

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 042729/2026

**o obvyklé ceně pozemku čís. parcely 703/47, trvalý travní porost,
evidovaný na LV č. 256, k.ú. Bečov u Mostu, obec Bečov,
okres Most, Ústecký kraj**



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 042729/2026

**o obvyklé ceně pozemku čis. parcely 703/47, trvalý travní porost,
evidovaný na LV č. 256, k.ú. Bečov u Mostu, obec Bečov,
okres Most, Ústecký kraj**

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Třebíč
Soudní exekutor JUDr. Ivana Kozáková
Bráfova 53
674 01 Třebíč
č.j. **042 EX 2163/17 -170**

Účel posudku:

Určení obvyklé ceny pozemku

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
ve znění pozdějších předpisů

Oceněno ke dni:

21. května 2026

Posudek vypracoval:

ENI CONSULT spol. s r.o.

Obor / odvětví:

Ekonomika / oceňování nemovitého majetku

Posudek obsahuje jedenáct stran textu, pět příloh a byl vydán ve dvou vyhotoveních.

V Mostě, dne 25. května 2026

Obsah

1. ZADÁNÍ.....	4
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE / ZNALECKÝ ÚKOL	4
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU.....	4
2. VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	4
2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT	4
2.3. VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT.....	4
3. NÁLEZ.....	5
3.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	5
3.2. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	5
3.3. BLIŽŠÍ ÚDAJE O OCEŇOVANÉM MAJETKU	5
3.4. VLASTNICTVÍ.....	5
3.5. PŘEDMĚT OCENĚNÍ	5
4. POSUDEK.....	6
4.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI ANALÝZE DAT	6
4.2. ZPŮSOB A METODA OCENĚNÍ.....	6
4.2.1 Způsob ocenění	6
4.2.2 Metoda ocenění	6
4.3 OCENĚVANÝ MAJETEK.....	7
4.3.1 POZEMEK V K.Ú. BEČOV U MOSTU	7
4.3.1.1 Pozemky čís. parcely 703/47	7
4.3.1.1.3 Výpočet ceny pozemku porovnáním ze sjednaných cen.....	8
5. REKAPITULACE	9
6. ZÁVĚR.....	10
6.1 ZNALECKÝ ÚKOL / CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY.....	10
6.2 ODPOVĚĎ	10
ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	11
7. PŘÍLOHY.....	12
SEZNAM PŘÍLOH	12

1. ZADÁNÍ

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE / ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je odpovědět na odbornou otázku zadavatele:

Určete obvyklou cenu pozemku čísl. parcely 703/47, trvalý travní porost, evidovaný na LV č. 256, k.ú. Bečov u Mostu, obec Bečov, okres Most, Ústecký kraj, ke dni ocenění 21. května 2026.

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem znaleckého posudku je určení ceny výše uvedeného pozemku na základě usnesení Exekutorského úřadu Třebíč, se sídlem v Třebíči, Bráfova 53, soudního exekutora JUDr. Ivany Kozákové pod č.j. **042 EX 2163/17 -170** ze dne 20.4.2026

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatel nesdělil žádnou skutečnost, která by mohla mít vliv na přesnost závěru posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny pozemku čísl. parcely 703/47, trvalý travní porost, evidovaný na LV č. 256, k.ú. Bečov u Mostu, obec Bečov, okres Most, Ústecký kraj, ke dni ocenění 21. května 2026.

V úvahu připadají zdroje dat pro ocenění:

- údaje objednatel ocenění
- informace z listu vlastnictví a katastrální mapy
- údaje z cenové mapy, OctopusPro s.r.o.
- oceňovací předpis a oceňovací metodiky
- platný územní plán

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT

a/ výpis z katastru nemovitostí listu vlastnictví č. 256 pro k.ú. Bečov u Mostu a obec Bečov, prokazující stav evidovaný k datu 20.5.2022/20.4.2026

b/ kopie katastrální mapy a ortofotomapy

2.3. VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT

Věrohodnost zdroje dat je nezpochybnitelná v případě veřejně dostupných rejstříků, např. údaje z katastru nemovitostí, územního plánu, dále např. oceňovací předpisy a další.

Za věrohodné zdroje dat považujeme rovněž vlastní zjištění.

3. NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Věřitelnost zdroje dat je nezpochybnitelná v případě veřejně dostupných rejstříků, např. údaje z katastru nemovitostí, územního plánu, dále např. oceňovací předpisy a další.

3.2. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

V rámci řešení znaleckého úkolu jsme posoudili získaná data jako postačující pro další postup.

3.3. BLIŽŠÍ ÚDAJE O OCEŇOVANÉM MAJETKU

Předmětem ocenění je pozemek čís. parcely 703/47, trvalý travní porost, evidovaný na LV č. 256, k.ú. Bečov u Mostu, obec Bečov, okres Most, Ústecký kraj, ke dni ocenění 21. května 2026.

Oceňovaný pozemek se nachází v katastrálním území Bečov u Mostu, v jižní části zastavěného území obce Bečov, v lokalitě tzv. zahrádkářské osady s pozemky a stavbami pro individuální rekreaci.

Pozemek je přístupný z účelové komunikace ve vlastnictví obce Bečov (LV č. 1).

Pozemek čís. parcely 703/47 je evidovaný v katastru nemovitostí v druhu trvalý travní porost.

V platném územním plánu obce je pozemek zařazen do území RZ– plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady.

Poloha pozemku je patrná ze situace v příloze.

3.4. VLASTNICTVÍ

Podle údajů katastru nemovitostí je pozemek zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 256 pro k.ú. Bečov u Mostu a obec Bečov, ve vlastnictví Jiřího Brejchy, bytem Mírová 871, 56151 Letohrad.

3.5. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

1) POZEMEK V K.Ú. BEČOV U MOSTU

1. 1) Pozemek čís. parcely 703/47

4. POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI ANALÝZE DAT

Po prověření všech sebraných a vytvořených dat jsme konstatovali, že jsou dostatečná pro plnění znaleckého úkolu.

4.2. ZPŮSOB A METODA OCENĚNÍ

4.2.1 Způsob ocenění

Platný oceňovací předpis, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších Platný oceňovací předpis, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb. Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§ 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku). Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob, oceňování podle jmenovité hodnoty, oceňování podle účetní hodnoty, oceňování podle kurzové hodnoty a oceňování sjednanou cenou (§ 2 odst. 9 zákona o oceňování majetku).

*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (§ 2 odst. 2) rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 nezahrnují 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. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.***

4.2.2 Metoda ocenění

Pro ocenění pozemku byly nalezeny údaje o prodejích přímo porovnatelných pozemků, a jeho **obvyklou cenu lze proto určit porovnáním** ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2, věta poslední, citovaného zákona.

4.3 OCEŇOVANÝ MAJETEK

4.3.1 POZEMEK V K.Ú. BEČOV U MOSTU

POPIS

Jde o následující pozemky v k.ú. Bečov u Mostu.

4.3.1.1 Pozemek čísl. parcely 703/47

4.3.1.1.1 POPIS

Předmětem ocenění je pozemek čísl. parcely 703/47, trvalý travní porost, evidovaný na LV č. 256, k.ú. Bečov u Mostu, obec Bečov, okres Most, Ústecký kraj, ke dni ocenění 21. května 2026.

Oceňovaný pozemek se nachází v katastrálním území Bečov u Mostu, v jižní části zastavěného území obce Bečov, v lokalitě tzv. zahrádkářské osady s pozemky a stavbami pro individuální rekreaci.

Pozemek je přístupný z účelové komunikace ve vlastnictví obce Bečov (LV č. 1).

Pozemek čísl. parcely 703/47 je evidovaný v katastru nemovitostí v druhu trvalý travní porost.

V platném územním plánu obce je pozemek zařazen do území RZ– plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady.

4.3.1.1.2 VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Výpočet porovnávací hodnoty

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra m ²	Požadovaná /kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)						
Bečov, k.ú. Bečov u Mostu, okres Most Pozemek čísl. parcely 703/90, zahrada, pozemek přístupný z veřejné komunikace, v platném územním plánu zařazen do území RZ - plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady. Realizovaná cena V-3710/2025-508, 07/2025 Hodnocení: redukce pramene ceny - realizovaná cena - 1,00; velikost pozemku - bez vlivu - 1,00; poloha pozemku - srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - bez vlivu - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - - 1,00	703/90	400	322 000	805,00	1,00	805,00
Bečov, k.ú. Bečov u Mostu, okres Most Pozemek čísl. parcely 703/69, zahrada, pozemek přístupný z veřejné komunikace, v platném územním plánu zařazen do území RZ - plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady. Realizovaná cena V-2015/2023-508, 07/2023 Hodnocení: redukce pramene ceny - realizovaná cena - 1,00; velikost pozemku - bez vlivu - 1,00; poloha pozemku - srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - bez vlivu - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - nárůst cen 2023/2026 - 1,20	703/69	407	150 000	368,55	1,20	442,26



Louka u Litvínova, k.ú. Louka u Litvínova, okres Most	680/85	413	252 800	612,11	1,20	734,53
Pozemek čís. parcely 680/85, zahrada, pozemek přístupný z veřejné komunikace, v platném územním plánu zařazen do území ZZ - zeleň- zahrady a sady. Realizovaná cena V-3829/2023-508, 08/2023 Hodnocení: redukce pramene ceny - realizovaná cena - 1,00; velikost pozemku - bez vlivu - 1,00; poloha pozemku - srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - bez vlivu - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - nárůst cen 2023/2026 - 1,20						
						

Průměrná jednotková cena po zaokrouhlení

660,00 Kč/m²

4.3.1.1.3 VÝPOČET CENY POZEMKU ČÍS. PARCELY 703/47

Cena za m² pozemku určená porovnáním	= Kč	660,-
Cena za celou výměru 416 m ²	= Kč	274.560,-
Pozemek čís. parcely 703/47	Cena celkem Kč	274.560,-
POZEMEK V K.Ú. BEČOV U MOSTU	Cena celkem Kč	274.560,-

5. REKAPITULACE

VÝSLEDNÁ CENA

1) POZEMEK V K.Ú. BEČOV U MOSTU

1. 1) Pozemek čís. parcely 703/47

Kč 274.560,-

1) POZEMEK V K.Ú. BEČOV U MOSTU

Kč 274.560,-

Slovy: Dvěstěsedmdesátčtyřitisícepětsetšedesát Kč

6. ZÁVĚR

6.1 ZNALECKÝ ÚKOL / CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Znaleckým úkolem je odpovědět na odbornou otázku zadavatele:

Určete obvyklou cenu pozemku čis. parcely 703/47, trvalý travní porost, evidovaný na LV č. 256, k.ú. Bečov u Mostu, obec Bečov, okres Most, Ústecký kraj, ke dni ocenění 21. května 2026.

Na základě provedené analýzy předkládáme následující závěr-výsledné hodnocení.

6.2 ODPOVĚĎ

Obvyklá cena části pozemku čis. parcely 703/47, trvalý travní porost, evidovaný na LV č. 256, k.ú. Bečov u Mostu, obec Bečov, okres Most, Ústecký kraj, činí ke dni ocenění 21. května 2026 celkem

274.560,- Kč

Slovy: Dvěstěsedmdesátčtyřitisícepětsetšedesát Kč

V Mostě, dne 25. května 2026

Ing. Vladimír Hůda, MBA
jednatel

ZNALECKÁ DOLOŽKA

ENI CONSULT spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků 042729/2026.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 118/10008/2026.

7. PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

7.1. SITUACE

7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

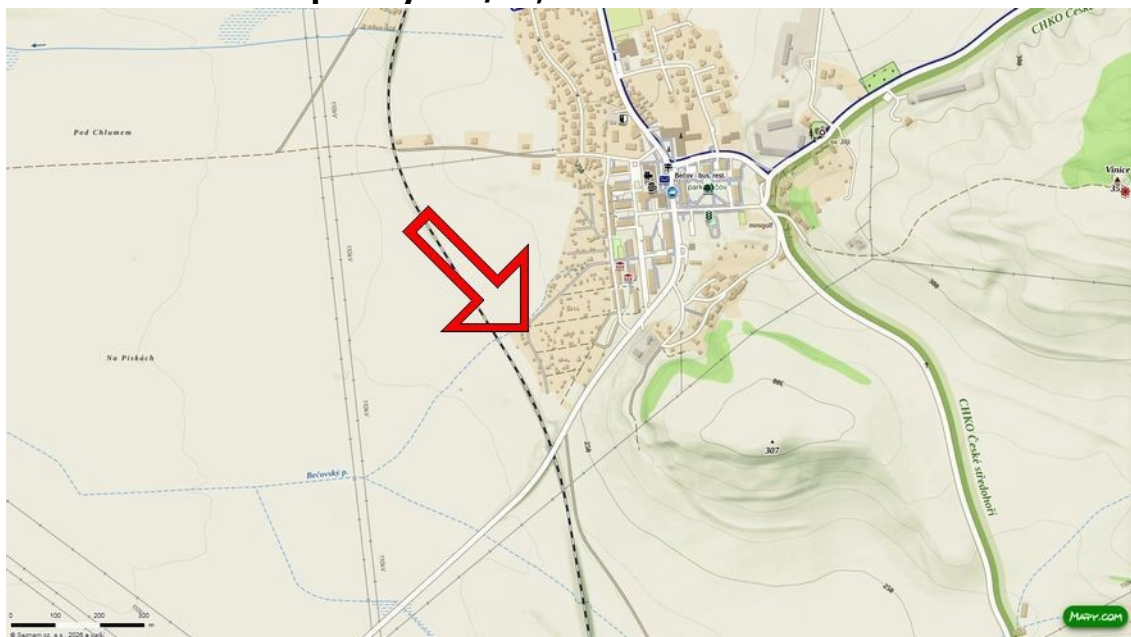
7.3. KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY A ORTOFOTOMAPA

7.4. ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

7.5. FOTODOKUMENTACE

7.1. SITUACE

Pozemek čís. parcely 703/47, k.ú. Bečov u Mostu a obec Bečov



Situace lokality



Fotomapa

7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.04.2026 08:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2163/17 pro JUDr. Ivana Kozákovu

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567043 Bečov

Kat.území: 601233 Bečov u Mostu

List vlastnictví: 256

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

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Brejcha Jiří, Mírová 871, 56151 Letohrad		650504/0575	

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
703/47		416 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje				
Typ vztahu				

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Brejcha Jiří, Mírová 871, 56151 Letohrad, RČ/IČO: 650504/0575

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Ústí nad Orlicí -0Nc 7549/2005 -13 ze dne 11.11.2006; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-947/2006-611

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

Povinnost k

Brejcha Jiří, Mírová 871, 56151 Letohrad, RČ/IČO: 650504/0575

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KS v HK, pobočka Pardubice č.j. KSPA 48 INS-14310/2011 -A-12/celk.3 ze dne 03.10.2011. Vykonatelné ke dni 03.10.2011; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-15768/2011-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova ul. 53, Třebíč, 674 01 Třebíč

Povinnost k

Brejcha Jiří, Mírová 871, 56151 Letohrad, RČ/IČO: 650504/0575

Listina Vyrozhumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Třebíč 042 EX-2163/2017 -7 ze dne 23.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2018 12:43:51. Zápis proveden dne 26.01.2018; uloženo na prac. Třebíč

Z-383/2018-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 703/47

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Třebíč 042 Ex-2163/2017 -31 ze dne 19.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2018 14:30:43. Zápis proveden dne 21.02.2018; uloženo na prac. Most

Z-645/2018-508

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.04.2026 08:55:02

Okres: CZ0425 Most Obec: 567043 Bečov
Kat.území: 601233 Bečov u Mostu List vlastnictví: 256
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva (dohoda) V1 38/1993 Kupní smlouva ze dne 8.6.1992, právní účinky vkladu ke dni 5.2.1993.

POLVZ:30/1993

Z-200030/1993-508

Pro: Brejcha Jiří, Mírová 871, 56151 Letohrad

RČ/IČO: 650504/0575

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
703/47	10600	416

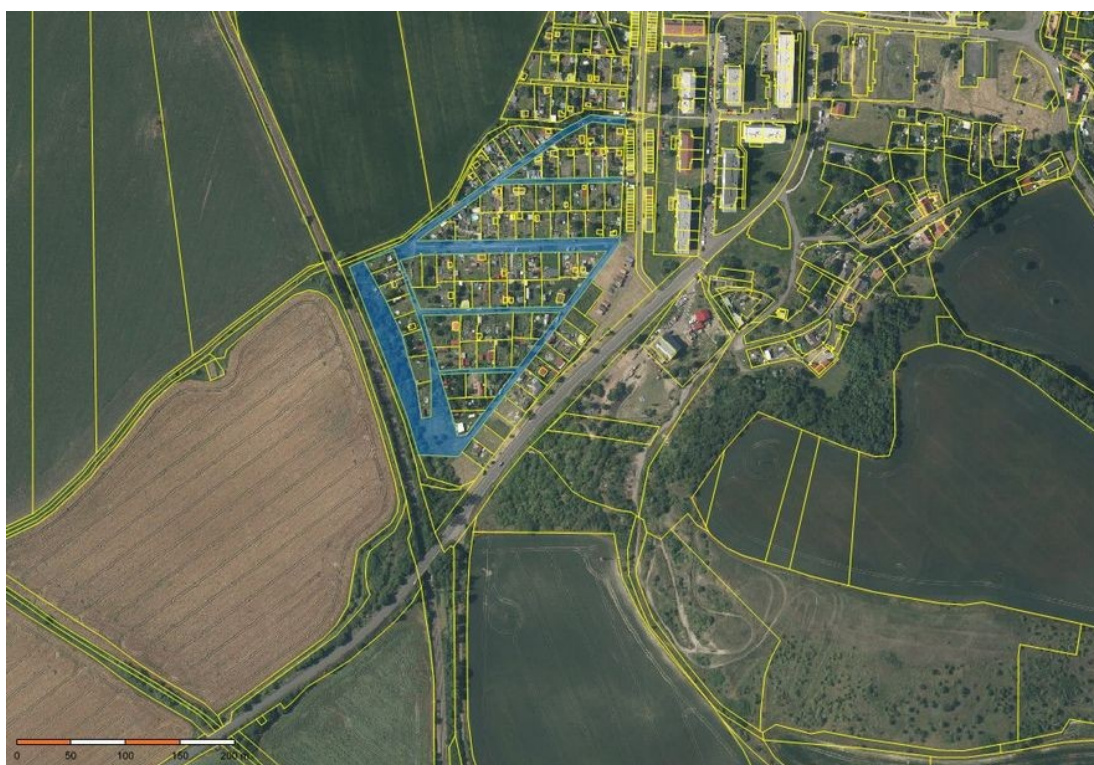
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.04.2026 09:08:09

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

7.3. KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY A ORTOFOTOMAPA



Přístupová komunikace ze silnice č. III/2507 Bečov - Volevčice

7.4. ÚZEMNÍ PLÁN OBCE



RZ - plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady

7.5. FOTODOKUMENTACE

Pozemek čís. parcely 703/47, k.ú. Bečov u Mostu a obec Bečov



Přístupová komunikace ve vlastnictví obce



Pohled na pozemek jižní



Pohled na pozemek severovýchodní



Pohled na pozemek východní