

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 77218/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.st.79, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 241 m², jehož součástí je rodinný dům Račice č.p.82, vč.příslušenství a pozemku p.č.377/5, zahrada, o velikosti 157 m², a pozemku p.č.st.209, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 35 m², jehož součástí je stavba garáže bez č.p., 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: 7074/2024

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

Číslo jednací: KSUL 43INS 17182/2022

OBVYKLÁ CENA

3 440 000 Kč

Počet stran: 53

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.79, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 241 m², jehož součástí je rodinný dům Račice č.p.82, vč.příslušenství a pozemku p.č.377/5, zahrada, o velikosti 157 m², a pozemku p.č.st.209, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 35 m², jehož součástí je stavba garáže bez č.p., 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 82, 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 type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input checked="" type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" 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 checked="" 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:	širší centrum - zástavba RD				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky

637/5

Obec Račice, č. p. 117, 41108 Račice

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je rodinný dům, samostatně stojící, částečně podsklepený se dvěma nadzemními podlažními. Je zděný, střecha je polovalbová, krytina z pálené tašky, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, fasáda je břízlitová horší, bleskosvod chybí. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou plné a prosklené, podlahy jsou z dlažby, PVC a koberců, schody jsou betonové s povrchem z PVC. Kuchyň je s linkou, plynový sporák na PB, koupelna je se sprchovým koutem, umyvadlo. Vytápění je ústřední dálkové obecní, alternativně kotel na pevná paliva. Teplá voda je z boileru. Dispozičně jde o byt 3+1 (dva pokoje jsou v patře). Dům je z roku 1928, před 57 lety byla provedena nástavba s rekonstrukcí. Stav objektu je mírně podprůměrný, celkové vybavení je

standardní. D,m je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, vlastní studnu, kanalizaci a dálkové vytápění.

U domu se dále nachází 3 vedlejší stavby, nezakreslené v KM a jeden přístřešek.

Garáž se nachází přes cestu naproti. Je zděná přízemní, dřevěná vrata, betonová podlaha, elektřina.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není 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
Komentář: Veranda domu a vedlejší stavby nejsou zakresleny v KM.

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. Pozemky s rodinným domem

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

1.3. Studna

2. Pozemek s garáží

2.1. Oceňované pozemky

2.2. Garáž

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rodinným domem

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:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Račice 82 411 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 =	2 442,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
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 je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,945}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,012}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,125}$$

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 1,071$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,071 = 1,125$$

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

§ 4 odst. 1 476,- 1,125 535,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.79	241	535,50	129 055,50
§ 4 odst. 1	zahrada	377/5	157	535,50	84 073,50
Stavební pozemky - celkem			398		213 129,-

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
 Stáří stavby: 96 let
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 1967
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 3 073,- Kč/m³

Užitná plocha

Název Užitná plocha

Název	plocha	koef.	užitná plocha
1.PP			
Výčet místností			
sklep	7,89 m ²	0,50	3,95 m ²
			3,94 m²
1.NP			
Výčet místností			
zádveří	3,15 m ²	1,00	3,15 m ²
chodba	7,77 m ²	1,00	7,77 m ²
pokoj	25,76 m ²	1,00	25,76 m ²
koupelna s WC	4,36 m ²	1,00	4,36 m ²
kuchyň	15,84 m ²	1,00	15,84 m ²
komora	1,43 m ²	1,00	1,43 m ²
			58,31 m²
2.NP			
Výčet místností			
pokoj	25,77 m ²	1,00	25,77 m ²

pokoj	21,28 m ²	1,00	21,28 m ²
chodba	10,16 m ²	1,00	10,16 m ²
			57,21 m²

119,46 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	3,52*4,13	=	14,54 m ²
1.NP:	85,08+1,24*3,32	=	89,20 m ²
2.NP:		=	85,08 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	14,54 m ²	2,24 m
1.NP:	89,20 m ²	2,87 m
2.NP:	85,08 m ²	2,82 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	14,54*2,24	=	32,57 m ³
vrchní stavba:	85,08*5,72+1,24*3,32*2,99	=	498,97 m ³
zastřešení:	85,08*3,0/2	=	127,62 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	659,16 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	89,20 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	188,82 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,12		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 96 let:

$$s = 1 - 0,005 * 96 = \mathbf{0,520}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,861}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,071}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 3\,073,- \text{ Kč/m}^3 * 0,861 = 2\,645,85 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 659,16 \text{ m}^3 * 2\,645,85 \text{ Kč/m}^3 * 1,050 * 1,071 = 1\,961\,258,48 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,961\,258,48 \text{ Kč}}$$

1.3. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	5,00 m
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: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

Základní cena celkem

= 9 750,- Kč

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

Upravená cena studny

= 26 083,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 96 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 96 / 125 = 76,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 76,8 \% / 100)$

* 0,232

= 6 051,30Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks

+ 9 480,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 9 480,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 3,3440

= 25 360,90 Kč

opotřebení čerpadel 76,8 %

* 0,232

= 5 883,73 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 5 883,73 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 11 935,03 Kč

Koeficient pp

* 1,125

Cena stavby CS

= 13 426,91 Kč

Studna - cena zjištěná

= 13 426,91 Kč

Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

1.1. Pozemky: **213 129,- Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům 1 961 258,48 Kč

1.3. Studna 13 426,91 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ **1 974 685,39 Kč**

Pozemky s rodinným domem - cena zjištěná celkem

= 2 187 814,39 Kč

2. Pozemek s garáží

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: 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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
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 - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,848}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 0,848 = \mathbf{0,890}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	476,-	0,890		423,64	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.209	35	423,64	14 827,40
Stavební pozemek - celkem			35		14 827,40

2.2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	57 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 182,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: = 25,45 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	25,45 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba: 25,45*2,4	=	61,08 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	61,08 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm	III	0,10
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 57 let:

$$s = 1 - 0,005 * 57 = \mathbf{0,715}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,715 = \mathbf{0,765}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,848}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,182,- \text{ Kč/m}^3 * 0,765 = 1\,669,23 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 61,08 \text{ m}^3 * 1\,669,23 \text{ Kč/m}^3 * 1,050 * 0,848 = 90\,782,13 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 90 782,13 Kč

Pozemek s garáží – rekapitulace

2.1. Pozemky: 14 827,40 Kč

Pozemek s garáží - cena zjištěná celkem = 105 609,53 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rodinným domem

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	119,46 m ²
Výměra pozemku:	398,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Předonín 55			
Popis:	V-4305/2024-506			
Pozemek:	714,00 m ²			
Užitná plocha:	78,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší objekt			0,92	
K3 Poloha - bez vlivu			1,00	
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu			1,00	
K5 Celkový stav - horší			1,05	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 31.5.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 500 000	78,00	32 051	0,87	27 884



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Hošťka, Malá strana 147			
Popis:	V-3703/2024-506			
Pozemek:	95,00 m ²			
Užitná plocha:	63,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,90
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,25
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

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

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.5.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 700 000	63,00	26 984	1,18	31 841

Název: Rodinný dům**Lokalita:** Předonín 103**Popis:** V-3378/2024-506**Pozemek:** 2 173,00 m²**Užitná plocha:** 78,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,92
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,65
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

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

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.4.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 400 000	78,00	56 410	0,54	30 461

Název: Rodinný dům**Lokalita:** Vrbice, Vetlá, Ke Špejcharu 41**Popis:** V-10965/2023-506**Pozemek:** 401,00 m²**Užitná plocha:** 85,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,94
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,06
K5 Celkový stav - horší	1,06
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

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 - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 995 000	85,00	23 471	1,06	24 879

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	24 879 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 766 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	31 841 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	37,10 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	9,23 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	28 766 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	119,46 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 436 386 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s rodinným domem	2 187 814,40 Kč
1.1. Oceňované pozemky	213 129,- Kč
1.2. Rodinný dům	1 961 258,50 Kč
1.3. Studna	13 426,90 Kč
	<hr/>
	= 2 187 814,40 Kč

2. Pozemek s garáží	105 609,50 Kč
2.1. Oceňované pozemky	14 827,40 Kč
2.2. Garáž	90 782,10 Kč
	<hr/>
	= 105 609,50 Kč

Zjištěná cena - celkem: **2 293 423,90 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 293 420,- Kč**

slovy: Dva miliony dvě stě devadesát tři tisíc čtyři sta dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	2 293 420 Kč
--	---------------------

slovy: Dva miliony dvě stě devadesát tři tisíc čtyři sta dvacet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rodinným domem	3 436 386,40 Kč
-------------------------------	-----------------

Porovnávací hodnota	3 436 386 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena

3 440 000 Kč

slovy: Tři miliony čtyři sta čtyřicet tisíc Kč

Silné stránky

Pozitivně působí umístění v klidné lokalitě

Slabé stránky

Negativně působí nutnost menších oprav a morálně zastaralé vybavení

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.79, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 241 m², jehož součástí je rodinný dům Račice č.p.82, vč.příslušenství a pozemku p.č.377/5, zahrada, o velikosti 157 m², a pozemku p.č.st.209, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 35 m², jehož součástí je stavba garáže bez č.p., vše zapsáno na LV č.66 pro k.ú.Račice u Štětí

Obvyklá cena

3 440 000 Kč

slovy: Tři miliony čtyři sta 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.66	15
Kopie katastrální mapy ze dne 17.10.2024	2
Fotodokumentace ze dne 17.10.2024	3
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>		
Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice	720826/2655	

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)

394/23	623 ostatní plocha	manipulační plocha	
394/28	157 ostatní plocha	jiná plocha	
399/19	51 orná půda		zemědělský půdní fond
629/2	874 ostatní plocha	ostatní komunikace	

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 **Věcné břemeno (podle listiny)**

věcné břemeno spočívající v právu užívání pozemků pro těžbu štěrku, písku a kamene včetně rekultivace dle smlouvy ze dne 1.7.1999, právní účinky vkladu ke dni 2.8.1999

Oprávnění pro

Agir spol. s r.o., Skoupý 36, 26255 Petrovice, RČ/IČO: 45797358

Povinnost k

Parcela: 179/27

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 2547/1999.

POLVZ:48/1999

Z-16300048/1999-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

dle úvěrové smlouvy číslo 8900/064337-01/04/01-001/00/R ve výši 953.000,-Kč

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 209, Parcela: St. 79, Parcela: 377/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.04.2004.

V-2133/2004-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

dle smlouvy ve výši 1.400.000,-Kč

Oprávnění pro

Kozák Petr, Kozlovice 30, 41301 Záluží, RČ/IČO: 720605/2667

Povinnost k

Parcela: St. 109/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.07.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2011.

V-5068/2011-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

dle smlouvy ve výši 669.600,-Kč

Oprávnění pro

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: 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

Oprávnění pro

Kozák Petr, Kozlovice 30, 41301 Záluží, RČ/IČO:
720605/2667

Povinnost k

Parcela: 394/13

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.11.2011.

V-6966/2011-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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: 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 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 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: 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

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: 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

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 -220/8070-13.01./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 exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky existující, 4 000 000,00 Kč , s příslušenstvím 8% úrok z prodlení z částky 2 000 000,00 Kč od 16.01.2020 do 15.02.2020, 8% úrok z prodlení z částky 4 000 000,00 Kč od 16.02.2020 do zaplacení, smluvní úrok 700 000,00 Kč, náklady řízení 338 596,00 Kč

Oprávnění pro

Stodůlka Roman Ing., Alšova 1280, 41301 Roudnice nad Labem, RČ/IČO: 690427/5862

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 o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Mělník č.j.031 EX-45/2022 -53 ze dne 08.03.2022. Právní moc ke dni 24.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2022 21:30:59. Zápis proveden dne 28.12.2022.

V-11650/2022-506

Pořadí k 24.01.2022 00:00

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: 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 -220/8070-07.04./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

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.

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

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: 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 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: 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 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;
uloženo na prac. Praha

Z-26522/2021-101

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

strana 9

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 **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: 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 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: 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 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:

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

strana 10

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

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

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

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

o Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: 121, Parcela: 127/20, Parcela: 179/27, Parcela: 352, Parcela: 629/2

Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav Krajský
pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Pobočka Litoměřice, SPU-084718/2024 ze dne
05.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2024 10:32:14. Zápis proveden
dne 16.04.2024.

Z-2334/2024-506

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 629/2

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 629/2

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 394/13, Parcela: 394/4

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1834/1991 darovací ze dne 7.10.1991, reg. dne 30.10.1991.
POLVZ:7/1992 Z-16300007/1992-506
Pro: Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice RČ/IČO: 720826/2655
- o Kupní smlouva V11 157/2001 ze dne 20.12.2000, právní účinky vkladu ke dni 11.1.2001.
POLVZ:4/2001 Z-16300004/2001-506
Pro: Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice RČ/IČO: 720826/2655
- o Smlouva kupní ze dne 02.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.07.2002.
V-3000/2002-506
Pro: Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice RČ/IČO: 720826/2655
- o Smlouva kupní ze dne 18.12.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2002.
V-6107/2002-506
Pro: Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice RČ/IČO: 720826/2655
- o Smlouva kupní ze dne 01.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.03.2004.
V-1000/2004-506
Pro: Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice RČ/IČO: 720826/2655
- o Smlouva kupní ze dne 01.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.03.2004.

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

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

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

Listina

- | | |
|--|---|
| | <p>V-999/2004-506
RČ/IČO: 720826/2655</p> |
| <p><i>Pro: Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice</i>
o Smlouva kupní ze dne 21.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.07.2004.</p> | |
| | <p>V-4120/2004-506
RČ/IČO: 720826/2655</p> |
| <p><i>Pro: Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice</i>
o Smlouva kupní ze dne 27.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2004.</p> | |
| | <p>V-3204/2004-506
RČ/IČO: 720826/2655</p> |
| <p><i>Pro: Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice</i>
o Smlouva kupní ze dne 27.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2004.</p> | |
| | <p>V-3205/2004-506
RČ/IČO: 720826/2655</p> |
| <p><i>Pro: Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice</i>
o Smlouva směnná ze dne 06.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.01.2010.</p> | |
| | <p>V-138/2010-506
RČ/IČO: 720826/2655</p> |
| <p><i>Pro: Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice</i>
o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) č.j.-221/2013 -D ze dne 03.12.2013.</p> | |
| | <p>Z-21410/2013-506
RČ/IČO: 720826/2655</p> |
-

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
121	12110	197
	12210	519
	15600	8132
127/20	12110	4263
	12210	7308
	12310	7395
169/1	12110	952
169/4	12110	944
169/6	12110	19
179/27	12210	1206
	15600	1570
352	12110	182
	12210	2551
377/5	12210	157
399/19	12110	51

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

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)

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.06.2024 07:20:53

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

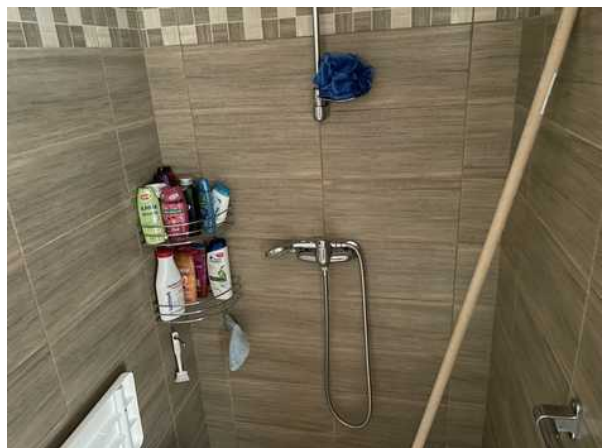
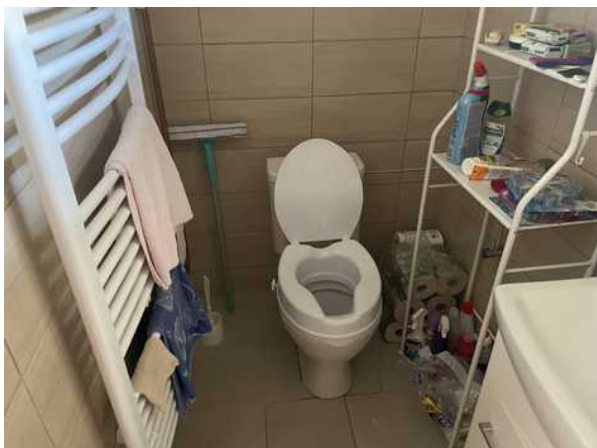
Kopie katastrální mapy ze dne 17.10.2024





Fotodokumentace ze dne 17.10.2024



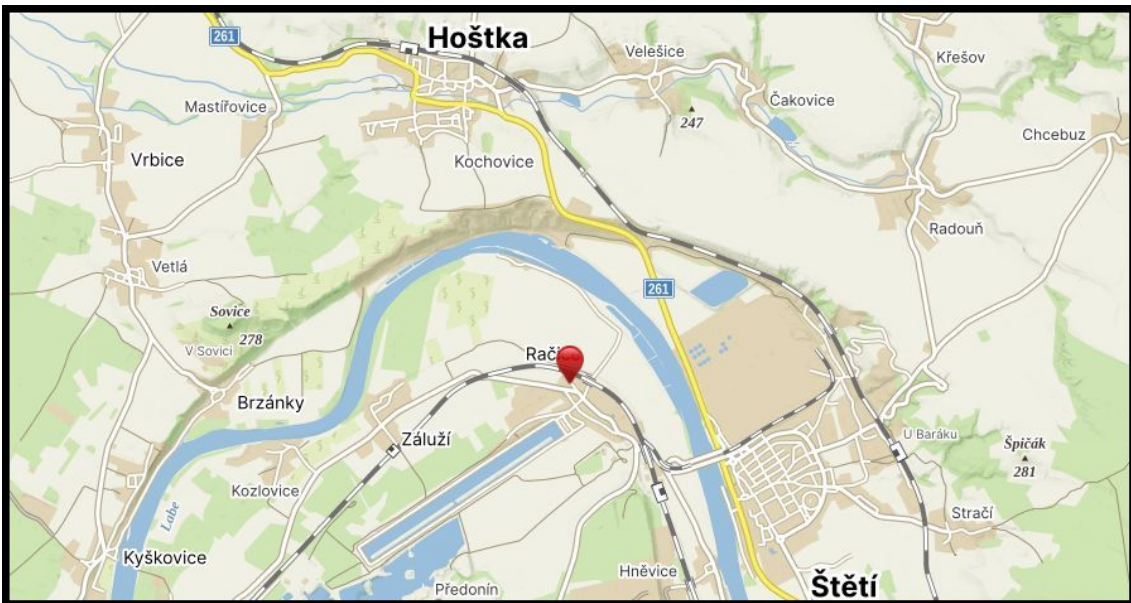
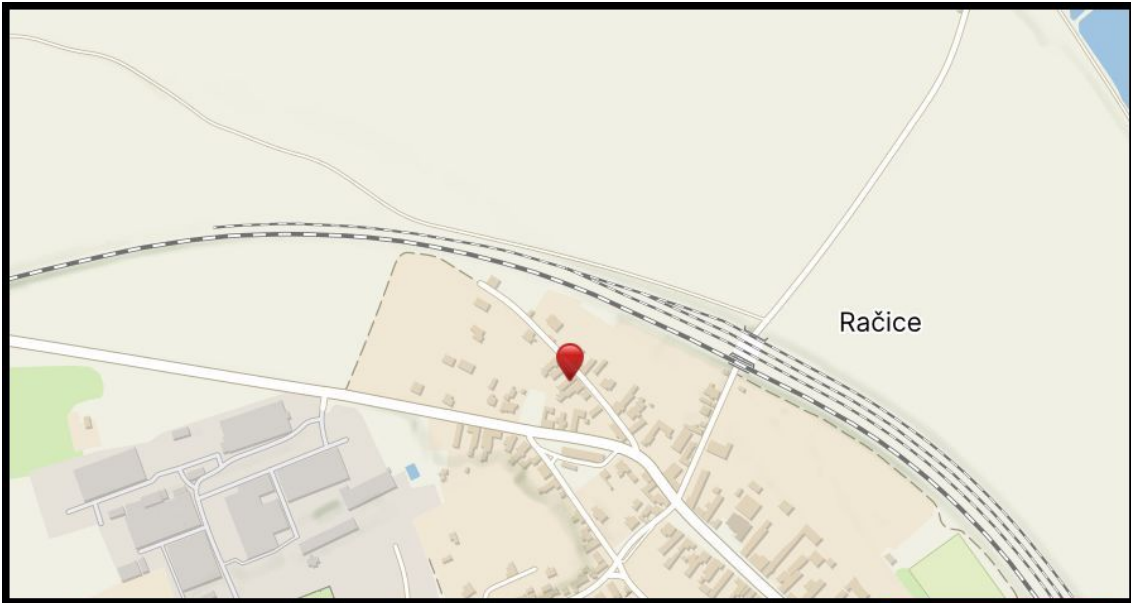


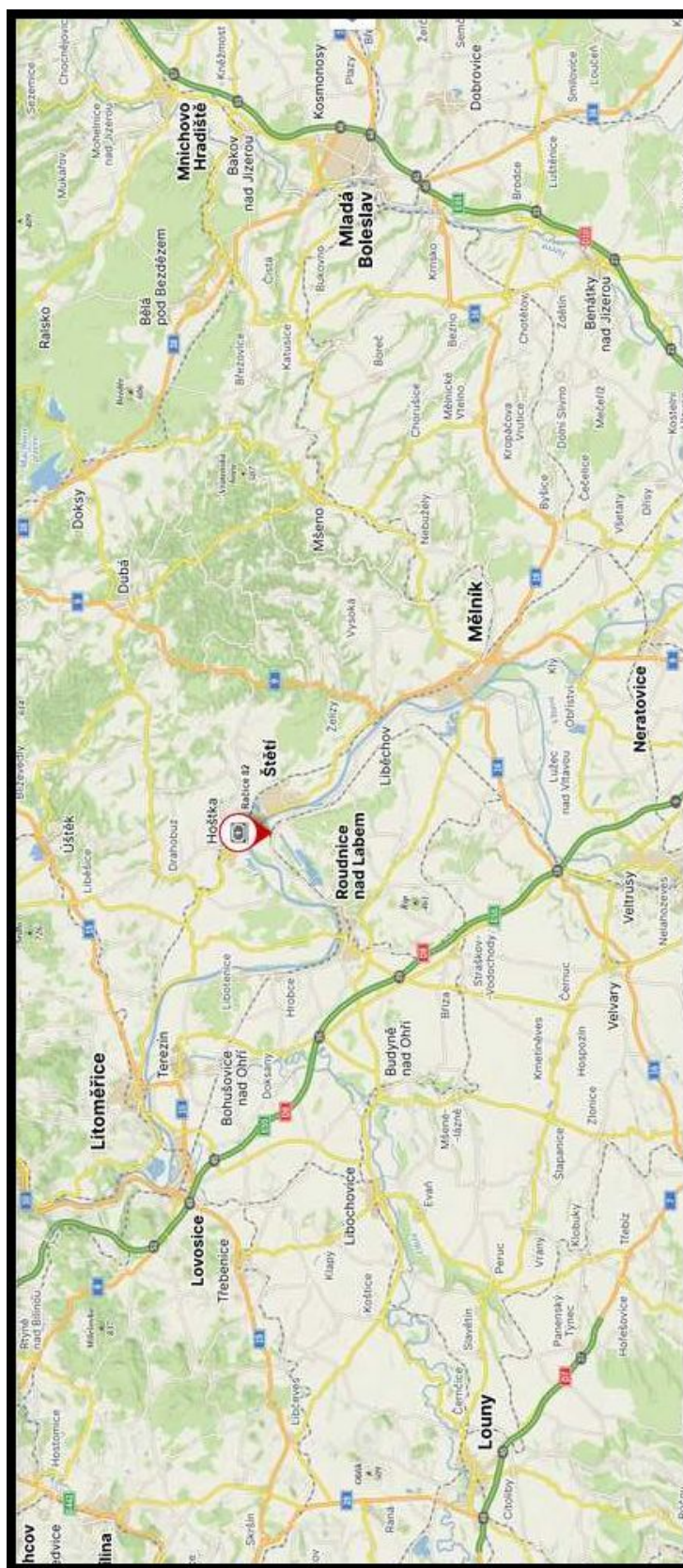


Mapa oblasti



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 77218/2024.

V Tršicích 21.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice