

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 085737/2024

Interní číslo znalce: 7534-154-24

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění souboru 16 pozemků o celkové výměře 13.837 m² a rozestavěné stavby na pozemku parc.č. 287/1, vše zapsáno na LV č. 812, k.ú. Loučná pod Klínovcem, obce Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov

Znalec:	Ing. Milan Kroupa
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	Hlista & Pril, v.o.s., insolvenční správce dlužníka REZORT ELZA s.r.o.
Adresa:	Opletalova 1417/25, 110 00 Praha 1

OBVYKLÁ CENA

39 556 000 Kč

Počet stran: 19 a 6 příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 16.10.2024

Vyhotoveno: V Praze 04.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením (odhadem) ceny obvyklé v místě a čase souboru nemovitých věcí - pozemků parc. č. st. 432, zastavěná plocha a nádvoří, parc. 287/1, ostatní plocha, parc. č. 287/2, ostatní plocha, parc. č. 287/3, ostatní plocha, parc. č. 303/3, ostatní plocha, parc. č. 303/5, ostatní plocha, parc. č. 303/11, ostatní plocha, parc. č. 303/12, ostatní plocha, parc. č. 303/13, ostatní plocha, parc. č. 303/14, ostatní plocha, parc. č. 303/16, ostatní plocha, parc. č. 325/12, trvalý travní porost, parc. č. 325/156, trvalý travní porost, parc. č. 365/4, trvalý travní porost, parc. č. 365/23, trvalý travní porost, parc. č. 365/32, ostatní plocha a rozestavěná stavba na pozemku parc.č. 287/1 a ocenění následujících tří dílčích souborů pozemků:

a) pozemky p.č. St. 432 a p.č. 287/1,

b) pozemky p.č. 303/5, 325/12, 365/23 a 365/32 a

c) pozemky p.č. 287/2, 287/3, 303/11, 303/12, 303/13, 303/14 a 303/16,

vše zapsáno na LV č. 812, k.ú. Loučná pod Klínovcem, obec Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad obvyklé ceny předmětu zajištění pro účely insolvenčního řízení sp.zn. MSPH 94 INS 10531/2024 (§ 219 a § 167 odst. 3 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona)

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny žádné skutečnosti.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.10.2024 za přítomnosti pana Elznice - jednatele dlužníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací získaných od zástupce vlastníka při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 812, k.ú. Loučná pod Klínovcem, obce Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov ze dne 27.08.2024

- částečná stavební dokumentace objektu - půdorys základů a řez A-A

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Loučná pod Klínovcem, obce Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov pořízený dálkovým nahlížením do KN

- Územní plán obce Loučná pod Klínovcem
- cenové údaje realizovaných cen z KN
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření od zástupce vlastníka
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele posudku, od zástupce vlastníka nemovitých věcí a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Pro odhad obvyklé ceny byla použita pouze metoda porovnávací, neboť byl dostupný dostatečný počet realizovaných prodejů pozemků srovnatelných parametrů v místě.

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet realizovaných srovnatelných pozemků v místě, byla porovnávací metoda použita pro odhad aktuální ceny obvyklé jako jediná metoda - nejvíce objektivní.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při sběru a tvorbě dat postupoval tak, že vycházel z informací předaných od objednatele posudku či vlastníka (např. LV, stavební povolení, ústní sdělení, místní šetření) a dále hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Odhad obvyklé ceny - ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Loučná pod Klínovcem, k.ú. Loučná pod Klínovcem
Adresa nemovité věci: Loučná pod Klínovcem, 431 91 Loučná pod Klínovcem

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 812, k.ú. Loučná pod Klínovcem, obce Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov ze dne 27.08.2024

oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

Vlastnické právo

REZORT ELZA s.r.o., Evropská 516/10, Dejvice, 160 00 Praha 6, IČ 09771832

oddíl B - nemovitosti:

POZEMKY

- pozemek parc.č. st 432 o výměře 16 m², zastavěná plocha a nádvoří
na pozemku stojí stavba: garáž bez čp/če (LV č. 100)
- pozemek parc.č. 287/1 o výměře 526 m², ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 287/2 o výměře 826 m², ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 287/3 o výměře 976 m², ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 303/1 o výměře 3751 m², ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 303/5 o výměře 1572 m², ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 303/11 o výměře 945 m², ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 303/12 o výměře 861 m², ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 303/13 o výměře 876 m², ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 303/14 o výměře 858 m², ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 303/16 o výměře 611 m², ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 325/12 o výměře 539 m², trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 325/156 o výměře 153 m², trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 365/4 o výměře 580 m², trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 365/23 o výměře 739 m², trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 365/32 o výměře 9 m², ostatní plocha, jiná plocha

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Věcné břemeno cesty a stezky

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Věcné břemeno (podle listiny) spočívající v právu zřídit a provozovat na služebných pozemcích plynárenské zařízení, právo vstupovat a vjíždět

Věcné břemeno cesty a stezky

Zástavní právo smluvní k zajištění peněžité pohledávky ve výši 2.100.000,- Kč dle směnné smlouvy s finanční kompenzací

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 3.000.000,- Kč

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 31.000.000,- Kč

Zástavní právo smluvní budoucí pohledávky

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní - budoucí pohledávka ve výši 2.000.000,- Kč

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní - pohledávka ve výši 5.000.000,- Kč a budoucí pohledávky do celkové výše 1.000.000,- Kč

Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, pohledávka ve výši 179.722,- Kč s příslušenstvím

oddíl D - poznámky s další obdobné údaje:

Zahájení exekuce

Rozhodnutí konkursu podle insolvenčního zákona

Plomby a upozornění:

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Vzhledem k tomu, že znalci byla umožněna prohlídka pozemků, byly veškeré výpočty a odhad ceny uskutečněny z hodnot a skutečností zjištěných při místním šetření znalcem a dále z veřejně dostupných podkladů. Při ocenění objektu bylo vycházeno z dostupných informací o stavu objektu při prohlídce bez možnosti vstupu do objektu. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení. Výměry byly převzaty z předloženého podkladu.

Na pozemku parc.č. st. 432 se nachází garáž, která je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění.

Místopis

Loučná pod Klínovcem je město v okrese Chomutov v Ústeckém kraji v Krušných horách. Žije v něm 197 obyvatel a je městem s druhým nejnižším počtem obyvatel v České republice. Rozkládá se severně od Klínovce na svahu podél říčky Polava, která tvoří státní hranici s Německem. Od roku 1995 byl v obci hraniční přechod pro pěší do sousedního Oberwiesenthalu. Jedná se o nejzápadnější město Ústeckého kraje. Součástí města je kromě vlastní Loučné i vesnice Háj. Jihovýchodně od města se nachází přírodní rezervace Horská louka u Háje. Ve městě je minimální občanská vybavenost, nachází se zde penziony a ubytovny, prodejny a restaurace. Kompletní občanská vybavenost se nachází v Chomutově. Do obce se dostanete po silnici III. třídy 21910 jihozápadně z obce Kovářská. Můžete také využít autobusovou nebo vlakovou dopravu.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky leží na jižním okraji zástavby města Loučná pod Klínovcem. Jedná se o soubor převážně sousedících travnatých pozemků různých tvarů o celkové výměře 13.837 m². V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost a ostatní plocha. Pozemky převážně tvoří stavební parcely s travním porostem. Pouze pozemky parc.č. 303/5, parc.č. 325/12, parc.č. 365/23 a parc.č. 365/32 tvoří místní neuzpevněnou komunikaci.

Pozemky jsou převážně svažité, na pozemku parc.č. 287/1 stojí rozestavěná zděná stavba bez střechy plánovaného domu s apartmány.

Přístup k pozemkům je přes pozemek parc. 568, který je ve vlastnictví města Loučná pod Klínovcem a přes pozemek parc.č. 582/1, ve vlastnictví ELZA-SKI s.r.o. Inženýrské sítě jsou v dosahu, sítě nebylo možné v místě ověřit.

Dle územního plánu města Loučná pod Klínovcem, změna č. 5, se pozemky původně zařazené jako plochy bydlení BV-N mění na plochy bydlení BI-N - plochy bydlení v bytových domech - městské a příměstské.

3.4. Obsah

Pozemky stavební

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rozestavěný objekt na parc.č. 287/1

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky stavební

Pozemky komunikace

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky komunikace

Pozemky p.č. St. 432 a p.č. 287/1

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rozestavěný objekt na parc.č. 287/1

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky p.č. St. 432 a p.č. 287/1

Pozemky p.č. 303/5, 325/12, 365/23 a 365/32

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. 303/5, 325/12, 365/23 a 365/32

Pozemky p.č. 287/2, 287/3, 303/11, 303/12, 303/13, 303/14 a 303/16

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. 287/2, 287/3, 303/11, 303/12, 303/13, 303/14 a 303/16

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Pozemky stavební

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rozestavěný objekt na parc.č. 287/1

Jedná se zděný objekt, bez střech na betonových základech.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	12,60*11,50	=	144,90
1.NP	12,60*11,50	=	144,90
2.NP	12,60*11,50	=	144,90
3.NP	12,60*11,50	=	144,90

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	144,90 m ²	3,50 m	507,15
1.NP	144,90 m ²	2,95 m	427,46
2.NP	144,90 m ²	3,13 m	453,54
3.NP	144,90 m ²	3,04 m	440,50
Součet	579,60 m²		1 828,65

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 828,65 / 579,60	= 3,16 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	579,60 / 4	= 144,90 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(12,60*11,50)*(3,50)	=	507,15 m ³
1.NP	(12,60*11,50)*(2,95)	=	427,46 m ³
2.NP	(12,60*11,50)*(3,13)	=	453,54 m ³
3.NP	(12,60*11,50)*(3,04)	=	440,50 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	NP	507,15 m ³
1.NP	NP	427,46 m ³
2.NP	NP	453,54 m ³
3.NP	NP	440,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 828,65 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00	6,00	100,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80	18,80	100,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,20	100,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30	5,30	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40	2,40	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70	0,70	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	6,90	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10	3,10	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10	2,10	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00	3,00	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,20	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40	5,40	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10	3,10	0,00	0,00
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70	4,70	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20	5,20	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,40	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30	3,30	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20	3,20	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,40	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10	2,10	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80	1,80	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80	3,80	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30	1,30	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60	5,60	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

100,00 Rozestavěnost: **33,00**

Koeficient vybavení K₄:

1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 150,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9655

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,9646

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0000

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

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

* 3,0130

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **5 665,04**

Plná cena: 1 828,65 m³ * 5 665,04 Kč/m³

= **10 359 375,40 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

Nedokončená stavba

$$\begin{array}{r} * \quad 0,3300 \\ = \quad 3\,418\,593,88 \text{ Kč} \end{array}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 52 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 52 = 3,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 3,8 \% / 100)$

$$\begin{array}{r} * \quad 0,962 \\ = \end{array}$$

Rozestavěný objekt na parc.č. 287/1 - věcná hodnota

$$= \quad 3\,288\,687,31 \text{ Kč}$$

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky stavební

Porovnávací metoda

Vzhledem k tomu, že lze v lokalitě umístění oceňovaných pozemků v katastru města Loučná pod Klínovcem vyhledat z cenových údajů katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Chomutov realizované ceny prodeje pozemků srovnatelného využití dle územního plánu s využitím pro výstavbu, byly tyto realizované ceny použity pro srovnání s oceňovanými pozemky a následně koeficienty polohy, tvaru a velikosti pozemku, možnosti zastavění a využití pozemku upraveny na úroveň oceňovaných pozemků.

Vzhledem k tomu, že vyhledané realizované ceny prodeje pozemků dle cenových údajů z KN byly realizovány dříve, než je datum ocenění, bylo nutné aktualizovat realizované ceny k datu ocenění, tj. k 16.10.2024.

Pro aktualizace realizovaných cen ke srovnání byl použit index růstu cen pozemků ČSOB Index bydlení (dříve HB INDEX) realizovaných prodejů pozemků zveřejňovaný ČSOB Hypoteční bankou a.s., kde ČSOB Index bydlení od dubna 2011.

Samotný ČSOB Index bydlení je sledován za celou Českou republiku, a to u 3 typů nemovitostí – byty, rodinné domy a stavební pozemky. Za základní hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k dubnu 2011. Struktura indexu je z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. ČSOB Index bydlení společně s odborným komentářem zveřejňuje ČSOB Hypoteční banka a.s. každé čtvrtletí na svých webových stránkách a také na www.csobhypotecni.cz.

O ČSOB Indexu bydlení

ČSOB Index bydlení (původně HB Index) sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB.

Pozemky: Poptávka převyšuje nabídku

Také ceny pozemků nadále rostly, a to zejména v důsledku nedostatečné nabídky, zastaralých územních plánů a zaostávající infrastruktury. Zájem kupujících se tak soustředí i na pozemky nacházející se dále od větších měst. Na cenu pozemků mají největší vliv velikost pozemku a jeho tvar, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, orientace a svažitost. „Jsou poptávány i pozemky v souladu s územním plánem, ale bez možnosti připojení na veřejné inženýrské sítě, protože díky rozvoji technologií už to není vždy nezbytně nutné. V mnohem

větší míře se využívá fotovoltaika a domácí čističky, existují i energeticky soběstačné domy,“ dodává Martin Vašek.

K přepočtu na aktuální cenu pozemku byl použit ČSOB Index bydlení

1.Q 2011 = 100,00

2.Q 2021 = 205,50

1.Q 2022 = 240,90

3.Q 2022 = 266,80

4.Q 2022 = 298,80

2.Q 2024 = 302,70

ČSOB Index bydlení za 3.Q 2024 dosud nebyl Hypoteční bankou vydán. Dle informací banky růst cen pozemků za 2. kvartál roku 2024 si udržel rostoucí pozici. Důvodem je dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou. Na cenu pozemku má největší vliv velikost a tvar pozemku, dopravní a občanská vybavenost, vybavení inženýrskými sítěmi, ale i svažítost a orientace ke světovým stranám. Celkovou nabídku přitom zbrzdžují zejména zastaralé územní plány a nedostatečné kapacity infrastruktury. Z důvodu ocenění pozemků k datu 16.10.2024 odhadují tempo růstu za 3.Q 2024 o další 0,5 %. ČSOB Index bydlení pro přepočet pak činí $(0,5 \%/100 \cdot 302,70) + 302,70 = 304,20$.

Přepočet z 2.Q 202 na říjen 2024 nárůst ceny = $(304,20 - 205,50)/205,5 \cdot 100 = 48,03 \%$

Přepočet z 1.Q 2022 na říjen 2024 nárůst ceny = $(304,20 - 240,90)/240,90 \cdot 100 = 26,28 \%$

Přepočet z 3.Q 2022 na říjen 2024 nárůst ceny = $(304,20 - 266,80)/266,80 \cdot 100 = 14,02 \%$

Přepočet z 4.Q 2023 na říjen 2024 nárůst ceny = $(304,20 - 298,80)/298,80 \cdot 100 = 1,81 \%$

Přepočet z 2.Q 2024 na říjen 2024 nárůst ceny = $(304,20 - 302,70)/302,70 \cdot 100 = 0,50 \%$

Porovnávací hodnota

Pro odhad porovnávací hodnoty byly použity ceny realizovaných prodejů srovnatelných pozemků v okolí, které po přepočtu na aktuální datum pomocí ČSOB Indexu bydlení pozemků se staly základem pro porovnávací metodu srovnání s oceňovanými pozemky V jednotkové porovnávací ceně se odráží umístění pozemku v obci, využitelnost dle územního plánu, bez inženýrských sítí, lokalita.

Oceňovaný pozemek	realizovaná cena v Kč	plocha pozemků v m ²	jednotková realizovaná cena v Kč/m ²	lokalita	využití dle ÚP	datum realizace prodeje	HB Index pro přepočet	odhad HB Index k datu ocenění	nárůst ceny dle HB Indexu v %	přepočtená jednotková realizovaná cena dle HB Indexu v Kč
Pozemky stavební k.ú. Loučná pod Klínovcem		10 979		v obci / tráva	BI-N					
Srovnávací pozemky										
k.ú. Loučná pod Klínovcem, pč. 303/15	2 800 000	759	3689	v obci / ostatní pl.	BI-N	10.3.2022/ 1.Q 2022	240,90	304,20	26,28	4658
k.ú. Loučná pod Klínovcem, pč. 325/15	2 366 660	1 116	2121	v obci / tráva	BI-N	10.5.2021/ 2.Q 2021	205,50	304,20	48,03	3139
k.ú. Loučná pod Klínovcem, pč. 325/153	4 004 000	2 002	2000	v obci / tráva	BI-N	17.10.2022/ 3.Q 2022	266,80	304,20	14,02	2280
k.ú. Loučná pod Klínovcem, pč. 325/158	3 156 000	789	4000	v obci / tráva	BI-N	23.10.2023/ 4.Q 2023	298,80	304,20	1,81	4072

Oceňované pozemky

Pozemky stavební k.ú. Loučná pod Klínovcem

Srovnávací pozemky

název	přepočtená realizovaná jednotková cena Kč/m ²	K1 poloha	K2 velikost	K3 využití	K4 vhodnost tvaru pozemku	K5 úvaha znalce	I	jednotková cena pozemku po srovnání Kč/m ²
k.ú. Loučná pod Klínovcem, pč. 303/15	4658	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	4 235
k.ú. Loučná pod Klínovcem, pč. 325/15	3139	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 854
k.ú. Loučná pod Klínovcem, pč. 325/153	2280	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 073
k.ú. Loučná pod Klínovcem, pč. 325/158	4072	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	3 702
celkem Kč/m ²								12 864
průměr Kč/m ²								3 216
max Kč/m ²								4 235
min Kč/m ²								2 073

koefficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnosti prodejní ceny

K1 koefficient úpravy na polohu/lokalitu

K2 koefficient úpravy dle velikosti pozemku

K3 koefficient úpravy na využití (možnost zástavby)

K4 koefficient vhodnosti tvaru, svažitosti

K5 koefficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

I index odlišnosti

Jednotková cena pozemku porovnáním

3 220,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 432	16	3 220,00		51 520
ostatní plocha - jiná plocha	287/1	526	3 220,00		1 693 720
ostatní plocha - jiná plocha	287/2	826	3 220,00		2 659 720
ostatní plocha - jiná plocha	287/3	976	3 220,00		3 142 720
ostatní plocha - jiná plocha	303/3	3 751	3 220,00		12 078 220
ostatní plocha - jiná plocha	303/11	945	3 220,00		3 042 900

ostatní plocha - jiná plocha	303/12	861	3 220,00	2 772 420
ostatní plocha - jiná plocha	303/13	876	3 220,00	2 820 720
ostatní plocha - jiná plocha	303/14	858	3 220,00	2 762 760
ostatní plocha - jiná plocha	303/16	611	3 220,00	1 967 420
trvalý travní porost	325/156	153	3 220,00	492 660
trvalý travní porost	365365/4	580	3 220,00	1 867 600
Celková výměra pozemků		10 979	Hodnota pozemků celkem	35 352 380

Pozemky komunikace

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky komunikace

Porovnávací metoda

Jednotková cena stavebních pozemků v dané lokalitě města Loučná pod Klínovcem a okolí, byla vypočtena ve výši 3220,- Kč/m².

Vzhledem k tomu, že se nejedná o stavební pozemky k možnému zastavění obytným objektem, ale jedná se pouze o plochy místní nepevněné komunikace sloužící pro přístup k jednotlivým stavebním parcelám, byla odhadnuta jednotková cena těchto pozemků z vypočtené jednotkové ceny stavebního pozemku porovnáním upravená koeficientem prodejnosti ve výši Kp 0,10.

Vypočet jednotkové ceny pozemků komunikace:

Jednotková cena pozemku – stavební 3220,- Kč/m²

Koeficient prodejnosti Kp 0,10

Porovnávací hodnota jednotkové ceny pozemku výpočet:

32200,-Kč/m² * Kp 0,10 = 322,-Kč/m²

Jednotková cena pozemků komunikace po zaokrouhlení činí 320,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	303/5	1 572	320,00		503 040
trvalý travní porost	325/12	539	320,00		172 480
trvalý travní porost	365/23	738	320,00		236 160
ostatní plocha - jiná plocha	365/32	9	320,00		2 880
Celková výměra pozemků		2 858	Hodnota pozemků celkem		914 560

Pozemky p.č. St. 432 a p.č. 287/1

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rozestavěný objekt na parc.č. 287/1

Jedná se zděný objekt, bez střech na betonových základech.

Objekt oceněný výše v posudku - viz str. 7 až 9 tohoto posudku.

Rozestavěný objekt na parc.č. 287/1 - věcná hodnota = 3 288 687,31 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky p.č. St. 432 a p.č. 287/1

Porovnávací metoda

Jednotková cena stavebních pozemků v dané lokalitě města Loučná pod Klínovcem a okolí, byla vypočtena ve výši 3220,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 432	16	3 220,00		51 520
ostatní plocha - jiná plocha	287/1	526	3 220,00		1 693 720
Celková výměra pozemků		542	Hodnota pozemků celkem		1 745 240

Pozemky p.č. 303/5, 325/12, 365/23 a 365/32

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. 303/5, 325/12, 365/23 a 365/32

Porovnávací metoda

Jednotková cena stavebních pozemků v dané lokalitě města Loučná pod Klínovcem a okolí, byla vypočtena ve výši 3220,- Kč/m².

Vzhledem k tomu, že se nejedná o stavební pozemky k možnému zastavění obytným objektem, ale jedná se pouze o plochy místní nezpevněné komunikace sloužící pro přístup k jednotlivým stavebním parcelám, byla odhadnuta jednotková cena těchto pozemků z vypočtené jednotkové ceny stavebního pozemku porovnáním upravená koeficientem prodejnosti ve výši Kp 0,10.

Vypočet jednotkové ceny pozemků komunikace:

Jednotková cena pozemku – stavební 3220,- Kč/m²

Koeficient prodejnosti Kp 0,10

Porovnávací hodnota jednotkové ceny pozemku výpočet:

32200,-Kč/m² * Kp 0,10 = 322,-Kč/m²

Jednotková cena pozemků komunikace po zaokrouhlení činí 320,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	303/5	1 572	320,00		503 040
trvalý travní porost	325/12	539	320,00		172 480
trvalý travní porost	365/23	738	320,00		236 160
ostatní plocha - jiná plocha	365/32	9	320,00		2 880
Celková výměra pozemků		2 858	Hodnota pozemků celkem		914 560

Pozemky p.č. 287/2, 287/3, 303/11, 303/12, 303/13, 303/14 a 303/16

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. 287/2, 287/3, 303/11, 303/12, 303/13, 303/14 a 303/16

Porovnávací metoda

Jednotková cena stavebních pozemků v dané lokalitě města Loučná pod Klínovcem a okolí, byla vypočtena ve výši 3220,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	287/2	826	3 220,00		2 659 720
ostatní plocha - jiná plocha	287/3	976	3 220,00		3 142 720
ostatní plocha - jiná plocha	303/11	945	3 220,00		3 042 900
ostatní plocha - jiná plocha	303/12	861	3 220,00		2 772 420
ostatní plocha - jiná plocha	303/13	876	3 220,00		2 820 720
ostatní plocha - jiná plocha	303/14	858	3 220,00		2 762 760
ostatní plocha - jiná plocha	303/16	611	3 220,00		1 967 420
Celková výměra pozemků		5 953	Hodnota pozemků celkem		19 168 660

4.2. Výsledky analýzy dat

Pozemky stavební

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rozestavěný objekt na parc.č. 287/1 3 288 687,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky stavební 35 352 380,- Kč

Pozemky komunikace

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky komunikace 914 560,- Kč

Věcná hodnota	39 555 627 Kč
z toho hodnota pozemku	36 266 940 Kč

Obvyklá cena všech pozemků	39 556 000 Kč
slovy: Třicet devět milionů pět set padesát šest tisíc Kč	

Pozemky p.č. St. 432 a p.č. 287/1

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rozestavěný objekt na parc.č. 287/1 3 288 687,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky stavební 1 745 240,- Kč

Pozemky p.č. St. 432 a p.č. 287/1 vč. rozestavěné stavby	
Obvyklá cena	5 034 000 Kč
slovy: Pět milionů třicet čtyři tisíc Kč	

Pozemky p.č. 303/5, 325/12, 365/23 a 365/32

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. 303/5, 325/12, 365/23 a 365/32 914 560,- Kč

Pozemky p.č. 303/5, 325/12, 365/23 a 365/32	
Obvyklá cena	915 000 Kč
slovy: Devět set patnáct tisíc Kč	

Pozemky p.č. 287/2, 287/3, 303/11, 303/12, 303/13, 303/14 a 303/16

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. 287/2, 287/3, 303/11, 303/12, 303/13, 303/14 a 303/16 19 168 660,- Kč

Pozemky p.č. 287/2, 287/3, 303/11, 303/12, 303/13, 303/14 a 303/16	
Obvyklá cena	19 169 000 Kč
slovy: Devatenáct milionů jedno sto šedesát devět tisíc Kč	

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro určení ceny obvyklé:

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí ve městě Loučná pod Klínovcem a v okolí. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K5 včetně jejich zdůvodnění. Obdobné pozemky jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, vybavení, možnosti využití, aj. K dispozici byly cenové údaje získané z katastru nemovitostí, tyto ceny byly upraveny korekcí.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze.

Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených jednotkových cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben výměrou oceňovaného pozemku a následně provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z KN a realitních webových stránek
- vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována
- na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny
- na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením (odhadem) ceny obvyklé v místě a čase souboru nemovitých věcí - pozemků parc. č. st. 432, zastavěná plocha a nádvoří, parc. 287/1, ostatní plocha, parc. č. 287/2, ostatní plocha, parc. č. 287/3, ostatní plocha, parc. č. 303/3, ostatní plocha, parc. č. 303/5, ostatní plocha, parc. č. 303/11, ostatní plocha, parc. č. 303/12, ostatní plocha, parc. č. 303/13, ostatní plocha, parc. č. 303/14, ostatní plocha, parc. č. 303/16, ostatní plocha, parc. č. 325/12, trvalý travní porost, parc. č. 325/156, trvalý travní porost, parc. č. 365/4, trvalý travní porost, parc. č. 365/23, trvalý travní porost, parc. č. 365/32, ostatní plocha a rozestavěná stavba na pozemku parc.č. 287/1

**Obvyklá cena všech pozemků vč.
rozestavěné stavby**

39 556 000 Kč

slovy: Třicet devět milionů pět set padesát šest tisíc Kč

a ocenění následujících tří dílčích souborů pozemků:

a) pozemky p.č. St. 432 a p.č. 287/1,

Pozemky p.č. St. 432 a p.č. 287/1 vč. rozestavěné stavby

Obvyklá cena

5 034 000 Kč

slovy: Pět milionů třicet čtyři tisíc Kč

b) pozemky p.č. 303/5, 325/12, 365/23 a 365/32

Pozemky p.č. 303/5, 325/12, 365/23 a 365/32

Obvyklá cena

915 000 Kč

slovy: Devět set patnáct tisíc Kč

c) pozemky p.č. 287/2, 287/3, 303/11, 303/12, 303/13, 303/14 a 303/16

Pozemky p.č. 287/2, 287/3, 303/11, 303/12, 303/13, 303/14 a 303/16

Obvyklá cena

19 169 000 Kč

slovy: Devatenáct milionů jedno sto šedesát devět tisíc Kč

vše zapsáno na LV č. 812, k.ú. Loučná pod Klínovcem, obec Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při odhadu výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka pozemků takovýchto parametrů v místě a okolí je na střední úrovni
- b) parametry povyšující cenu - pozemky s dostatečnou výměrou jednotlivých parcel vhodné k výstavbě v souladu s územním plánem
- c) parametry ponižující cenu - pozemky bez inženýrských sítí

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 812, k.ú. Loučná pod Klínovcem, obec Loučná pod Klínovcem ze dne 27.08.2024.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 16.10.2024 cenu obvyklou ve výši 39.556.000,- Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 085737/2024.

V Praze 04.11.2024

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned over the red stamp.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47, 106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 45/24.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 812, k.ú. Loučná pod Klínovcem, obce Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov ze dne 27.08.2024
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Loučná pod Klínovcem, obce Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) cenové údaje realizovaných cen z KN
- 4) ČSOB Index bydlení
- 5) Územní plán Loučná pod Klínovcem – změna č. 5
- 6) fotopříloha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2024 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1 pro Hlista & Pril v.o.s.

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 546518 Loučná pod Klínovcem

Kat.území: 687057 Loučná pod Klínovcem

List vlastnictví: 812

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
REZORT ELZA s.r.o., Evropská 516/10, Dejvice, 16000 Praha 6	09771832	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 432	16	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, IV 100				
Další údaje: stavba je součástí pozemku St. 159/2 IV 100				
287/1	526	ostatní plocha	jiná plocha	
287/2	826	ostatní plocha	jiná plocha	
287/3	976	ostatní plocha	jiná plocha	
303/3	3751	ostatní plocha	jiná plocha	
303/5	1572	ostatní plocha	jiná plocha	
303/11	945	ostatní plocha	jiná plocha	
303/12	861	ostatní plocha	jiná plocha	
303/13	876	ostatní plocha	jiná plocha	
303/14	858	ostatní plocha	jiná plocha	
303/16	611	ostatní plocha	jiná plocha	
325/12	539	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
325/156	153	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
365/4	580	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
365/23	738	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
365/32	9	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty

a stezky, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: 325/156

Povinnost k

Parcela: 325/12, Parcela: 325/42, Parcela: 365/23, Parcela: 365/29, Parcela: 365/32, Parcela: 365/35

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2021 11:08:22. Zápis proveden dne 23.02.2021.
V-783/2021-503

Pořadí k 02.02.2021 11:08

o Věcné břemeno cesty

a stezky

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2024 12:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 546518 Loučná pod Klínovcem

Kat.území: 687057 Loučná pod Klínovcem

List vlastnictví: 812

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Parcela: St. 432, Parcela: 287/1, Parcela: 287/2, Parcela: 287/3, Parcela: 303/11, Parcela: 303/12, Parcela: 303/13, Parcela: 303/14, Parcela: 303/16, Parcela: 303/3, Parcela: 303/5

Povinnost k

Parcela: 303/32

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 28.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2021 11:14:05. Zápis proveden dne 24.02.2021.
V-784/2021-503

Pořadí k 02.02.2021 11:14

o Věcné břemeno cesty

a stezky

Oprávnění pro

Parcela: 325/156

Povinnost k

Parcela: 303/32, Parcela: 303/37, Parcela: 303/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2021 11:18:30. Zápis proveden dne 24.02.2021.
V-785/2021-503

Pořadí k 02.02.2021 11:18

o Věcné břemeno cesty

a stezky

Oprávnění pro

Parcela: St. 432, Parcela: 287/1, Parcela: 287/2, Parcela: 287/3, Parcela: 303/11, Parcela: 303/12, Parcela: 303/13, Parcela: 303/14, Parcela: 303/16, Parcela: 303/3

Povinnost k

Parcela: 303/37, Parcela: 303/5

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 28.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2021 11:25:03. Zápis proveden dne 24.02.2021.
V-786/2021-503

Pořadí k 02.02.2021 11:25

o Věcné břemeno cesty

a stezky

Oprávnění pro

Parcela: St. 432, Parcela: 287/1, Parcela: 287/2, Parcela: 287/3, Parcela: 303/11, Parcela: 303/12, Parcela: 303/13, Parcela: 303/14, Parcela: 303/16, Parcela: 303/3, Parcela: 303/5

Povinnost k

Parcela: 325/12, Parcela: 325/42, Parcela: 365/23, Parcela: 365/29, Parcela: 365/32, Parcela: 365/35

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2021 11:28:48. Zápis proveden dne 24.02.2021.
V-787/2021-503

Pořadí k 02.02.2021 11:28

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2024 12:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 546518 Loučná pod Klínovcem

Kat.území: 687057 Loučná pod Klínovcem

List vlastnictví: 812

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

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo spočívající v:

- a) právu zřídit a provozovat na služebných pozemcích plynárenské zařízení,
- b) právu vstupovat a vjíždět na služebné pozemky v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení

dobu trvání: na dobu neurčitou

rozsah: dle GP č. 550-136/2016

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 325/12, Parcela: 365/23, Parcela: 365/32

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 8800073507_1/VB ze dne 31.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2017 10:32:58. Zápis proveden dne 04.10.2017.

V-6681/2017-503

Pořadí k 13.09.2017 10:32

o Věcné břemeno cesty

a stezky, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 410, Parcela: St. 411, Parcela: St. 441, Parcela: 325/1, Parcela: 325/10, Parcela: 325/100, Parcela: 325/102, Parcela: 325/103, Parcela: 325/104, Parcela: 325/105, Parcela: 325/106, Parcela: 325/107, Parcela: 325/108, Parcela: 325/109, Parcela: 325/11, Parcela: 325/110, Parcela: 325/111, Parcela: 325/13, Parcela: 325/14, Parcela: 325/143, Parcela: 325/144, Parcela: 325/147, Parcela: 325/149, Parcela: 325/15, Parcela: 325/150, Parcela: 325/151, Parcela: 325/152, Parcela: 325/153, Parcela: 325/154, Parcela: 325/155, Parcela: 325/156, Parcela: 325/157, Parcela: 325/158, Parcela: 325/16, Parcela: 325/161, Parcela: 325/17, Parcela: 325/18, Parcela: 325/19, Parcela: 325/20, Parcela: 325/21, Parcela: 325/22, Parcela: 325/23, Parcela: 325/24, Parcela: 325/25, Parcela: 325/26, Parcela: 325/27, Parcela: 325/28, Parcela: 325/29, Parcela: 325/30, Parcela: 325/31, Parcela: 325/32, Parcela: 325/33, Parcela: 325/34, Parcela: 325/35, Parcela: 325/36, Parcela: 325/37, Parcela: 325/38, Parcela: 325/39, Parcela: 325/40, Parcela: 325/41, Parcela: 325/43, Parcela: 325/44, Parcela: 325/45, Parcela: 325/46, Parcela: 325/47, Parcela: 325/48, Parcela: 325/49, Parcela: 325/50, Parcela: 325/51, Parcela: 325/52, Parcela: 325/53, Parcela: 325/54, Parcela: 325/55, Parcela: 325/56, Parcela: 325/57, Parcela: 325/58, Parcela: 325/59, Parcela: 325/60, Parcela: 325/61, Parcela: 325/62, Parcela: 325/63, Parcela: 325/64, Parcela: 325/65, Parcela: 325/66, Parcela: 325/67, Parcela: 325/68, Parcela: 325/69, Parcela: 325/7, Parcela: 325/70, Parcela: 325/71, Parcela: 325/72, Parcela: 325/73, Parcela: 325/74, Parcela: 325/75, Parcela: 325/76, Parcela: 325/77, Parcela: 325/78, Parcela: 325/79, Parcela: 325/80, Parcela: 325/81, Parcela: 325/82, Parcela: 325/83, Parcela: 325/84, Parcela: 325/9, Parcela: 325/95, Parcela: 325/96, Parcela: 325/97, Parcela: 325/98, Parcela: 325/99, Parcela: 365/17, Parcela: 365/18, Parcela: 365/19, Parcela: 365/20, Parcela: 365/21, Parcela: 365/22, Parcela: 365/24, Parcela: 365/25, Parcela: 365/26, Parcela: 365/27, Parcela: 365/28, Parcela: 365/30, Parcela: 365/31, Parcela: 365/33, Parcela: 365/34, Parcela: 365/36

Povinnost k

Parcela: 325/12, Parcela: 365/23, Parcela: 365/32

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2021 11:08:22. Zápis proveden dne 23.02.2021.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2024 12:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 546518 Loučná pod Klínovcem

Kat.území: 687057 Loučná pod Klínovcem

List vlastnictví: 812

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

Typ vztahu

V-783/2021-503

Pořadí k 02.02.2021 11:08

o Věcné břemeno cesty

a stezky

Oprávnění pro

Parcela: St. 410, Parcela: St. 411, Parcela: St. 441, Parcela: 325/1, Parcela: 325/10, Parcela: 325/100, Parcela: 325/102, Parcela: 325/103, Parcela: 325/104, Parcela: 325/105, Parcela: 325/106, Parcela: 325/107, Parcela: 325/108, Parcela: 325/109, Parcela: 325/11, Parcela: 325/110, Parcela: 325/111, Parcela: 325/13, Parcela: 325/14, Parcela: 325/143, Parcela: 325/144, Parcela: 325/147, Parcela: 325/149, Parcela: 325/15, Parcela: 325/150, Parcela: 325/151, Parcela: 325/152, Parcela: 325/153, Parcela: 325/154, Parcela: 325/155, Parcela: 325/156, Parcela: 325/157, Parcela: 325/158, Parcela: 325/16, Parcela: 325/161, Parcela: 325/17, Parcela: 325/18, Parcela: 325/19, Parcela: 325/20, Parcela: 325/21, Parcela: 325/22, Parcela: 325/23, Parcela: 325/24, Parcela: 325/25, Parcela: 325/26, Parcela: 325/27, Parcela: 325/28, Parcela: 325/29, Parcela: 325/30, Parcela: 325/31, Parcela: 325/32, Parcela: 325/33, Parcela: 325/34, Parcela: 325/35, Parcela: 325/36, Parcela: 325/37, Parcela: 325/38, Parcela: 325/39, Parcela: 325/40, Parcela: 325/41, Parcela: 325/43, Parcela: 325/44, Parcela: 325/45, Parcela: 325/46, Parcela: 325/47, Parcela: 325/48, Parcela: 325/49, Parcela: 325/50, Parcela: 325/51, Parcela: 325/52, Parcela: 325/53, Parcela: 325/54, Parcela: 325/55, Parcela: 325/56, Parcela: 325/57, Parcela: 325/58, Parcela: 325/59, Parcela: 325/60, Parcela: 325/61, Parcela: 325/62, Parcela: 325/63, Parcela: 325/64, Parcela: 325/65, Parcela: 325/66, Parcela: 325/67, Parcela: 325/68, Parcela: 325/69, Parcela: 325/7, Parcela: 325/70, Parcela: 325/71, Parcela: 325/72, Parcela: 325/73, Parcela: 325/74, Parcela: 325/75, Parcela: 325/76, Parcela: 325/77, Parcela: 325/78, Parcela: 325/79, Parcela: 325/80, Parcela: 325/81, Parcela: 325/82, Parcela: 325/83, Parcela: 325/84, Parcela: 325/9, Parcela: 325/95, Parcela: 325/96, Parcela: 325/97, Parcela: 325/98, Parcela: 325/99, Parcela: 365/17, Parcela: 365/18, Parcela: 365/19, Parcela: 365/20, Parcela: 365/21, Parcela: 365/22, Parcela: 365/24, Parcela: 365/25, Parcela: 365/26, Parcela: 365/27, Parcela: 365/28, Parcela: 365/30, Parcela: 365/31, Parcela: 365/33, Parcela: 365/34, Parcela: 365/36

Povinnost k

Parcela: 303/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2021 11:18:30. Zápis proveden dne 24.02.2021.

V-785/2021-503

Pořadí k 02.02.2021 11:18

o Věcné břemeno cesty

a stezky

Oprávnění pro

Parcela: St. 432, Parcela: St. 444, Parcela: St. 445, Parcela: 287/1, Parcela: 287/2, Parcela: 287/3, Parcela: 288/2, Parcela: 303/10, Parcela: 303/11, Parcela: 303/12, Parcela: 303/13, Parcela: 303/14, Parcela: 303/15, Parcela: 303/16, Parcela: 303/17, Parcela: 303/18, Parcela: 303/19, Parcela: 303/2, Parcela: 303/20, Parcela: 303/21, Parcela: 303/22, Parcela: 303/23, Parcela: 303/24, Parcela: 303/25, Parcela: 303/26, Parcela: 303/27, Parcela: 303/28, Parcela: 303/29, Parcela: 303/3, Parcela: 303/30, Parcela: 303/31, Parcela: 303/32, Parcela: 303/35, Parcela: 303/36, Parcela: 303/4, Parcela: 303/45, Parcela: 303/46, Parcela: 303/6, Parcela: 303/7, Parcela: 303/8, Parcela: 303/9

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2024 12:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 546518 Loučná pod Klínovcem

Kat.území: 687057 Loučná pod Klínovcem

List vlastnictví: 812

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 303/5

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 28.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2021 11:25:03. Zápis proveden dne 24.02.2021.
V-786/2021-503

Pořadí k 02.02.2021 11:25

o Věcné břemeno cesty

a stezky

Oprávnění pro

Parcela: St. 432, Parcela: St. 444, Parcela: St. 445, Parcela: 287/1, Parcela: 287/2, Parcela: 287/3, Parcela: 288/2, Parcela: 303/10, Parcela: 303/11, Parcela: 303/12, Parcela: 303/13, Parcela: 303/14, Parcela: 303/15, Parcela: 303/16, Parcela: 303/17, Parcela: 303/18, Parcela: 303/19, Parcela: 303/2, Parcela: 303/20, Parcela: 303/21, Parcela: 303/22, Parcela: 303/23, Parcela: 303/24, Parcela: 303/25, Parcela: 303/26, Parcela: 303/27, Parcela: 303/28, Parcela: 303/29, Parcela: 303/3, Parcela: 303/30, Parcela: 303/31, Parcela: 303/32, Parcela: 303/35, Parcela: 303/36, Parcela: 303/37, Parcela: 303/4, Parcela: 303/45, Parcela: 303/46, Parcela: 303/5, Parcela: 303/6, Parcela: 303/7, Parcela: 303/8, Parcela: 303/9

Povinnost k

Parcela: 325/12, Parcela: 365/23, Parcela: 365/32

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2021 11:28:48. Zápis proveden dne 24.02.2021.
V-787/2021-503

Pořadí k 02.02.2021 11:28

o Zástavní právo smluvní

k zajištění peněžité pohledávky ve výši 2.100.000,- Kč dle směnné smlouvy s finanční kompenzací

Oprávnění pro

SKI - VILLAGE a.s., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha
1, RČ/IČO: 27884023

Povinnost k

Parcela: 303/16

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2021 10:51:21. Zápis proveden dne 02.03.2021.
V-873/2021-503

Pořadí k 05.02.2021 10:51

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 3.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Elznic Vladimír, Loučná 171, 43191 Loučná pod
Klínovcem, RČ/IČO: 460820/024

Povinnost k

Parcela: 303/5, Parcela: 325/12, Parcela: 365/23, Parcela: 365/32

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2021 10:01:10. Zápis proveden dne 25.11.2021.
V-8608/2021-503

Pořadí k 04.11.2021 10:01

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2024 12:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 546518 Loučná pod Klínovcem

Kat.území: 687057 Loučná pod Klínovcem

List vlastnictví: 812

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

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 31.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Elznic Vladimír, Loučná 171, 43191 Loučná pod
Klínovcem, RČ/IČO: 460820/024

Povinnost k

Parcela: 287/2, Parcela: 287/3, Parcela: 303/11, Parcela: 303/12, Parcela:
303/13, Parcela: 303/14, Parcela: 303/16

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.08.2021. Právní
účinky zápisu k okamžiku 04.11.2021 10:07:30. Zápis proveden dne 25.11.2021.
V-8610/2021-503

Pořadí k 04.11.2021 10:07

o Zástavní právo smluvní

- budoucí pohledávky, spočívající v povinnosti zástavního dlužníka vrátit složený
rezervační poplatek ve výši 5.000.000,- Kč v případě oprávněného odstoupení zástavního
věřitele, jakožto zájemce o koupi nemovitosti - bytu
doba trvání: do doby splnění povinnosti zástavního dlužníka k vrácení složeného
rezervačního poplatku v případě oprávněného odstoupení zástavního věřitele, jakožto
zájemce o koupi nemovitosti - bytu

Oprávnění pro

Hlavsa Pavel MUDr., Luční 518, Zruč, 33008 Zruč-Senec,
RČ/IČO: 731207/5870

Povinnost k

Parcela: 365/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 04.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2022 11:22:16. Zápis
proveden dne 31.05.2022.

V-3250/2022-503

Pořadí k 06.05.2022 11:22

o Zákaz zcizení a zatížení

- bez písemného souhlasu

Oprávnění pro

Hlavsa Pavel MUDr., Luční 518, Zruč, 33008 Zruč-Senec,
RČ/IČO: 731207/5870

Povinnost k

Parcela: 365/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 04.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2022 11:22:16. Zápis
proveden dne 31.05.2022.

V-3250/2022-503

Pořadí k 06.05.2022 11:22

o Zástavní právo smluvní

- budoucí pohledávka ve výši 2.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Hlavsa Pavel MUDr., Luční 518, Zruč, 33008 Zruč-Senec,
RČ/IČO: 731207/5870

Povinnost k

Parcela: 325/156

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2024 12:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 546518 Loučná pod Klínovcem

Kat.území: 687057 Loučná pod Klínovcem

List vlastnictví: 812

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 14.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2022 11:09:46. Zápis proveden dne 12.08.2022.

V-5141/2022-503

Pořadí k 22.07.2022 11:09

o Zákaz zcizení a zatížení

- ve prospěch třetích osob bez předchozího souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Hlavsa Pavel MUDr., Luční 518, Zruč, 33008 Zruč-Senec,
RČ/IČO: 731207/5870

Povinnost k

Parcela: 325/156

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 14.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2022 11:09:46. Zápis proveden dne 12.08.2022.

V-5141/2022-503

Pořadí k 22.07.2022 11:09

o Zástavní právo smluvní

- pohledávka ve výši 5.000.000,- Kč vzniklá z titulu smlouvy o dílo 160-2022
- budoucí pohledávky vyplývající z dohody o uznání dluhu a dohodě o úhradě dluhu do celkové výše 1.000.000,- Kč vzniklé nejpozději do 31.12.2035

Oprávnění pro

Mudicon s.r.o., Závodní 280, Tašovice, 36018 Karlovy
Vary, RČ/IČO: 04741111

Povinnost k

Parcela: St. 432, Parcela: 287/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2023 09:01:41. Zápis proveden dne 06.06.2023.

V-1719/2023-503

Pořadí k 24.03.2023 09:01

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

- pohledávka ve výši 12.100.186,- Kč a smluvní pokuta ve výši 0,1 % z částky 12.100.186,- Kč za každý započatý den prodlení od 19.11.2023 do zaplacení

Oprávnění pro

PK Prague Invest a.s., Na bateriích 1085/15,
Střešovice, 16200 Praha 6, RČ/IČO: 27942104

Povinnost k

Parcela: St. 432, Parcela: 287/1, Parcela: 287/2, Parcela: 287/3, Parcela: 303/11, Parcela: 303/12, Parcela: 303/13, Parcela: 303/14, Parcela: 303/16, Parcela: 303/3, Parcela: 303/5, Parcela: 325/12, Parcela: 325/156, Parcela: 365/23, Parcela: 365/32, Parcela: 365/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 3, č.j. 091 EX-05389/2023 -006 ze dne 14.12.2023. Právní moc ke dni 28.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024 15:10:24. Zápis proveden dne 02.02.2024.

V-199/2024-503

Pořadí k 20.11.2023 00:00

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2024 12:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 546518 Loučná pod Klínovcem

Kat.území: 687057 Loučná pod Klínovcem

List vlastnictví: 812

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

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 179.722,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,

Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: St. 432, Parcela: 287/1, Parcela: 287/2, Parcela: 287/3, Parcela: 303/11, Parcela: 303/12, Parcela: 303/13, Parcela: 303/14, Parcela: 303/16, Parcela: 303/3, Parcela: 303/5, Parcela: 325/12, Parcela: 325/156, Parcela: 365/23, Parcela: 365/32, Parcela: 365/4

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 3942021/24/2006-00540-107713 ze dne 02.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2024 14:20:48. Zápis proveden dne 24.05.2024; uloženo na prac. Chomutov

V-2868/2024-503

Pořadí k 02.05.2024 14:20

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 3942021/24/2006-00540-107713 ze dne 02.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2024 14:20:48. Zápis proveden dne 24.05.2024; uloženo na prac. Chomutov

V-2868/2024-503

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 3942021/24/2006-00540-107713 ze dne 02.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2024 14:20:48. Zápis proveden dne 24.05.2024; uloženo na prac. Chomutov

V-2868/2024-503

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

REZORT ELZA s.r.o., Evropská 516/10, Dejvice, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 09771832

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 05395/23-006 ze dne 11.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023 21:04:26. Zápis proveden dne 15.12.2023; uloženo na prac. Praha

Z-55805/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 432, Parcela: 287/1, Parcela: 287/2, Parcela: 287/3, Parcela: 303/11, Parcela: 303/12, Parcela: 303/13, Parcela: 303/14, Parcela: 303/16, Parcela: 303/3, Parcela: 303/5, Parcela: 325/12, Parcela: 325/156, Parcela:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2024 12:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 546518 Loučná pod Klínovcem

Kat.území: 687057 Loučná pod Klínovcem

List vlastnictví: 812

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

Typ vztahu

Povinnost k

365/23, Parcela: 365/32, Parcela: 365/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3, č.j. 091 EX-05395/2023 -013 ze dne 13.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023 21:05:20. Zápis proveden dne 03.01.2024; uloženo na prac. Chomutov Z-7202/2023-503

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 3, č.j. 091 EX-05395/2023 -013 ze dne 13.12.2023. Právní moc ke dni 29.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2024 21:02:00. Zápis proveden dne 22.02.2024; uloženo na prac. Chomutov Z-1474/2024-503

Související zápisy

Dražební vyhláška

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 455/17, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Parcela: St. 432, Parcela: 287/1, Parcela: 287/2, Parcela: 287/3, Parcela: 303/11, Parcela: 303/12, Parcela: 303/13, Parcela: 303/14, Parcela: 303/16, Parcela: 303/3, Parcela: 303/5, Parcela: 325/12, Parcela: 325/156, Parcela: 365/23, Parcela: 365/32, Parcela: 365/4

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Praha 3 č.j. 091 EX-05395/2023 -068 ze dne 24.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2024 21:02:26. Zápis proveden dne 12.06.2024; uloženo na prac. Chomutov Z-3691/2024-503

Listina Usnesení soudního exekutora o zrušení dražební vyhlášky Exekutorský úřad Praha 3, č.j. 091 EX-05395/2023 -086 (odročeno na neurčito) ze dne 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 21:05:16. Zápis proveden dne 04.07.2024; uloženo na prac. Chomutov Z-4280/2024-503

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

Povinnost k

REZORT ELZA s.r.o., Evropská 516/10, Dejvice, 16000
Praha 6, RČ/IČO: 09771832

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

REZORT ELZA s.r.o., Evropská 516/10, Dejvice, 16000
Praha 6, RČ/IČO: 09771832

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 06.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 14:31:29. Zápis proveden dne 27.10.2021.

V-7735/2021-503

Pro: REZORT ELZA s.r.o., Evropská 516/10, Dejvice, 16000 Praha 6

RČ/IČO: 09771832

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2024 12:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 546518 Loučná pod Klínovcem

Kat.území: 687057 Loučná pod Klínovcem

List vlastnictví: 812

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

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 25.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 10:34:39. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-8556/2021-503

Pro: REZORT ELZA s.r.o., Evropská 516/10, Dejvice, 16000 Praha 6 RČ/IČO: 09771832

- o Smlouva kupní ze dne 25.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 10:34:39. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-8557/2021-503

Pro: REZORT ELZA s.r.o., Evropská 516/10, Dejvice, 16000 Praha 6 RČ/IČO: 09771832

- o Smlouva kupní ze dne 25.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 10:34:39. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-8558/2021-503

Pro: REZORT ELZA s.r.o., Evropská 516/10, Dejvice, 16000 Praha 6 RČ/IČO: 09771832

- o Smlouva kupní ze dne 11.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2022 11:38:50. Zápis proveden dne 07.07.2022.

V-4202/2022-503

Pro: REZORT ELZA s.r.o., Evropská 516/10, Dejvice, 16000 Praha 6 RČ/IČO: 09771832

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
325/12	94068	173
	94078	366
325/156	94078	153
365/4	94078	580
365/23	94078	738

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

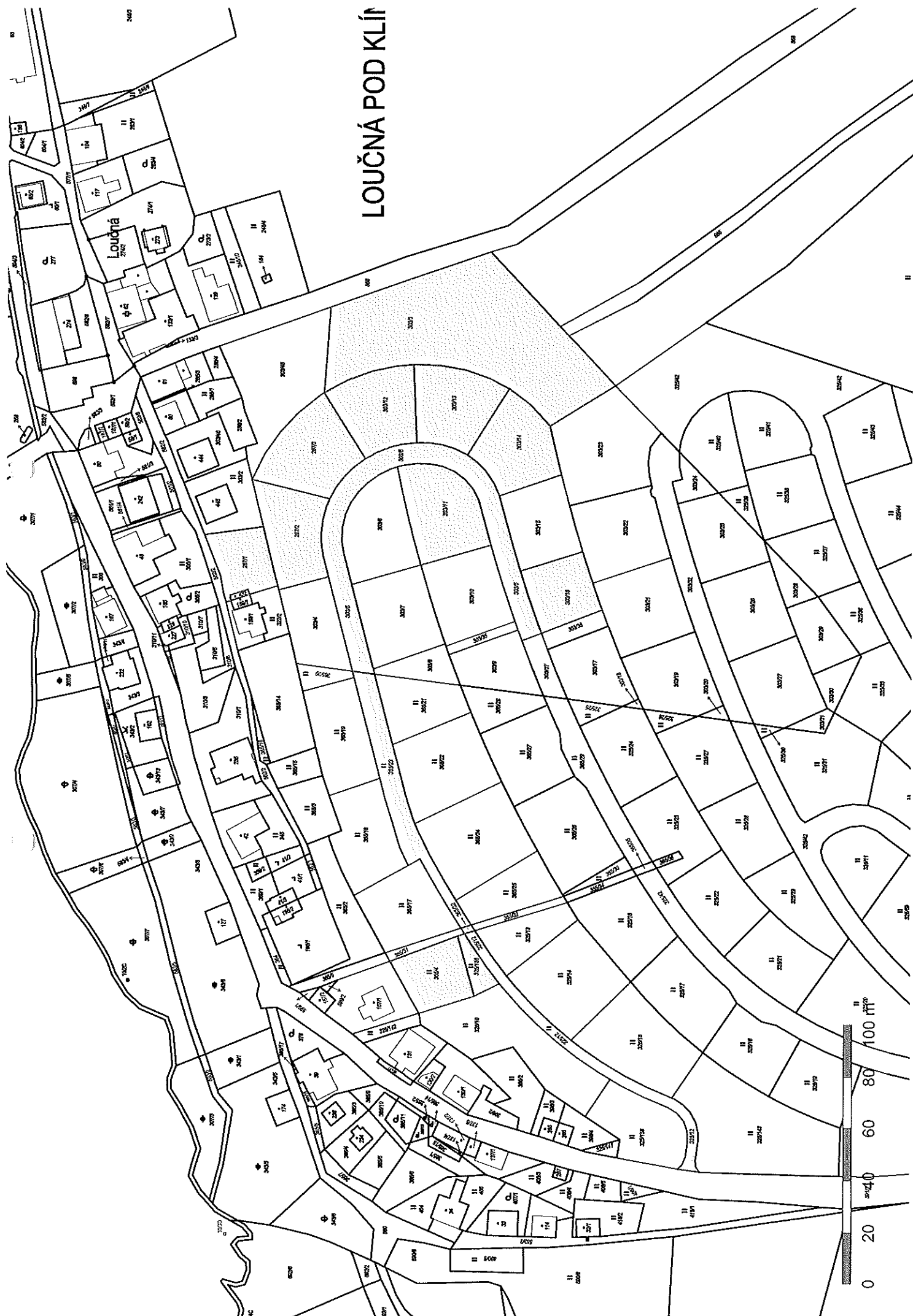
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 27.08.2024 13:18:43

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

LOUČNÁ POD KLÍP



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 01.11.2024 09:35

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 546518 Loučná pod Klínovcem

Kat. území: 687057 Loučná pod Klínovcem

Pozemek: 303/15, LV 852

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2022 13:17:07. Zápis proveden dne 01.04.2022. V-1766/2022-503

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 303/15, LV 852

Pozemek: 325/15, LV 800

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.366.666,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2021 11:58:17. Zápis proveden dne 01.06.2021. V-3319/2021-503

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 325/15, LV 800

Pozemek: 325/153, LV 936

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.004.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2022 08:46:18. Zápis proveden dne 08.11.2022. V-7000/2022-503

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 325/153, LV 936

Pozemek: 325/158, LV 978

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.156.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2023 11:01:35. Zápis proveden dne 20.11.2023. V-6290/2023-503

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 325/158, LV 978

ČSOB Index bydlení (dříve HB INDEX) – Pozemky:

Pozemky: Poptávka převyšuje nabídku

Také ceny pozemků nadále rostly, a to zejména v důsledku nedostatečné nabídky, zastaralých územních plánů a zaostávající infrastruktury. Zájem kupujících se tak soustředí i na pozemky nacházející se dále od větších měst. Na cenu pozemků mají největší vliv velikost pozemku a jeho tvar, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, orientace a svažitost. „Jsou poptávány i pozemky v souladu s územním plánem, ale bez možnosti připojení na veřejné inženýrské sítě, protože díky rozvoji technologií už to není vždy nezbytně nutné. V mnohem větší míře se využívá fotovoltaika a domácí čističky, existují i energeticky soběstačné domy,“ dodává **Martin Vašek**.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2023	+2,0	295,2	+2,5 %
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,8	
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	

Ceny pozemků neustále rostou

Diametrálně odlišná je pak situace na trhu s pozemky, kde poptávka stále převyšuje dostupnou nabídku. Cenový růst, jenž započal v uplynulém roce, pokračuje i nyní – jedná se přitom o jediný segment, který nezaznamenal ani pokles tempa růstu. Na cenu pozemku má největší vliv velikost a tvar pozemku, dopravní a občanská vybavenost, vybavení inženýrskými sítěmi, ale i svažitost a orientace ke světovým stranám. Celkovou nabídku přitom zbrzdí zejména zastaralé územní plány a nedostatečné kapacity infrastruktury.

„S tím, jak rostou ceny pozemků, zaznamenáváme u nás ve skupině ČSOB zvýšený zájem o pozemky i ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst,“ uzavírá **Martin Vašek**.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2022	5,6	240,9	20,5 %
Q2/2022	5,7	254,6	
Q3/2022	4,8	266,8	
Q4/2022	4,5	278,8	
Q1/2023	3,8	289,4	

HB INDEX 2Q 2021 – Pozemky:

„Stejně jako v ostatních segmentech, i u pozemků jsme v druhém kvartálu letošního roku znovu zaznamenali nejvyšší čtvrtletní růst cen od samého vzniku HB Indexu v roce 2010. Nabídku i nadále brzdí zastaralé územní plány a nedostatečné kapacity inženýrských sítí. Na odbyt tak jdou i pozemky na spekulaci bez schváleného územního plánu. Spolu se zdražováním roste také zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst. Nadále trvá vyšší zájem o pozemky vhodné pro rekreační objekty,“ uzavírá Petr Němeček.

