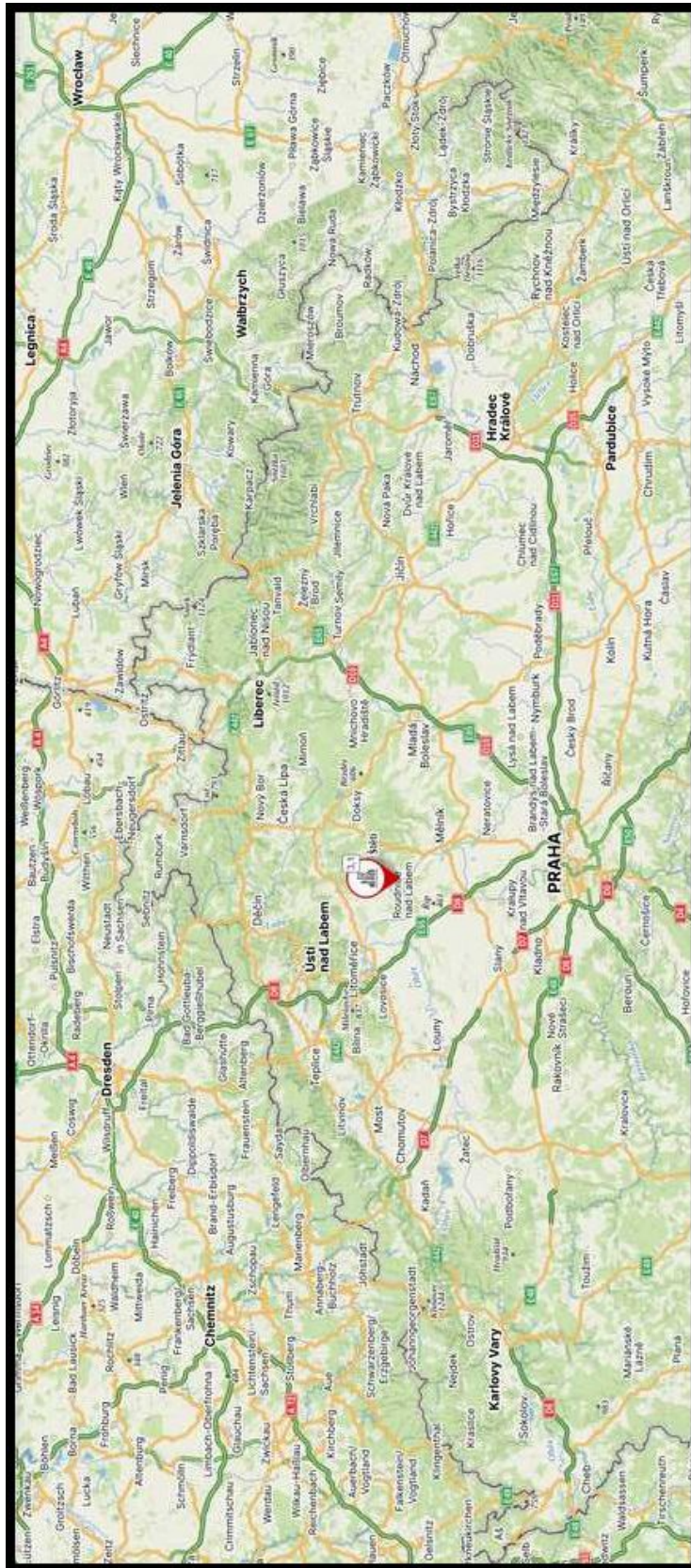
Mapa oblasti











## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

konzultant nebyl přibrán

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně před 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 77504/2024.

V Tršicích 21.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice