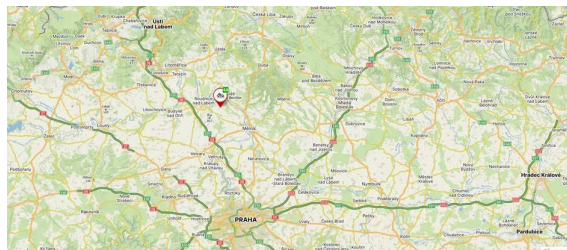


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 77499/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.1433/14, orná půda, o velikosti 15843 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.888 pro k.ú.Bechlín

**Znalec:** Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice  
telefon: 602719124  
e-mail: hon.sima@seznam.cz  
IČ: 63679477      DIČ: CZ6907055320      datová schránka: s29ts5y  
Číslo posudku v evidenci znalce: 7088/2024

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

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

**OBVYKLÁ CENA**

**490 000 Kč**

**Počet stran:** 35

**Počet vyhotovení:** 3

**Vyhotovení číslo:** 3

**Podle stavu ke dni:** 06.10.2024

**Vyhotoveno:** V Tršicích 10.10.2024

# **1. ZADÁNÍ**

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

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.1433/14, orná půda, o velikosti 15843 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.888 pro k.ú.Bechlín

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

posudek se zpracovává za účelem insolvenčního řízení

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

nejsou

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 06.10.2024 za přítomnosti znalce.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

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

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

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

- LV č.888 pro k.ú.Bechlín
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR
- územní plán obce

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

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

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

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

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

## **Obvyklá cena (obecná cena)**

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

## **Tržní hodnota**

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

## **Stanovení tržní hodnoty**

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

## **Metoda věcné hodnoty**

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

## **Metoda výnosová**

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

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

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

## 3. NÁLEZ

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

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

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Bechlín, k.ú. Bechlín  
Adresa nemovité věci: Bechlín, 411 86 Bechlín

### Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Radek Matoušek, č. p. 82, 411 08 Račice, LV: 888, podíl 1 / 1  
odpovídají skutečnosti

### Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

### Místopis

Počet částí: 2 (Bechlín, Předonín)  
Katastrální výměra: 1524 ha  
Počet obyvatel: 1347  
Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano  
Plynofikace: Ano  
Pošta: Ano  
Škola: Základní škola  
Mateřská škola - v obou částech obce  
Zdravotnické zařízení: praktický lékař - každý pátek 10:00-12:00 hod.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  dálkové vytápění  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:  okrajová část - ostatní  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek p.č.1433/14 je zemědělským pozemkem a je takto i využíván. Nachází se mimo zastavitelné území obce.

## Rizika

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

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Závady, zapsané na LV č.888 budou prodejem nemovitostí vymazány, nejsou tedy zohledňovány.

### **3.4. Obsah**

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

1. Zemědělský pozemek

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

##### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Zemědělský pozemek



## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Bechlín 411 86 Bechlín
LV:	888
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Bechlín
Katastrální území:	Bechlín
Počet obyvatel:	1 347

#### Oceňovací předpis

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

## 1. Zemědělský pozemek

### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:						40,00%	
Celková úprava ceny:						40,00 %	
Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	1433/14	10100	11 716	14,57	40,00	20,40	239 006,40
orná půda	1433/14	10110	589	13,46	40,00	18,84	11 096,76
orná půda	1433/14	12212	316	3,88	40,00	5,43	1 715,88
orná půda	1433/14	12312	3 222	4,07	40,00	5,70	18 365,40
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			15 843 m <sup>2</sup>				<b>270 184,44</b>
<b>Zemědělský pozemek - cena zjištěná celkem</b>						=	<b>270 184,44 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Zemědělský pozemek

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Výměra pozemku:</b>	15 843,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Zemědělský pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Předonín			
<b>Popis:</b>	1/2 - p.č.379/34 V-3879/2024-506			
<b>Pozemek:</b>	1 608,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00	Zdroj: cenovamapa.cz		
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00			
K3 Velikost - bez vlivu	1,00			
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00			
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00			
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
k 17.5.2024	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
46 000	1 608	29	1,00	<b>29,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Zemědělský pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Předonín			
<b>Popis:</b>	p.č.683/12 V-306/2024-506			
<b>Pozemek:</b>	5 358,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00	Zdroj: cenovamapa.cz		
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00			
K3 Velikost - bez vlivu	1,00			
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00			
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00			

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

Cena [Kč] k 12.1.2024	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
158 489	5 358	30	1,00	<b>30,00</b>

**Název:** Zemědělský pozemek

**Lokalita:** Bechlín

**Popis:** p.č.1279/36

V-9133/2023-506

**Pozemek:** 6 572,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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

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

Cena [Kč] k 12.1.2024	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
220 000	6 572	33	1,00	<b>33,00</b>

**Název:** Zemědělský pozemek

**Lokalita:** Hněvice

**Popis:** 1/2 - p.č.102

V-8683/2023-506

**Pozemek:** 1 774,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej, časový vliv	1,10	Zdroj: cenovamapa.cz
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00	
K3 Velikost - bez vlivu	1,00	
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00	
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00	

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

Cena [Kč] k 8.9.2023	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
55 008	1 774	31	1,10	<b>34,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Zemědělský pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bechlín			
<b>Popis:</b>	1/2 - p.č.2321/2 V-1532/2024-506			
<b>Pozemek:</b>	1 790,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00	Zdroj: cenovamapa.cz		
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00			
K3 Velikost - bez vlivu	1,00			
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00			
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00			
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
k 23.2.2024	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
51 820	1 790	29	1,00	<b>29,00</b>

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí

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

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>31 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	15 843,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>491 133 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

---

1. Zemědělský pozemek 270 184,40 Kč

**Zjištěná cena - celkem: 270 184,40 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 270 180,- Kč**

slovy: Dvě stě sedmdesát tisíc jedno sto osmdesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>270 180 Kč</b>
--	-------------------

slovy: Dvě stě sedmdesát tisíc jedno sto osmdesát Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

---

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělský pozemek 491 133,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>491 133 Kč</b>
----------------------------	-------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>490 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

slovy: Čtyři sta devadesát tisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

---

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

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

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

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

### 5.2. Kontrola postupu

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

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.1433/14, orná půda, o velikosti 15843 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.888 pro k.ú.Bechlín

**Obvyklá cena**

**490 000 Kč**

slovy: Čtyři sta devadesát tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.888	11
Kopie katastrální mapy ze dne 6.10.2024	2
Mapa oblasti	4



## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.888

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 06:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 43 INS 17182 / 2022 pro Libor Pavlíček, Ing.

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564575 Bechlín

Kat.území: 601471 Bechlín

List vlastnictví: 888

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

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

### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1279/32	32651	orná půda		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár. .kult.pam, zemědělský půdní fond
1433/14	15843	orná půda		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár. .kult.pam, zemědělský půdní fond
1433/27	6253	orná půda		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár. .kult.pam, zemědělský půdní fond
1433/40	21005	orná půda		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár. .kult.pam, zemědělský půdní fond
1587/1	23835	lesní pozemek		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár. .kult.pam, pozemek určený k plnění funkcí lesa
1587/4	7734	lesní pozemek		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár. .kult.pam, pozemek určený k plnění funkcí lesa
1898/19	5109	lesní pozemek		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár. .kult.pam, pozemek určený k plnění funkcí lesa
2054/3	21182	orná půda		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár. .kult.pam, zemědělský půdní

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

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

strana 1





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 06:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564575 Bechlín  
Kat.území: 601471 Bechlín List vlastnictví: 888  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,  
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

*Povinnost k*

Parcela: 1279/32, Parcela: 1433/14, Parcela: 1433/27, Parcela: 1433/40, Parcela:  
1587/1, Parcela: 1587/4, Parcela: 1898/19, Parcela: 2054/3, Parcela: 2477/78

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký  
kra, ÚzP v Litoměřicích č..j.: -2328675/2021 /2507-00540-508195 ze dne  
25.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2021 15:08:42. Zápis proveden  
dne 21.12.2021; uloženo na prac. Litoměřice

V-12227/2021-506

Pořadí k 25.11.2021 15:08

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký  
kra, ÚzP v Litoměřicích č..j.: -2328675/2021 /2507-00540-508195 ze dne  
25.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2021 15:08:42. Zápis  
proveden dne 21.12.2021; uloženo na prac. Litoměřice

V-12227/2021-506

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký  
kra, ÚzP v Litoměřicích č..j.: -2328675/2021 /2507-00540-508195 ze dne  
25.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2021 15:08:42. Zápis  
proveden dne 21.12.2021; uloženo na prac. Litoměřice

V-12227/2021-506

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pro pohledávku ve výši 722.273,-Kč

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

Parcela: 1279/32, Parcela: 1433/14, Parcela: 1433/27, Parcela: 1433/40, Parcela:  
1587/1, Parcela: 1587/4, Parcela: 1898/19, Parcela: 2054/3, Parcela: 2477/78

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

V-472/2022-506

Pořadí k 14.01.2022 06:59

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pro pohledávku ve výši 17.251,-Kč s příslušenstvím

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,  
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

---

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

strana 4



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 06:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564575 Bechlín  
Kat.území: 601471 Bechlín List vlastnictví: 888  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

Švecová 091 EX-12127/2020 -007 ze dne 15.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2021 21:00:54. Zápis proveden dne 19.01.2021; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-141/2021-406

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 1279/32, Parcela: 1433/14, Parcela: 1433/27, Parcela: 1433/40,  
Parcela: 1587/1, Parcela: 1587/4, Parcela: 1898/19, Parcela: 2054/3, Parcela:  
2477/78

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 3, 091 EX-12127/2020 -009 ze dne 15.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2021 21:00:17. Zápis proveden dne 21.01.2021; uloženo na prac. Litoměřice

Z-288/2021-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín

*Povinnost k*

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

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Pánek 112 EX-301/2021 -12 ze dne 15.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2021 11:00:29. Zápis proveden dne 16.02.2021; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-477/2021-406

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 1279/32, Parcela: 1433/14, Parcela: 1433/27, Parcela: 1433/40,  
Parcela: 1587/1, Parcela: 1587/4, Parcela: 1898/19, Parcela: 2054/3, Parcela:  
2477/78

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

Z-896/2021-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3,  
130 00 Praha 3

*Povinnost k*

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

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 175/21-10 k 31 EXE-6522/2021 21 ze dne 23.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2021 18:08:27. Zápis proveden dne 28.04.2021; uloženo na prac. Praha

Z-13563/2021-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

---

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 06:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564575 Bechlín  
Kat.území: 601471 Bechlín List vlastnictví: 888  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

*Povinnost k*

Parcela: 1279/32, Parcela: 1433/14, Parcela: 1433/27, Parcela: 1433/40,  
Parcela: 1587/1, Parcela: 1587/4, Parcela: 1898/19, Parcela: 2054/3, Parcela:  
2477/78

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

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

*Povinnost k*

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

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 16077/21-15 k 31 EXE-  
7969/2021 17 (spojeno do řízení 204 EX 7661/20) ze dne 05.08.2021. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 07.08.2021 14:06:37. Zápis proveden dne 10.08.2021;  
uloženo na prac. Praha

Z-26522/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: 1279/32, Parcela: 1433/14, Parcela: 1433/27, Parcela: 1433/40,  
Parcela: 1587/1, Parcela: 1587/4, Parcela: 1898/19, Parcela: 2054/3, Parcela:  
2477/78

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 8, 204  
EX-16077/2021 -69 ze dne 09.09.2021. Právní moc ke dni 14.09.2021. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 09.09.2021 13:39:17. Zápis proveden dne 14.09.2021;  
uloženo na prac. Litoměřice

Z-5059/2021-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského  
úřadu Praha 8, 204 EX-16077/2021 -100 ze dne 21.10.2021. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 22.10.2021 07:56:59. Zápis proveden dne 25.10.2021; uloženo na  
prac. Litoměřice

Z-5987/2021-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín IV

*Povinnost k*

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

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Soudní exekutor Mgr. Zdeněk  
Pánek 112 EX-2920/2021 -17 ze dne 04.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku  
05.01.2022 20:05:09. Zápis proveden dne 07.01.2022; uloženo na prac. Plzeň-jih  
Z-32/2022-406

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: 1279/32, Parcela: 1433/14, Parcela: 1433/27, Parcela: 1433/40,

---

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

strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 06:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564575 Bechlín  
Kat.území: 601471 Bechlín List vlastnictví: 888  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

*Povinnost k*

Parcela: 1587/1, Parcela: 1587/4, Parcela: 1898/19, Parcela: 2054/3, Parcela: 2477/78

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

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Roman Chaloupka, Havlíčkova 329, 276 01 Mělník

*Povinnost k*

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

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 031 EX-37/2022 -12 ze dne 04.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2022 13:34:06. Zápis proveden dne 09.02.2022; uloženo na prac. Mělník

Z-611/2022-206

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: 1279/32, Parcela: 1433/14, Parcela: 1433/27, Parcela: 1433/40, Parcela: 1587/1, Parcela: 1587/4, Parcela: 1898/19, Parcela: 2054/3, Parcela: 2477/78

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

- Z-742/2022-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

*Povinnost k*

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

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 4923/22-15 k 16 EXE-5683/2022 18 (spojeno do řízení 204 EX 7661/20) - ohledně další vymáhané povinnosti ze dne 17.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2022 15:50:08. Zápis proveden dne 22.03.2022; uloženo na prac. Praha

Z-11533/2022-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

*Povinnost k*

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

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 6841/22-14 k 16 EXE-5825/2022 17 (spojeno do řízení 204 EX 7661/20) - ohledně další vymáhané povinnosti ze dne 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022

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

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

strana 8





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 06:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564575 Bechlín  
Kat.území: 601471 Bechlín List vlastnictví: 888  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

*Povinnost k*

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

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 18229/22-14 k 16 EXE-  
6822/2022-17 ohledně další vymáhané povinnosti, spojeno do řízení sp. zn. 204  
EX 7661/20 ze dne 21.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2022  
15:38:41. Zápis proveden dne 26.07.2022; uloženo na prac. Praha  
Z-30103/2022-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,  
190 00 Praha 9

*Povinnost k*

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

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 4157/22-71 k 16 EXE-  
6200/2022 21 ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2022  
19:17:05. Zápis proveden dne 12.12.2022; uloženo na prac. Praha  
Z-49717/2022-101

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

*Povinnost k*

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

*Související zápisy*

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

*Povinnost k*

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

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

---

*Listina*

- o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v  
pozemkové úpravě Státního pozemkového úřadu ÚzP v Litoměřicích č.j.SPU-518680/2017 ze dne  
14.11.2017. Právní moc ke dni 05.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2017  
09:11:15. Zápis proveden dne 20.12.2017.

Z-10706/2017-506

Pro: Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice

RČ/IČO: 720826/2655

---

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

---

*Parcela*

*BPEJ*

*Výměra [m2]*

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

strana 10

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 06:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice	Obec: 564575 Bechlín	
Kat.území: 601471 Bechlín	List vlastnictví: 888	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
1279/32	10100	32651
1433/14	10100	11716
	10110	589
	12212	316
	12312	3222
1433/27	10100	6253
1433/40	10110	4986
	10501	2537
	10511	8678
	11911	4804
2054/3	12110	11520
	12210	9
	12252	7402
	12310	2251
2477/78	10401	60
	12110	662

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 Litoměřice, kód: 506.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.06.2024 07:16:37

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

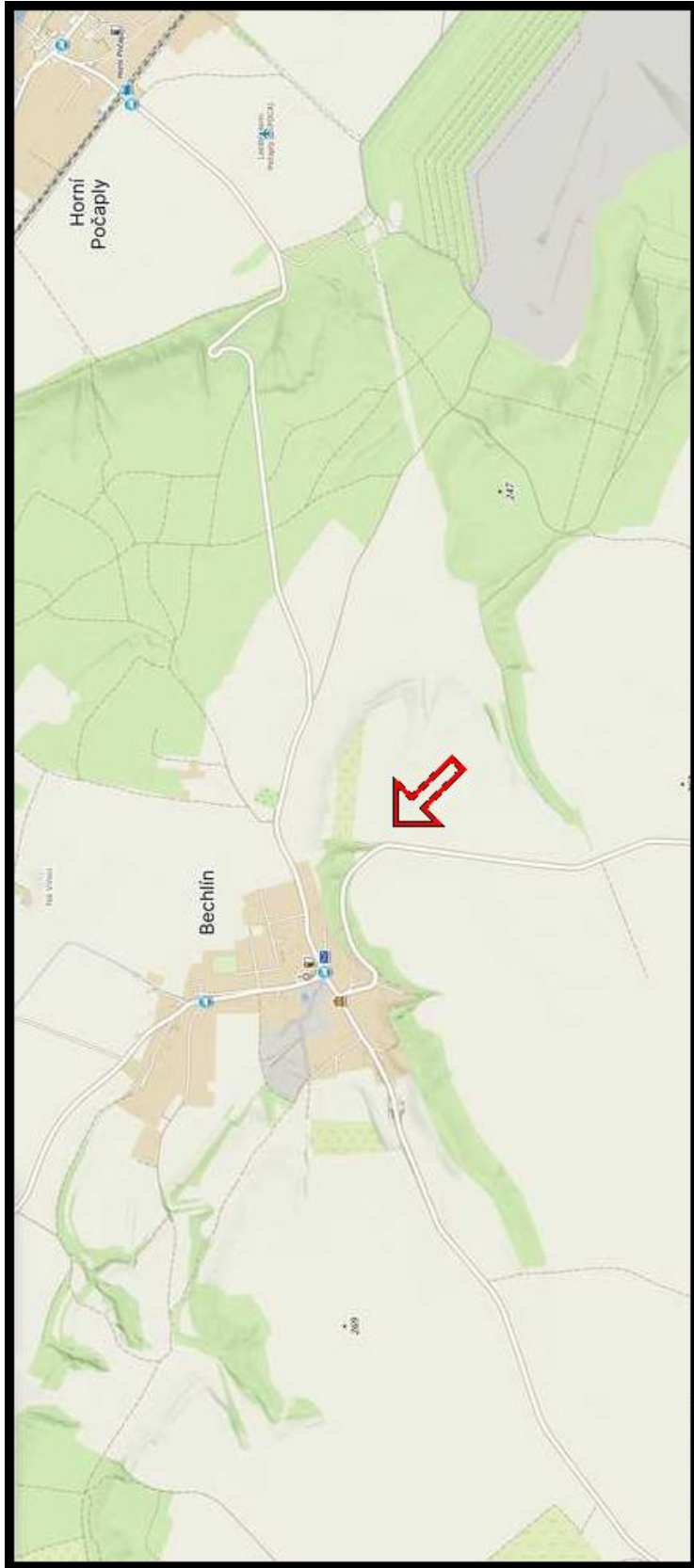
**Kopie katastrální mapy ze dne 6.10.2024**





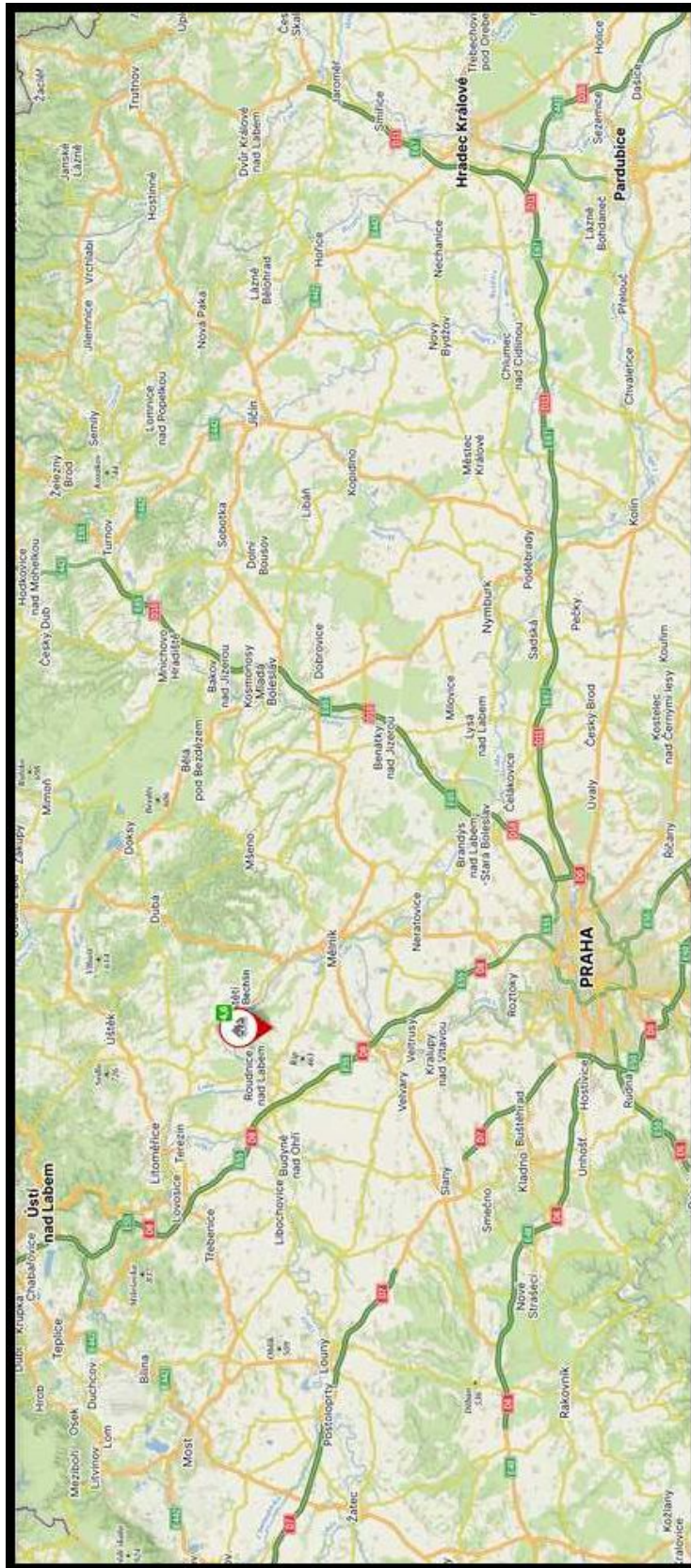
## Mapa oblasti











## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

konzultant nebyl přibrán

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 77499/2024.

V Tršicích 10.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice