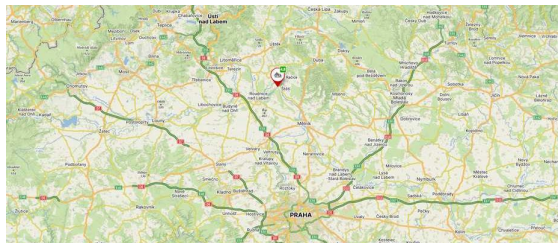
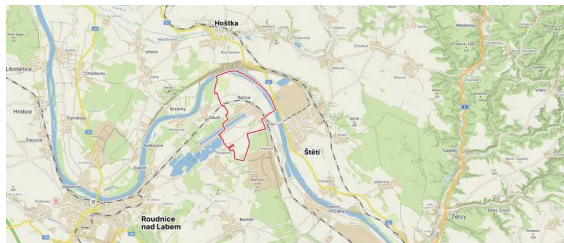


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 82170/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.121, orná půda, o velikosti 8848 m<sup>2</sup>, 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: 7108/2024

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

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

**OBVYKLÁ CENA**

**190 000 Kč**

**Počet stran:** 33

**Počet vyhotovení:** 3

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 18.10.2024

**Vyhotoveno:** V Tršicích 21.10.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.121, orná půda, o velikosti 8848 m<sup>2</sup>, 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 18.10.2024 za přítomnosti znalce.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

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

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

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

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

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

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

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

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

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

## **Obvyklá cena (obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

## **Tržní hodnota**

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

## **Stanovení tržní hodnoty**

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

## **Metoda věcné hodnoty**

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

## **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

## **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

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

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

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

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

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

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

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

Adresa nemovité věci: Račice, 411 08 Račice

### **Vlastnické a evidenční údaje**

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

odpovídají skutečnosti

### **Dokumentace a skutečnost**

rozpory nezjištěny

## Místopis

Katastrální území: Račice u Štětí

Nadmořská výška: 155 m.n.m.

Počet obyvatel k 1.1.2024: 390

Počet popisných čísel k 1.1.2024: 150

+ 1 bytový dům SBD

+ 1 bytový dům Povodí

+ 1 bytový dům Dráhy Hněvice

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

Infrastruktura:

vodovod (1998)

kanalizace (2005)

centrální vytápění (2015)

## Situace

- Typ pozemku:  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.121 je zemědělským pozemkem a je takto i využíván. Pozemek se nachází mimo zastavitelné území obce.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

---

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Riziko je v obvyklé ceně zohledněno.

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

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

## 3.4. Obsah

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

1. Zemědělský pozemek

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

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Zemědělský pozemek



## 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:	Račice 411 08 Račice
LV:	66
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Račice
Katastrální území:	Račice u Štětí
Počet obyvatel:	388

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## 1. Zemědělský pozemek

### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
zemědělské využití je sníženo potřebou odvodnění:	-35,00%
Celková úprava ceny:	5,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	
orná půda	121	12110	197	4,03	5,00	4,23	833,31	
orná půda	121	12210	519	4,97	5,00	5,22	2 709,18	
orná půda	121	15600	8 132	13,11	5,00	13,77	111 977,64	
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6								
Celkem:			8 848 m <sup>2</sup>				<b>115 520,13</b>	
<b>Zemědělský pozemek - cena zjištěná celkem</b>							<b>=</b>	<b>115 520,13 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Zemědělský pozemek

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Výměra pozemku:</b>	8 848,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Zemědělský pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Předonín			
<b>Popis:</b>	1/2 - p.č.379/34 V-3879/2024-506			
<b>Pozemek:</b>	1 608,00 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			
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; 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 17.5.2024	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
46 000	1 608	29	1,00	<b>29,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Zemědělský pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Předonín			
<b>Popis:</b>	p.č.683/12 V-306/2024-506			
<b>Pozemek:</b>	5 358,00 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			
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	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 12.1.2024	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
158 489	5 358	30	1,00	<b>30,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Zemědělský pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bechlín			
<b>Popis:</b>	p.č.1279/36 V-9133/2023-506			
<b>Pozemek:</b>	6 572,00 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		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	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 12.1.2024	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
220 000	6 572	33	1,00	<b>33,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Zemědělský pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Hněvice			
<b>Popis:</b>	1/2 - p.č.102 V-8683/2023-506			
<b>Pozemek:</b>	1 774,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej, časový vliv		1,10	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		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej, časový vliv; 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 8.9.2023	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
55 008	1 774	31	1,10	<b>34,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Zemědělský pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bechlín			
<b>Popis:</b>	1/2 - p.č.2321/2 V-1532/2024-506			
<b>Pozemek:</b>	1 790,00 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			
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; 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 23.2.2024	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>C</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
51 820	1 790	29	1,00	<b>29,00</b>

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	29 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	34 Kč/m <sup>2</sup>
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	5,16 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	6,77 %

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>31 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	8 848,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	274 288,00
povodňové území 5 leté vody	* 0,70
=	192 001,60
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>192 002 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Zemědělský pozemek 115 520,10 Kč

**Zjištěná cena - celkem: 115 520,10 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 115 520,- Kč**

slovy: Jedno sto patnáct tisíc pět set dvacet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>115 520 Kč</b>
--	-------------------

slovy: Jedno sto patnáct tisíc pět set dvacet Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělský pozemek 192 001,60 Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>192 002 Kč</b>
----------------------------	-------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>190 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

slovy: Jedno sto devadesát tisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

### 5.2. Kontrola postupu

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

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.121, orná půda, o velikosti 8848 m<sup>2</sup>, zapsáno na LV č.66 pro k.ú.Račice u Štětí

**Obvyklá cena**

**190 000 Kč**

slovy: Jedno sto devadesát 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	10
Kopie katastrální mapy ze dne 18.10.2024	2
Mapa oblasti	3



# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.66

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2024 10:35:02

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)

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

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		121	8848	orná půda		zemědělský půdní fond

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

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: 121

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;

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 17.10.2024 10:35:02

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* 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: 121

*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

*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

---

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 17.10.2024 10:35:02

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 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

*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*

**Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona**

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

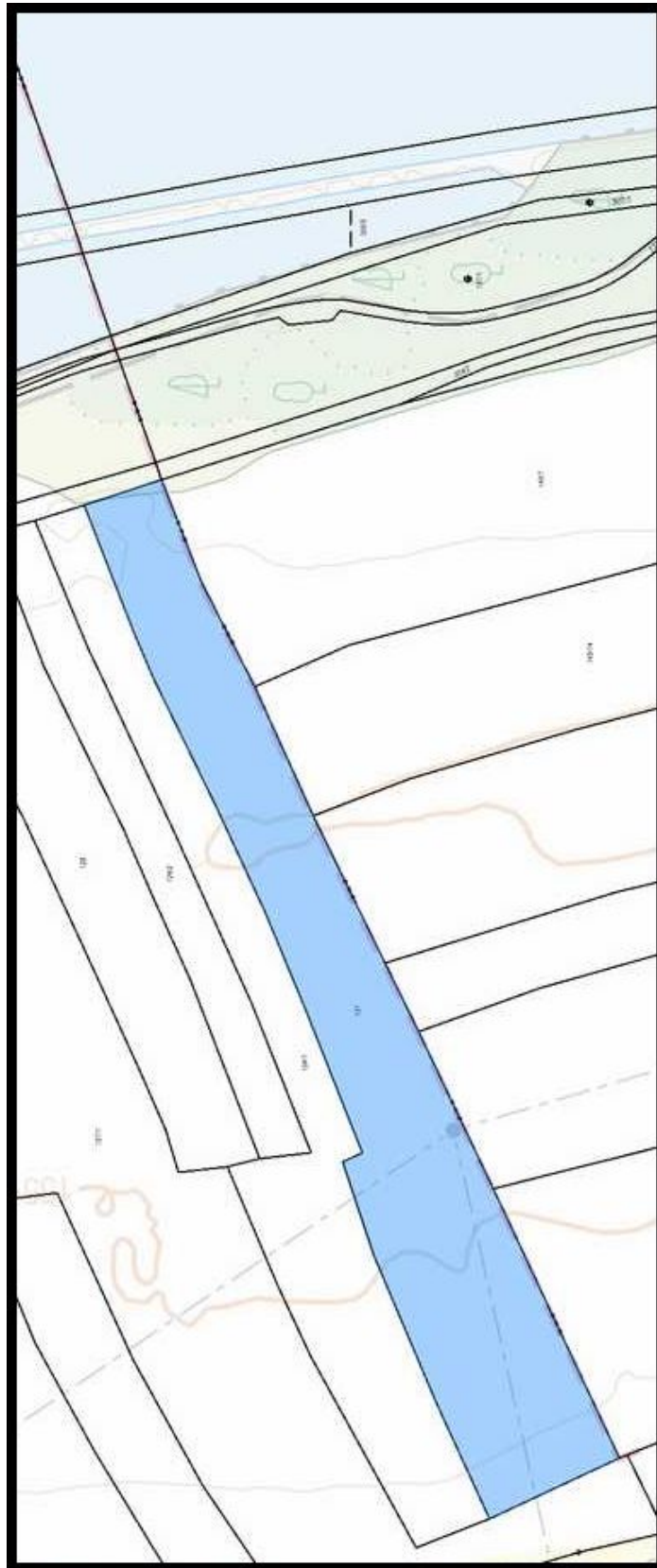
o **Zahájeny pozemkové úpravy**

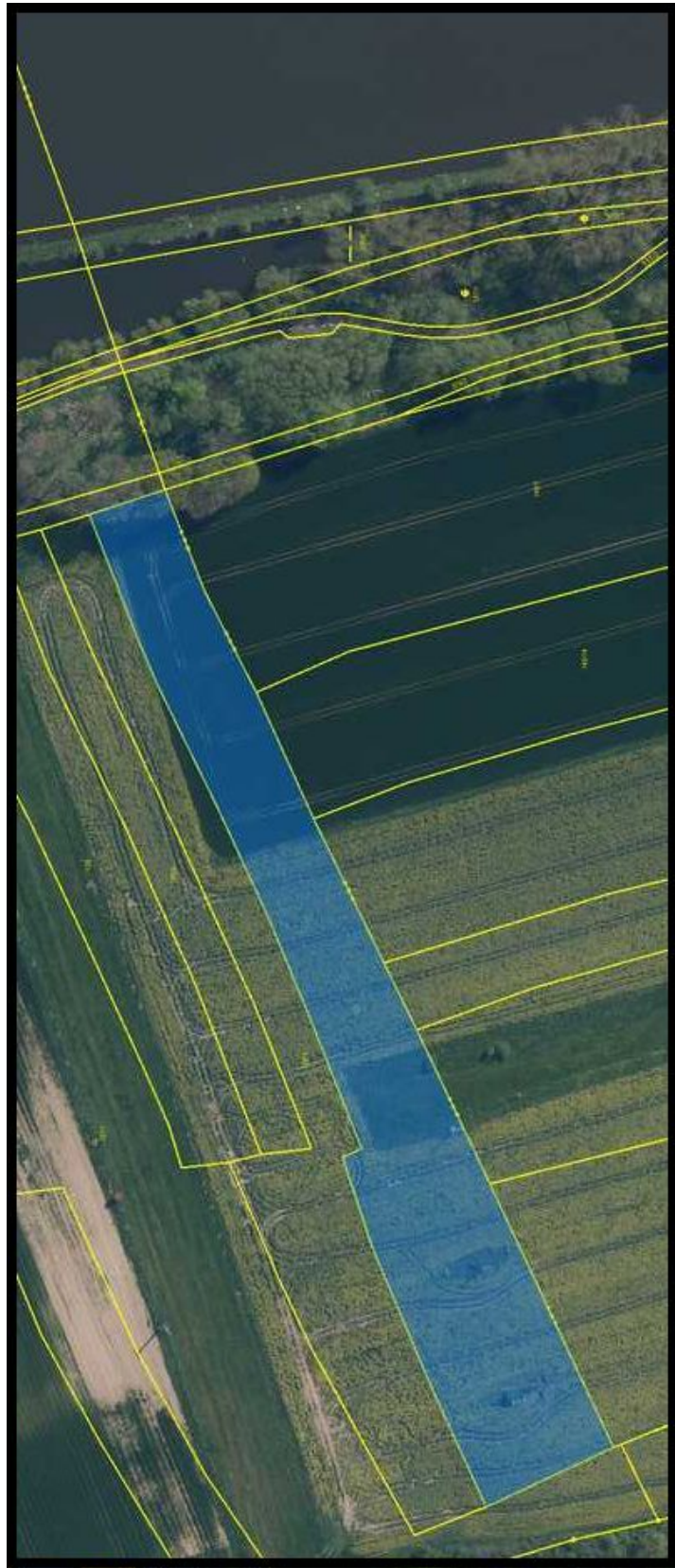
---

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



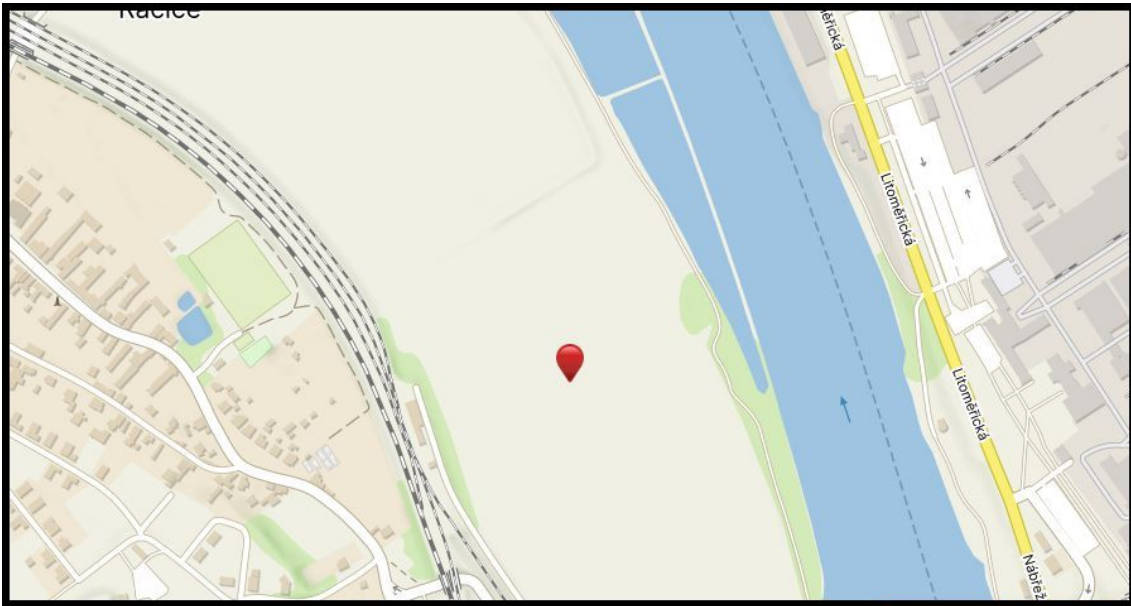
**Kopie katastrální mapy ze dne 11.10.2024**

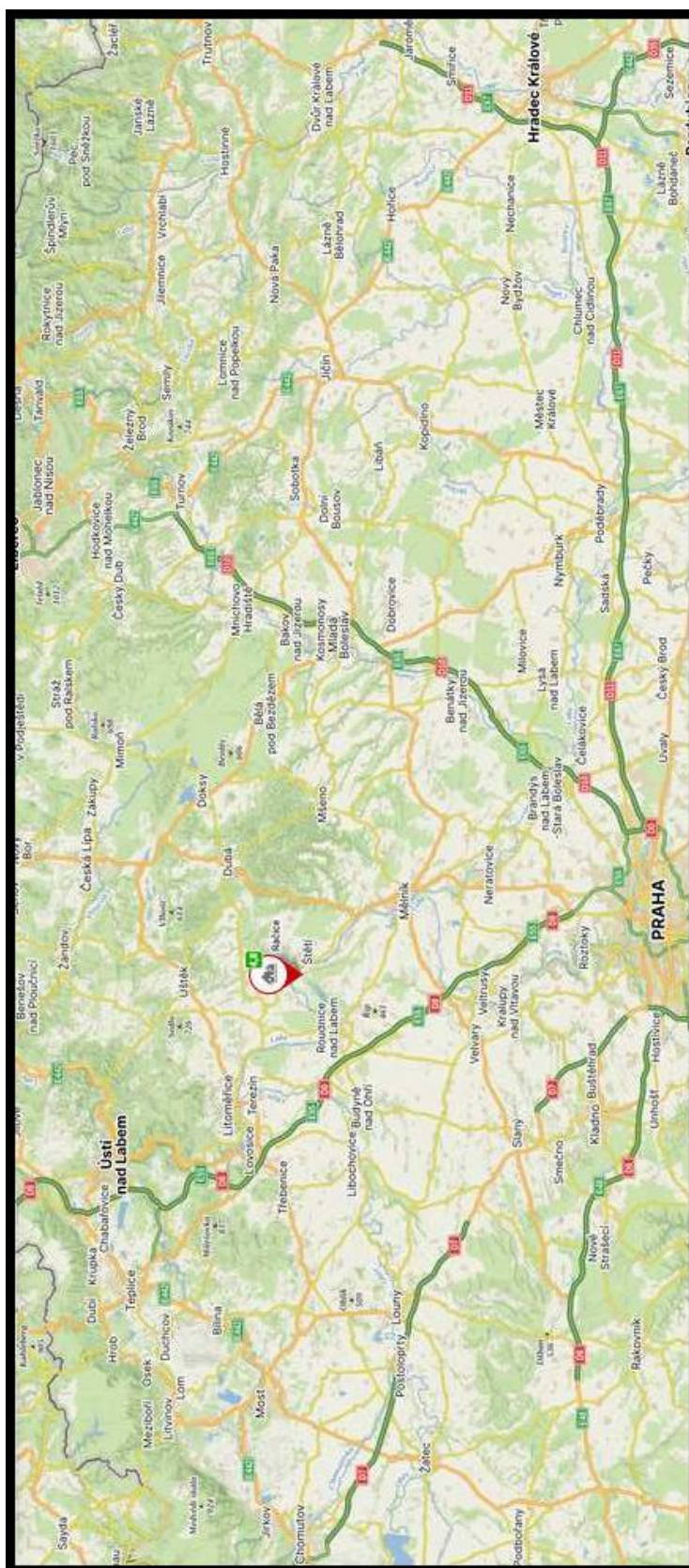




## Mapa oblasti







## **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 82170/2024.

V Tršicích 21.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice