

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 09/2025



Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 177/3 - zahrada a spoluvlastnického podílu id 1/2 pozemku parcela č. 173/4 - zahrada oba na LV 89 resp. 412 pro katastrální území a obec Prackovice nad Labem

Zhotovitel: ZUOM, a.s.
Jírovčova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha

Číslo jednací: 019/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	1 020 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 33 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20.4.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 9.5.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 177/3 - zahrada a spoluvlastnického podílu id 1/2 pozemku parcela č. 173/4 - zahrada oba na LV 89 resp. 412 pro katastrální území a obec Prackovice nad Labem zapsaných u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb, č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně

opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

NÁLEZ

Místopis

Obec Prackovice nad Labem se nachází v okrese Litoměřice uprostřed Českého středohoří severně od České brány. Součástí obce je i vesnice Litochovice nad Labem. V obci žije cca 640 obyvatel. Přes území obce vede dálnice D8, včetně tunelu Prackovice a tunelu Radejčín. V obci je základní infrastruktura a minimální občanská vybavenost i občanská vybavenost. Obec je s okolím a s městy Lovosice a Ústí nad Labem propojena autobusovou i železniční dopravou.

Oceňované pozemky se nachází na jihozápadním okraji zastavěné části obce Prackovice nad Labem v lokalitě roztroušené zástavby s převahou objektů pro individuální rekreaci a několika objektů RD. Příjezd k pozemkům je možný po nezpevněné komunikaci ve vlastnictví Obce Prackovice nad Labem. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Prackovice nad Labem, k.ú.
Prackovice nad Labem

Adresa nemovité věci: Prackovice nad Labem, 411 33 Prackovice nad Labem

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Pospíšil Jan a Pospíšilová Veronika, Hluboká 487, 403 31 Ústí nad Labem, LV: 89, podíl 1 / 1

Jan Pospíšil, Hluboká 487, 403 31 Ústí nad Labem, LV: 412, podíl: 1 / 2
Veronika Pospíšilová, Hluboká 487, 403 31 Ústí nad Labem, LV: 412, podíl: 1 / 2

Viz titulní list.

Podklady

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.severoceskreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 20.4.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných pozemků.
- Fotodokumentace - převzata z veřejných zdrojů mapy.cz
- Územní plán obce Prackovice nad Labem - ve věci prověření možnosti výstavby na oceňovaných pozemcích
- konzultace - na Obecním úřadě v Prackovicích nad Labem ve věci prověření možnosti zastavěnosti pozemku
- Nájemní smlouva - nebyla znalci předložena
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severoceskreality.cz, apod.
- Dálkový přístup - na Katastru nemovitostí ve věci prověření sjednaných cen pozemků v lokalitě pro porovnání vzorků
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.4.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

Situace

Typ pozemku:

☐ zast. plocha

☐ trvalé travní porosty

☐ ostatní plocha

☒ zahrada

☐ orná půda

☐ 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
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

Přístup přes pozemky

1487/1 Obec Prackovice nad Labem

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář:
Pozemky leží v CHKO České středohoří.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář:
Znalci se nepodařilo zjistit, zda jsou oceňované pozemky pronajaty.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná projektová dokumentace. K dispozici byl platný územní plán sídelního útvaru obce Prackovice nad Labem.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky parcela č. 177/3 - zahrada a parcela č. 173/4 - zahrada leží v k.ú. a v obci Prackovice nad Labem na okraji zastavěné části obce Prackovice nad Labem v lokalitě smíšené zástavby (rekreační objekty, chaty, rodinné domy). Pozemky nejsou zastavěny žádnou nemovitou stavbou, jsou mírně svažité východní orientace, převážně zatravněné, udržované a užívané jako zahrada. Příjezd je možný přes

místní nepevněnou cestu ve vlastnictví Obce Prackovice nad Labem.

V obci je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie, na místní vodovod, kanalizaci a na zemní plyn. K okamžité výstavbě není pozemek připraven, na hranici pozemku je elektro kaplička, možnost napojení na ostatní inž. sítě nebylo prověřeno. Pozemky leží v CHKO České středohoří. a jsou zatíženy běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy.

Platným územním plánem obce Prackovice nad Labem leží pozemek parcela č. 177/3 - zahrada v ploše s funkčním využitím „R - plochy rekreace” s možností výstavby hlavní stavbou obdobného charakteru a parcela č. 173/4 - zahrada v ploše s funkčním využitím „SV - plochy smíšené obytné venkovské” s možností výstavby hlavní stavbou obdobného charakteru. Ve vztahu k oceňovaným pozemkům, nebylo vydáno, dle informace starosty obce Prackovice nad Labem, žádné územní rozhodnutí či stavební povolení. Obec Prackovice nad Labem nemá zpracovánu cenovou mapu stavebních pozemků.

Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Parcela č. 177/3 - zahrada
2. Parcela č. 173/4 - zahrada

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky parcela č. 177/3 a parcela č. 173/4

ODBORNÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky parcela č. 177/3 - zahrada a parcela č. 173/4 - zahrada oba v k.ú. Prackovice nad Labem
Adresa předmětu ocenění:	Prackovice nad Labem 411 33 Prackovice nad Labem
LV:	89, 412
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Prackovice nad Labem
Katastrální území:	Prackovice nad Labem
Počet obyvatel:	640
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 597,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{875,00 \text{ Kč/m}^2}$

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Parcela č. 177/3 - zahrada

Oceňovaný pozemek parcela č. 177/3 - zahrada o výměře 1154 m² leží v k.ú. a v obci Prackovice nad Labem na okraji zastavěné části obce Prackovice nad Labem v lokalitě smíšené zástavby (rekreační objekty, chaty, rodinné domy). Pozemek není zastavěn žádnou nemovitou stavbou, je mírně svažité východní orientace, převážně zatravněný, udržovaný a užívaný jako zahrada. Na parcele je zahradní bouda, skleník, přístřešek a porosty. Příjezd je možný přes místní nepevněnou cestu ve vlastnictví Obce Prackovice nad Labem.

V obci je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie, na místní vodovod, kanalizaci a na zemní plyn. K okamžité výstavbě není pozemek připraven, na hranici pozemku je elektro kaplička, možnost napojení na ostatní inž. sítě nebylo prověřeno. Pozemky leží v CHKO České středohoří. a jsou zatíženy běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy.

Platným územním plánem obce Prackovice nad Labem leží pozemek parcela č. 177/3 - zahrada v ploše s funkčním využitím „R - plochy rekreace” s možností výstavby hlavní stavbou obdobného charakteru.

Ve vztahu k oceňovanému pozemku, nebylo vydáno, dle informace starosty obce Prackovice nad Labem, žádné územní rozhodnutí či stavební povolení. Obec Prackovice nad Labem nemá zpracovávánu cenovou mapu stavebních pozemků.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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: Bez vlivu	II	0,00
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreční oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,876}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,876 = 0,876$$

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]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	875,-	0,876	0,300	229,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	177/3	1 154	229,95	265 362,30
Stavební pozemek - celkem					265 362,30

Parcela č. 177/3 - zahrada - cena zjištěná celkem = 265 362,30 Kč

2. Parcela č. 173/4 - zahrada

Oceňovaný pozemek parcela č. 173/4 - zahrada o výměře 268 m² leží v k.ú. a v obci Prackovice nad Labem na okraji zastavěné části obce Prackovice nad Labem v lokalitě smíšené zástavby (rekreační objekty, chaty, rodinné domy). Pozemek není zastavěn žádnou nemovitou stavbou, je mírně svažité východní orientace, převážně zatravněný, udržovaný a užívaný jako zahrada. Na parcele nejsou žádné stavby. Příjezd je možný přes místní nezpevněnou cestu ve vlastnictví Obce Prackovice nad Labem.

V obci je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie, na místní vodovod, kanalizaci a na zemní plyn. K okamžité výstavbě není pozemek připraven, na hranici pozemku je elektro kaplička, možnost napojení na ostatní inž. síť nebylo prověřeno. Pozemky leží v CHKO České středohoří. a jsou zatíženy běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy.

Platným územním plánem obce Prackovice nad Labem leží pozemek parcela č. 173/4 - zahrada v ploše s funkčním využitím „SV - plochy smíšené obytné venkovské“ s možností výstavby hlavní stavbou obdobného charakteru. Ve vztahu k oceňovanému pozemku, nebylo vydáno, dle informace starosty obce Prackovice nad Labem, žádné územní rozhodnutí či stavební povolení. Obec Prackovice nad Labem nemá zpracovávánu cenovou mapu stavebních pozemků.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	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

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

Index polohy pozemku

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: Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,818}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,818 = 0,810$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvorí 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]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	875,-	0,810	0,300	212,63

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	173/4	268	212,63	56 984,84
Stavební pozemek - celkem					56 984,84
Parcela č. 173/4 - zahrada - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	56 984,84 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Parcela č. 173/4 - zahrada - cena zjištěná celkem				=	28 492,42 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky parcela č. 177/3 a parcela č. 173/4

Název:	Pozemek v obci Dolní Zálezly, p.č.: 1086/46			
Lokalita:	část obce Dolní Zálezly			
Popis:	Zahrada p.č. 1086/46 o rozloze 385 m ² , která se nachází na příjemném a klidném okraji obce Dolní Zálezly. Tato nemovitost má svažité terén, ale i tak představuje ideální místo pro vaše odpočinkové a volnočasové aktivity. Svou polohou na okraji obce nabízí dostatek soukromí pro vaše relaxační chvíle. Pozemků je zde na prodej hned několik a nejsou samostatně oplocené. Je zde krásný výhled na řeku Labe a do okolní krajiny.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídková cena		0,90		
velikost pozemku - menší		0,92		
poloha pozemku - horší		1,10		
dopravní dostupnost - srovnatelná		1,00		
možnost zastavění poz. - horší		1,10		
intenzita využití poz. - srovnatelná		1,00		
vybavenost pozemku - horší		1,10		
úvaha zpracovatele ocenění - svažitější pozemek		1,05		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
279 895	385	727,00	1,16	843,32

Název:	Pozemek v obci Dolní Zálezly, p.č.: 1086/45			
Lokalita:	část obce Dolní Zálezly			
Popis:	Zahrada p.č. 1086/45 o rozloze 541 m ² , která se nachází na příjemném a klidném okraji obce Dolní Zálezly. Tato nemovitost má svažité terén, ale i tak představuje ideální místo pro vaše odpočinkové a volnočasové aktivity. Svou polohou na okraji obce nabízí dostatek soukromí pro vaše relaxační chvíle. Pozemků je zde na prodej hned několik a nejsou samostatně oplocené. Je zde krásný výhled na řeku Labe a do okolní krajiny.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídková cena		0,90		
velikost pozemku - menší		0,94		
poloha pozemku - horší		1,10		
dopravní dostupnost - srovnatelná		1,00		
možnost zastavění poz. - horší		1,10		
intenzita využití poz. - srovnatelná		1,00		
vybavenost pozemku - horší		1,10		
úvaha zpracovatele ocenění - svažitější pozemek		1,05		

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
349 486	541	646,00	1,18	762,28

Název: Pozemek v obci Dolní Zálezly, p.č.: 809				
Lokalita: část obce Dolní Zálezly				
Popis: Svažitý pozemek parcela č. 809 - zahrada má rozlohu 1.402m ² s krásným výhledem na údolí řeky Labe. V územním plánu je veden v zóně BV - bydlení venkovské. Umožňuje tak výstavbu rodinného domu nebo rodinné chalupy. V současné chvíli je užíván jako zahrada, lze v tomto i pokračovat a budovat např. rekreační objekt menšího charakteru. Posledních cca 50m cesty je nezpevněných. Dolní Zálezly jsou cca 10min jízdy autem od Ústí n/L a 15min od Lovosic. Výhodou je skvělá dostupnost i vlakem a samozřejmě krásná příroda s klidem vesnice.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídková cena		0,90		
velikost pozemku - srovnatelná		1,00		
poloha pozemku - srovnatelná		1,00		
dopravní dostupnost - srovnatelná		1,00		
možnost zastavění poz. - lepší		0,80		
intenzita využití poz. - srovnatelná		1,00		
vybavenost pozemku - srovnatelná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - svažitější pozemek		1,10		
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 499 000	1 402	1 069,19	0,79	844,66

Název: Pozemek v obci Prackovice nad Labem, p.č.: 105/12				
Lokalita: část obce Prackovice nad Labem				
Popis: Pozemek parcela č. 105/12 - zahrada má rozlohu 583 m ² v zastavěné části obce užíván jako zahrada. V územním plánu je veden v ploše s funkčním využitím „SR - plochy smíšené obytné rekreační“. Umožňuje tak výstavbu rodinného domu nebo rekreačního domku. V současné chvíli je užíván jako zahrada. Výhodou je skvělá dostupnost i vlakem a autobusem. [Prodej uskutečněn v 04/2024 pod V-2486/2024-506]				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodejní cena - zohledněn nárůst cen od doby prodeje		1,10		
velikost pozemku - menší		0,96		
poloha pozemku - srovnatelná		1,00		
dopravní dostupnost - srovnatelná		1,00		
možnost zastavění poz. - lepší		0,90		
intenzita využití poz. - srovnatelná		1,00		
vybavenost pozemku - srovnatelná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
				

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
427 000	583	732,42	0,95	695,80

Minimální jednotková porovnávací cena	695,80 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	786,51 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	844,66 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů či nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku v obci Prackovice nad Labem a okolí pro výstavbu RD pohybuje v širším rozmezí cca 1000 - 2500,- Kč/m². Cena je odvislá především od své polohy, způsobem využití, připravenosti pozemku ve vztahu k vybudovaným inženýrským sítím a zajištění příjezdu a v neposlední řadě i ve vztahu k výměře pozemku, kdy jednotková cena klesá, od běžných výměr, s velikostí výměry. U pozemků s možností výstavby objektu pro individuální rekreaci na zahrádkách je cena nižší.

Prodeje pozemků byly realizovány na běžném realitním trhu, jednotková cena oceňovaných pozemků je stanovena znalcem v úrovni ceny zjištěné porovnávacím způsobem v úrovni průměrné ceny, i když v posledních letech nebyly obdobné prodeje obdobných pozemků v obci Prackovice nad Labem v běžném počtu realizovány. Z důvodu ocenění spoluvlastnického podílu u p.č. 173/4 - zahrada byla obvyklá cena odhadnuta, po zaokrouhlení, v úrovni mírně pod stanovenou cenou zjištěnou porovnávacím způsobem.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	177/3	1 154	800,00		923 200
zahrada	173/4	268	750,00	1 / 2	100 500
Celková výměra pozemků		1 422	Hodnota pozemků celkem		1 023 700

REKAPITULACE

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Parcela č. 177/3 - zahrada	265 362,- Kč
2. Parcela č. 173/4 - zahrada	28 492,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **293 854,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **293 850,- Kč**

slovy: Dvě stě devadesát tři tisíc osm set padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	293 850 Kč
slovy: Dvě stě devadesát tři tisíc osm set padesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky parcela č. 177/3 a parcela č. 173/4

1 023 700,- Kč

Hodnota pozemku	1 023 700 Kč
------------------------	---------------------

Tržní hodnota	1 020 000 Kč
slovy: Jeden milion dvacet tisíc Kč	

Silné stránky

- + pozemek p.č. 173/4 k zastavění objektem RD
- + pozemek p.č. 177/3 k zastavění objektem individuální rekreace

Slabé stránky

- nepřipravenost pozemku k okamžité výstavbě
- spoluvlastnictví u p.č. 173/4

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření, dle zjištění realizovaných cen obdobných pozemků z databáze katastru nemovitostí i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z aktuálních prodejních a nabídkových cen obdobných pozemků v obci Prackovice nad Labem a okolí.

Závěr

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období tj. pro porovnání byly použity vzorky s realizovanými cenami. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena cena obvyklá.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

Obvyklá cena, zde tržní hodnota, nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 177/3 - zahrada a spoluvlastnického podílu id 1/2 pozemku parcela č. 173/4 - zahrada oba na LV 89 resp. 412 pro katastrální území a obec Prackovice nad Labem zapsaných u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice byla odhadnuta ve výši 1 020 000,- Kč.

V Českých Budějovicích 9.5.2025

ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 09/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 89 ze dne 10.3.2025	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 412 ze dne 10.3.2025	5
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 9.5.2025 .	2
Fotodokumentace s použitím databáze mapy.cz	2
Výřez územního plánu obce Prackovice nad Labem	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2025 12:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565458 Prackovice nad Labem
Kat.území: 726958 Prackovice nad Labem List vlastnictví: 89

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJ Pospíšil Jan a Pospíšilová Veronika, Hluboká 487,
Neštěmice, 40331 Ústí nad Labem

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
177/3	1154	zahrada		chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond

Bl 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 smlouvy o úvěru č. CA 101220/2022

a) zajištění úvěru 350.000,- Kč s příslušenstvím, b) zajištění podmíněné pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení ve stejné výši pro případ neplatnosti smlouvy o úvěru, c) zajištění vrácení půjčené částky pro případ odstoupení od smlouvy o úvěru, d) zajištění případných budoucích nároků, a to 1/ smluvních pokut a veškerých dalších nároků vzniklých ze smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy či v souvislosti s nimi, 2/ náhrady škod vzniklých v důsledku porušení smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy a 3/ nákladů spojených s vymáháním pohledávek ze smlouvy o úvěru a/nebo ze zástavní smlouvy, a to společně do výše dvojnásobku půjčené částky, přitom zajišťované pohledávky mohou vznikat ode dne 04.04.2022 po dobu 300 měsíců

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: 177/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.CA 101220/2022 ze dne 04.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 08:32:49. Zápis proveden dne 26.05.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-4099/2022-506

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 03.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2023 09:10:56. Zápis proveden dne 26.04.2023; uloženo na prac. Litoměřice

V-3353/2023-506

Pořadí k 14.04.2022 08:32

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.CA 101220/2022 ze dne 04.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 08:32:49. Zápis proveden dne 26.05.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-4099/2022-506

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 03.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2023 09:10:56. Zápis proveden dne 26.04.2023; uloženo na prac. Litoměřice

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

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2025 12:55:02

Typ vztahu

Pospíšilová Veronika, Hluboká 487, Neštěmice, 40331
Ústí nad Labem, RČ/IČO: [REDACTED]

Související zápisy

Z-12008/2022-506

Z-2650/2023-506

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Pospíšilová Veronika, Hluboká 487, Neštěmice, 40331
Ústí nad Labem, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-218/2023-746

Povinnost k

Z-586/2023-506

Z-1710/2023-506

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

- 19 -

Okres: CZ0423 Litoměřice **Obec:** 565458 Prackovice nad Labem

Kat.území: 726958 Prackovice nad Labem **List vlastnictví:** 89

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

Řízení PÚ:

- 21 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2025 12:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565458 Prackovice nad Labem
Kat.území: 726958 Prackovice nad Labem List vlastnictví: 412

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pospíšil Jan, Hluboká 487, Neštětice, 40331 Ústí nad Labem		1/2
Pospíšilová Veronika, Hluboká 487, Neštětice, 40331 Ústí nad Labem		1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
173/4	268	zahradá		chráněná krajinná oblast, 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 smlouvy o úvěru č. CA 101220/2022

a) zajištění úvěru 350.000,- Kč s příslušenstvím, b) zajištění podmíněné pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení ve stejné výši pro případ neplatnosti smlouvy o úvěru, c) zajištění vrácení půjčené částky pro případ odstoupení od smlouvy o úvěru, d) zajištění případných budoucích nároků, a to 1/ smluvních pokut a veškerých dalších nároků vzniklých ze smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy či v souvislosti s nimi, 2/ náhrady škod vzniklých v důsledku porušení smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy a 3/ nákladů spojených s vymáháním pohledávek ze smlouvy o úvěru a/nebo ze zástavní smlouvy, a to společně do výše dvojnásobku půjčené částky, přitom zajišťované pohledávky mohou vznikat ode dne 04.04.2022 po dobu 300 měsíců

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: 173/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.CA 101220/2022 ze dne 04.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 08:32:49. Zápis proveden dne 26.05.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-4099/2022-506

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 03.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2023 09:10:56. Zápis proveden dne 26.04.2023; uloženo na prac. Litoměřice

V-3353/2023-506

Pořadí k 14.04.2022 08:32

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.CA 101220/2022 ze dne 04.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 08:32:49. Zápis proveden dne 26.05.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-4099/2022-506

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 03.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2023 09:10:56. Zápis proveden dne 26.04.2023; uloženo na prac. Litoměřice

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

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2025 12:55:02

Typ vztahu

V-3353/2023-506

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-4099/2022-506

V-3353/2023-506

zákaz bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele coby oprávněného nemovitost ani její část zcizit ani zatížit zástavním právem ve prospěch třetí osoby, jiným věcným právem ve prospěch třetí osoby ani výhradou ve prospěch třetí osoby, po dobu trvání zástavního práva

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Parcela: 173/4

V-4099/2022-506

V-3353/2023-506

Pořadí k 14.04.2022 08:32

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaromír Franc, Husova 64, 506 01 Jičín

Pospíšilová Veronika, Hluboká 487, Neštěmice, 40331
Ústí nad Labem, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-13555/2022-604

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

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

prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2025 12:55:02

Typ vztahu

Pospíšilová Veronika, Hluboká 487, Neštěmice, 40331
Ústí nad Labem, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-51415/2022-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2

Pospíšilová Veronika, Hluboká 487, Neštěmice, 40331
Ústí nad Labem, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 173/4

Z-12008/2022-506

Z-2650/2023-506

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Pospíšilová Veronika, Hluboká 487, Neštěmice, 40331
Ústí nad Labem, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-218/2023-746

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2

Pospíšilová Veronika, Hluboká 487, Neštěmice, 40331
Ústí nad Labem, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 173/4

Z-586/2023-506

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 10.03.2025 12:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565458 Prackovice nad Labem
Kat.území: 726958 Prackovice nad Labem List vlastnictví: 412
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.

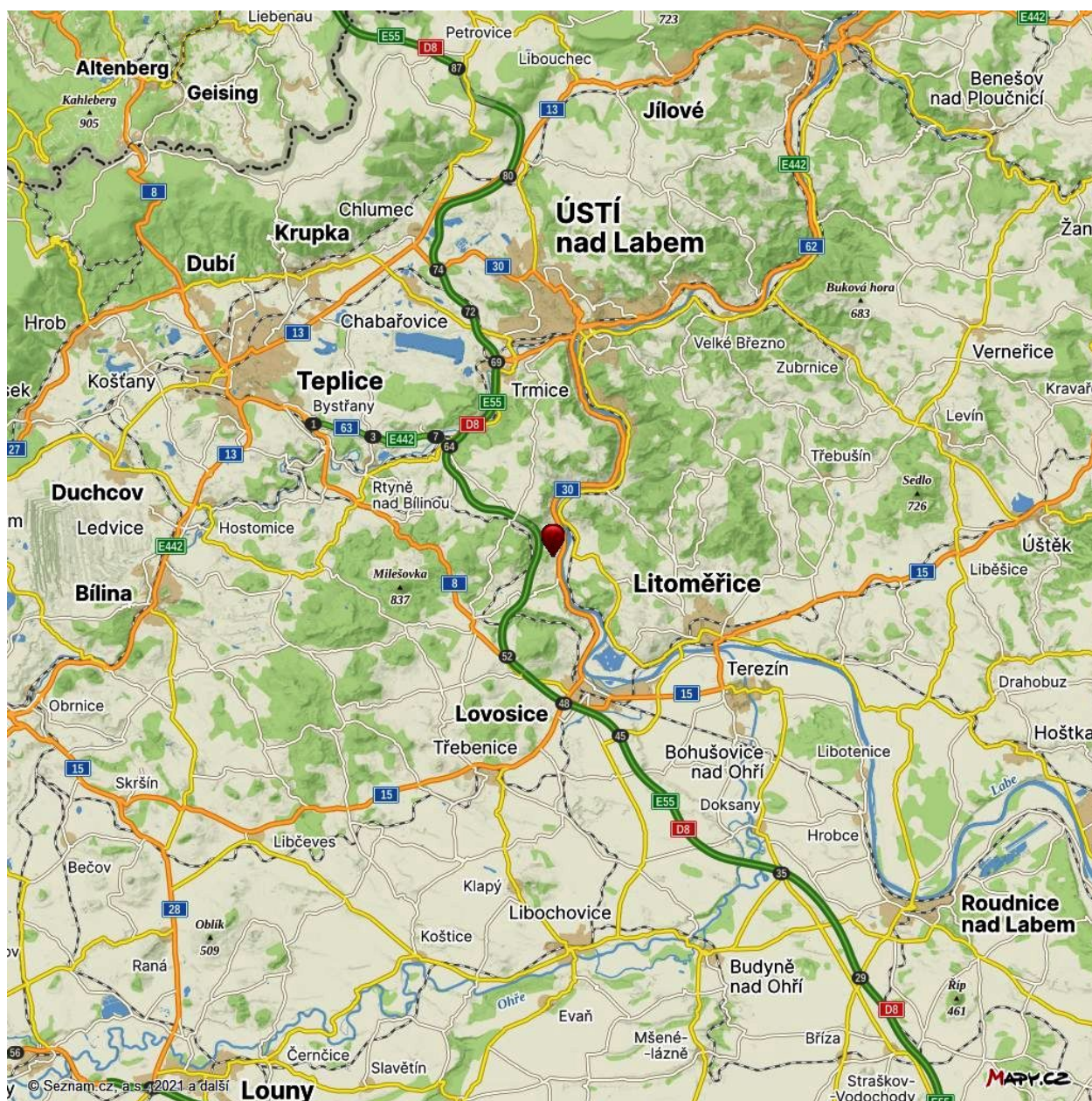
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.03.2025 13:04:57

Podpis, razítko:

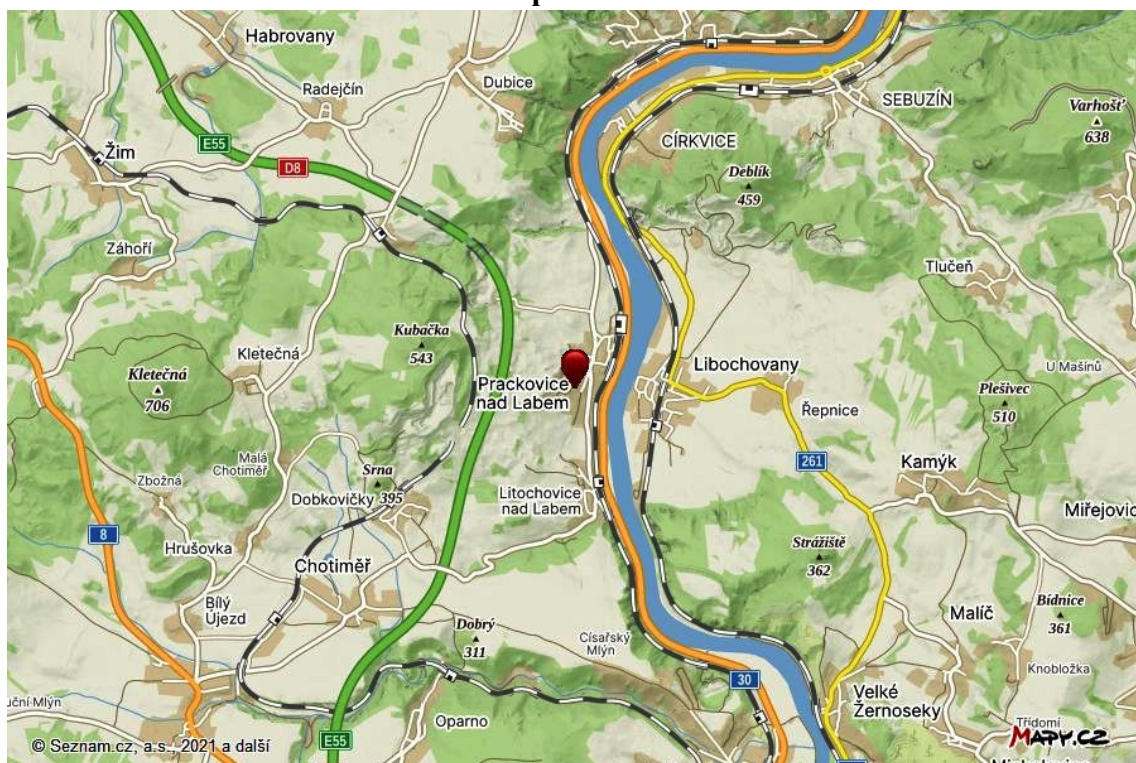
Řízení PŮ:

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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://cuzk.gov.cz/>.

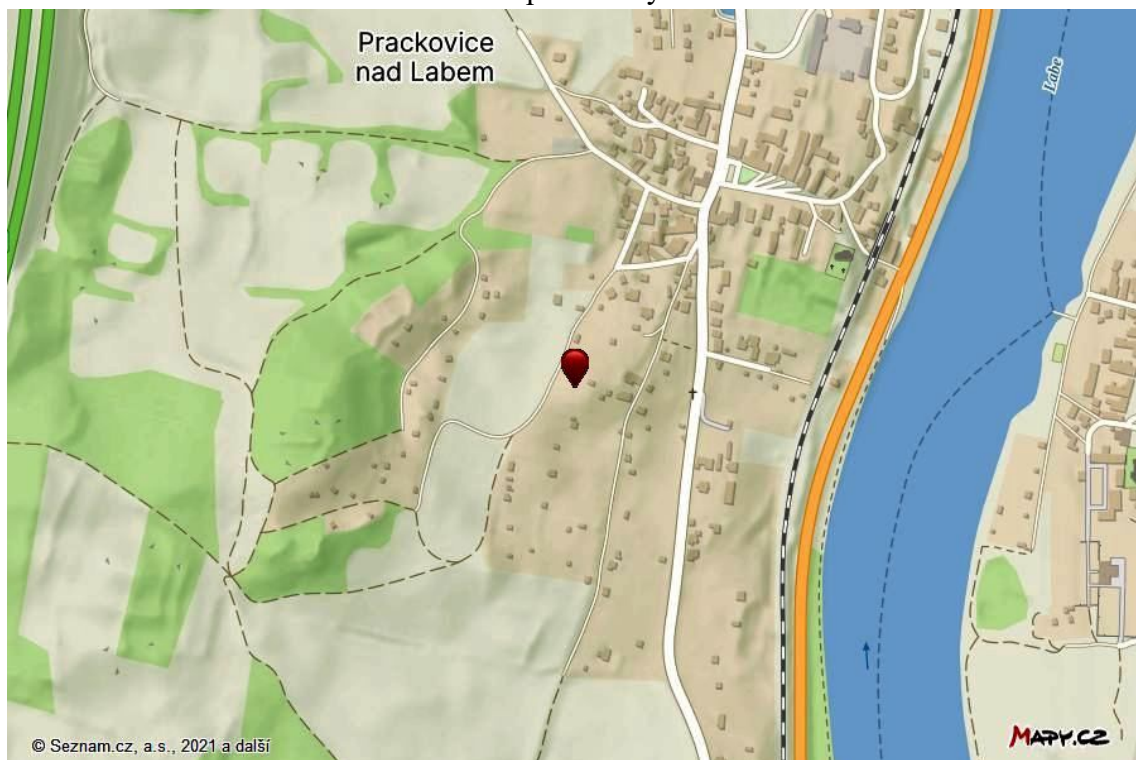


mapa oblasti

Mapa oblasti



mapa lokality

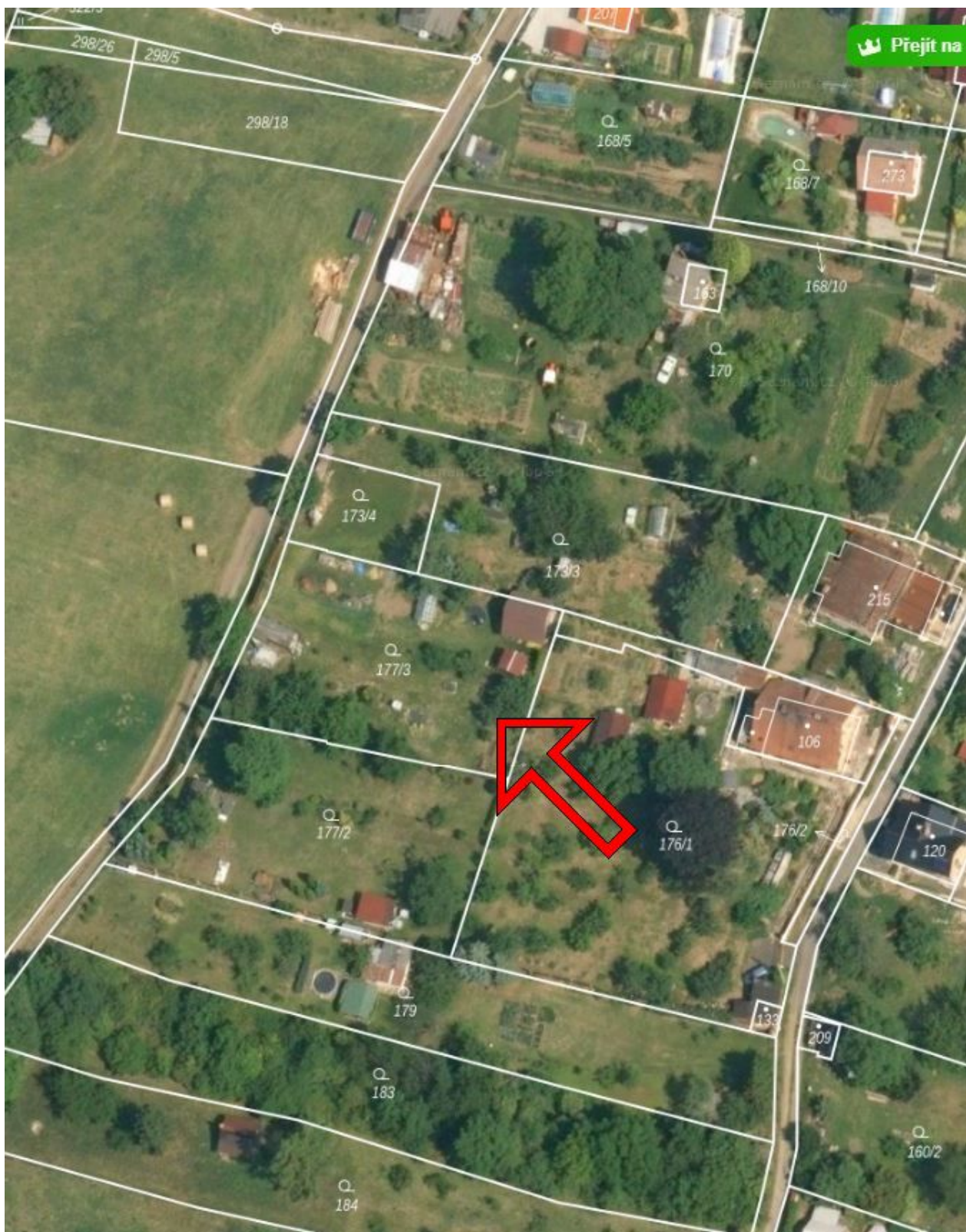


mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 9.5.2025



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře



ortofotomapa



veřejný příjezd



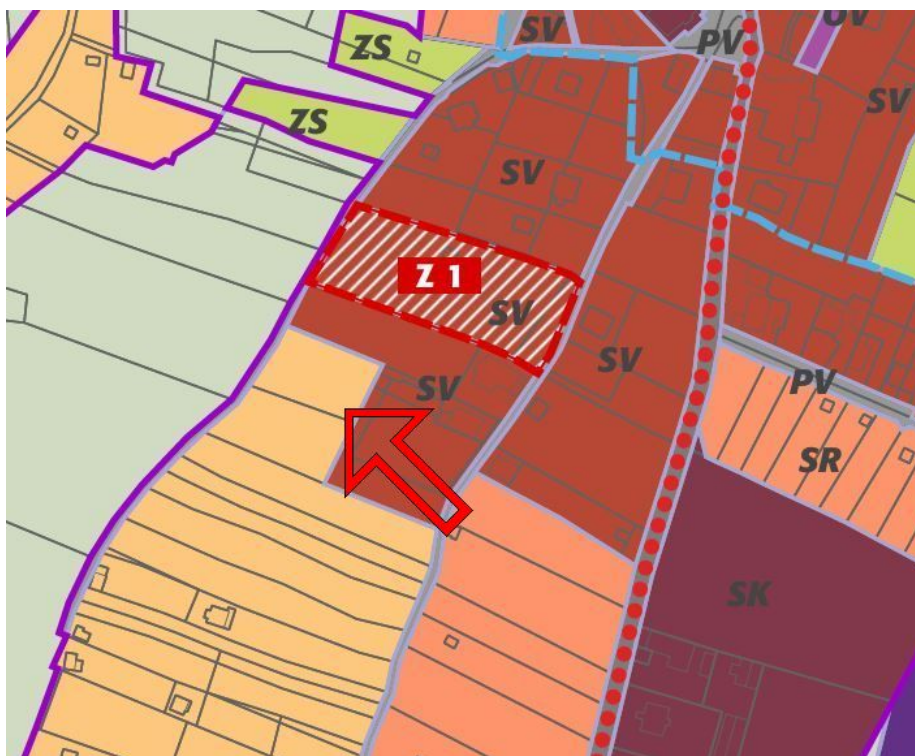
veřejný příjezd



oceňovaný pozemek



oceňovaný pozemek



územní plán obce



hranice zastavitelných ploch

hranice ploch opatření nestavební povahy

stav	návrh
SV	SV
SK	
SR	
V	
OV	
OS	OS
OH	
R	
PV	



plochy s rozdílným způsobem využití

plochy smíšené obytné - venkovské

plochy smíšené obytné - komerční

plochy smíšené obytné - rekreační

plochy výroby a skladování

plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura

plochy občanského vybavení - sport

plochy občanského vybavení - hřbitovy

plochy rekreace

plochy veřejných prostranství

legenda