

Znalecký posudek č. 035425/2026 a)

v oboru ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemků **parcelní číslo st. 108/1**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 91, parcelní číslo st. 108/2**, jehož součástí je **jiná stavba bez č.p./č.e.**; pozemku **parcelní číslo st. 109**, jehož součástí je **zemědělská usedlost bez č.p./č.e.**, pozemku **parcelní číslo st. 145**, jehož součástí je **objekt bydlení č.p. 111**, pozemků **parcelní číslo 1370, 1373, 1388/6, 1729** a pozemků **parcelní číslo st. 179 a st. 180**, jejichž součástí je **zemědělská stavba bez č.p./č.e.**
v katastrálním území Líčkov, obci Liběšice, okres Louny

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 4, IČO: 888 87 537
JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M.
soudní exekutor
Školská 695/38
110 00 Praha 1, Nové Město

Usnesení č.j. 189 EX 506/26-24
ze dne 28. 04. 2026

Účel posudku:

ocenění nemovitých věcí - stanovení obvyklé ceny
jako podklad dražebního konání

Datum, k němuž se ocenění provádí:

28. května 2026

Cenový předpis:

zákon ČR č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/202016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení výše uvedeného zákona oceňování majetku s účinností ode dne 1. 1. 2026

Datum místního šetření:

28. května 2026

Účastníci místního šetření:

znalec

Posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil, IČO: 633 91 759
Tyršova 1276/9
769 01 Holešov

Výtisk č.

Posudek obsahuje 29 stran textu včetně titulního listu, z toho dvě strany příloh, předává se objednateli ve dvou vyhotoveních v písemné podobě, elektronicky ve formě PDF.

V Holešově, dne 3. června 2026

A. Zadání:

1. Zadání posudku:

Dle Usnesení Exekutorského úřadu Praha 4 ze dne 28. 4. 2026, č.j. 189 EX 5060/2026-24 jsou dle LV č. 237 vedeném pro katastrální území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny předmětem ocenění pozemky v různých druzích, které tvoří hlavní plochu HŘEBČINA TASOV, a.s. Pro potřeby ocenění bude toto hlavní území rozděleno do dvou celků – plochy stavební a zastavěné, jádro společnosti, a pozemky zemědělské a doplňkové. Na nemovité věci evidované v katastrálním území Líčkov pak navazují pozemky v sousedních katastrech Holedeč, Kluček a Lhota u Nečemic – oceněno samostatně.

2. Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny jako podklad dražebního konání v exekučním řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, mimo doložených písemných podkladů, které mohou mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů:

1. Specifikace zdrojů podkladů:

Veškeré podklady užití pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické z veřejných informačních databází spravovaných orgány státní správy.

2. Podklady dodané zadavatelem:

- 1) Usnesení Exekutorského úřadu Praha 4 ze dne 28. 04. 2026, č.j. 189 EX 506/2026-24
- 2) LV č. 237 ze dne 28. 04. 2026

3. Podklady zjištěné znalcem:

- 1) Kopie katastrální mapy a ortofotomapa dle cuzk.cz
- 2) Malý lexikon obcí 2025
- 3) Informace z veřejných seznamů

4. Další podklady:

Nebyly zajištěny žádné další podklady relevantní pro ocenění.

C. Nález:

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení Exekutorského úřadu Praha 4 ze dne 28. 04. 2026, č.j. 189 EX 506/2026-24. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí – obvyklá cena, zjištěná podle zákona ČR č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů“.

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na LV č. 237 vedeném pro katastrální území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny tvořící centrální část území, které náleží akciové společnosti HŘEBČÍN TASOV.

2. Použitá literatura:

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku.

3. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého LV č. 237 je

***HŘEBČÍN TASOV, a.s., IČO 272 37 192
se sídlem 438 01 Liběšice, Líčkov 111***

vlastníkem mimo jiné oceňovaných nemovitých věcí – pozemků parcelní číslo st. 108/1 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 1348,0 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 91, parcelní číslo st. 108/2 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 429,0 m², jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e.; pozemku parcelní číslo st. 109 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 1965,0 m², jehož součástí je zemědělská usedlost bez č.p./č.e., pozemku parcelní číslo st. 145 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 239,0 m², jehož součástí je objekt bydlení č.p. 111, parcelní číslo st. 179 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 416,0 m², jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.e., parcelní číslo st. 180 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 194,0 m², jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.e. a pozemků parcelní číslo 1370 – orná půda o celkové výměře 9963,0 m², parcelní číslo 1373 – orná půda o celkové výměře 23 730,0 m², parcelní číslo 1388/6 – ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře 2248,0 m² a parcelní číslo 1729 – ostatní plocha, ostatní komunikace o celkové výměře 1616,0 m² v katastrálním území Líčkov, obci Liběšice, okres Louny.

4. Věcná břemena, závazky a omezení:

Dle listu vlastnictví nejsou na posuzovaných nemovitých věcech evidována žádná věcná břemena ani jiná omezení vlastnického práva. K finančním závazkům a dalším omezením s těmito závazky se pojímám se při stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí dle tohoto znaleckého posudku nepřihlížím. Evidované stavby často stojí i na jiných parcelách než evidovaných, v území byly zjištěny i stavby neevidované. Stavební povolení, projektovou dokumentaci ani jiné listiny vlastník znalci nepředložil

5. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko:

Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuvy půdy, pozemky se nenacházejí v poddolovaném území ani zde není hrozba jiných přírodních katastrof.

6. Účel užití

Posuzované pozemky a stavby v katastrálním území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny zapsané na LV č. 237 (spolu s dalšími pozemky oceněnými samostatně) tvoří území akciové společnosti HŘEBČÍN TASOV. Dle územního plánu obce jsou oceňované pozemky zařazené převážně do ploch výrobně skladovacích se specifikací zemědělské stavby a do území smíšeného výrobního. Fakticky pak lze parcely rozdělit do funkčních celků, které mohou být využívány samostatně, v návaznosti na ostatní zemědělské pozemky zapsané na stejném LV a na LV č. 433 vedeném pro katastrální území Holedeč, LV č. 351 vedeném pro katastrální území Kluček a LV č. 99 vedeném pro katastrální území Lhota u Nečemic, neboť všechny tyto parcely tvoří bezmála souvislé území.

Na počátku nynějšího století byl areál hřebčína zaměřen na chov koní v souladu s názvem, činnost byla postupně utlumována a dnes je zde ustájeno cca 15 koní jak v majetku akciové společnosti, tak v majetku jiných osob.

Pozemky v souboru

Posuzované pozemky patří všechny do ploch stavebních, jsou buď zastavěné, nebo je dle ÚP možno zastavět. Parcely tvoří souvislé území s výjimkou pozemků parcelní číslo st. 179 a st. 180, na kterých stojí rozměrný přístřešek pro skladování sena, stavba je situována u páteřní komunikace areálu a obklopená zatravněnými plochami stejného vlastníka.

S provozem hřebčína nesouvisejí pozemky parcelní číslo st. 108/1 a st. 108/2 zastavěné evidenčně mimo jiné rodinným domem č.p. 91 a jinou stavbou, jedná se o areál bývalého mlýna, stavby na ploše jsou v demoličním stavu, území je přístupné po pozemcích hřebčína a lze je (popřípadě s některými navazujícími parcelami) vyčlenit z areálu a využít pro stavbu nového rodinného domu.

Souvislé území tvořené pozemky parcelní číslo st. 109, st. 145, 1370, 1373, 1388/6 a 1729 spolu se stavbami zemědělskými včetně objektu bydlení č.p. 111 je pak srdcem hřebčína, stavby zde náležící slouží jak k bydlení, tak k ustájení koní, najdeme zde veškeré prostory a zázemí s tímto provozem související.

Popis staveb zjištěných v centrální části areálu

Starý mlýn

Toto jméno náleží pozemkům parcelní číslo st. 108/1 a st. 108/2 s rodinným domem č.p. 91 a s jinou stavbou bez č.p./č.e., do jednotného funkčního celku náleží i další parcely v majetku jiných vlastníků. Rodinný dům č.p. 91 má probořenou střechu, chybí výplně tvorů a je jen otázkou času, kdy se propadnou i stěny, na pozemku parcelní číslo st. 108/2 jsou viditelné zbytky stěn jiné stavby která je umístěná i na části pozemku parcelní číslo 1343 – vodní plocha, stavba ještě zachovává svůj celistvý tvar, nicméně je natolik rozrušená, že nelze existující konstrukce dále využít a jsou určeny k demolici. Výměra území tvořeného pozemky parcelní číslo st. 108/1 a st. 108/2 činí 1.777,0 m², plocha je zatížena demoličními stavbami a je přístupná jak po dalších pozemcích stejného vlastníka, tak i po pozemcích v majetku jiných osob. Dle územního plánu náleží pozemky do ploch smíšených, výrobních.



Pozemek parcelní číslo st. 108/1 se zbytky RD č.p. 91

Pozemek parcelní číslo st. 108/2



Pozemek parcelní číslo st. 108/2 s objektem stojícím i na pozemku parcelní číslo 1343 a zbytky další nevidované stavby

Hřebčín Tasov

Centrum hřebčína tvoří soubor pozemků, na kterých najdeme stavby a to evidované, i neevidované. Celková výměra tohoto území činí 39.761,0 m², tzn. necelé 4 ha.

Základním objektem Hřebčína Tasov je zemědělská usedlost bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 109. Fakticky zde stojí několik provozně propojených objektů, jež jsou schopné samostatného užívání.



Pozemek parcelní číslo st. 109 a stavby na něm umístěné

Zděný přístřešek

U východní hranice pozemku parcelní číslo st. 109 stojí zděný přístřešek pro uskladnění zemědělských produktů. Stavba byla obnovena cca před sedmi léty. Objekt zděný, převládá kámen, nový dřevěný krov je pokrytý taškou. Podlaha cementový potěr, napojeno na elektrickou energii.



Přístřešek u východní hranice pozemku parcelní číslo st. 109, katastrální území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny.

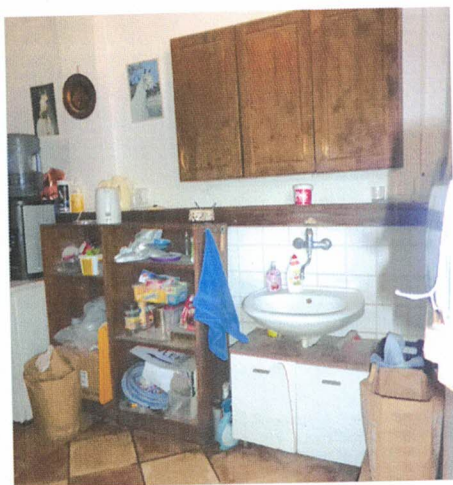
Objekt stájí s ubytovnou

Na severní hranici pozemku parcelní číslo st. 109 stojí objekt stájí s ubytovnou, jež je v dolní části hospodářského rázu, jsou zde dva boxy pro koně a další hospodářské prostory, sklad krmiv, umývárna pro koně, zázemí pro obsluhu zvířat, sklad sedel a dalšího vybavení. V podkroví je umístěná kuchyně, koupelna vybavená sprchovým boxem, umyvadlem, celek sdružen s WC a rozsáhlé prostory, které lze nazvat ubytovnou, ač mobilní vybavení prostor chybí. Stavba je v dobrém stavu, napojená na elektřinu, vodu a kanalizaci schopná trvalého užívání a po celkové opravě. Vytápění chybí.



Objekt u severní hranice pozemku parcelní číslo st. 109;

boxy pro koně v 1. NP.;



Zázemí ošetřovatelky koní



sklad krmiv,



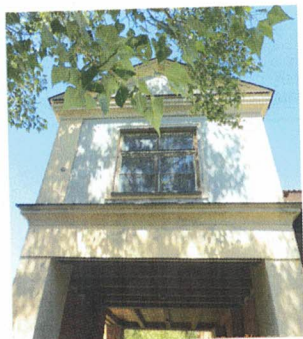
V podkroví je zřízená kuchyně a sociální zázemí sdružené s WC

Stáje

Objekt stájí umístěný u západní hranice pozemku parcelní číslo st. 109 rovněž obsahuje prostory pro ustájení koní. Rozsáhlé půdní prostory nejsou zatím dokončeny, mohou být rovněž dostavěny jako ubytovací prostory, byty či adaptované na technické prostory zemědělského areálu. Stavba svým západním křídlem zasahuje do pozemku parcelní číslo 1373 stejného vlastníka, toto rozšíření je pravděpodobně nové, chybí evidence ve veřejném seznamu.



Západní průčelí objektu u západní hranice pozemku parcelní číslo st. 109 s dostavěným západním křídlem zasahujícím do pozemku parcelní číslo 1373.



Západní křídlo objektu u západní hranice pozemku parcelní číslo st. 109; pohled na stavbu od východu;



Boxy pro koně



část půdního prostoru nad stájemi.

Původní domek zaměstnanců

Posledním objektem zemědělské usedlosti je starý kamenný objekt u západní hranice pozemku parcelní číslo st. 109, stavba navazuje na předchozí stáje, není s nimi provozně propojená. Stavba starší sta let není užívaná, jednalo se původně pravděpodobně o domek pracovníků statku.

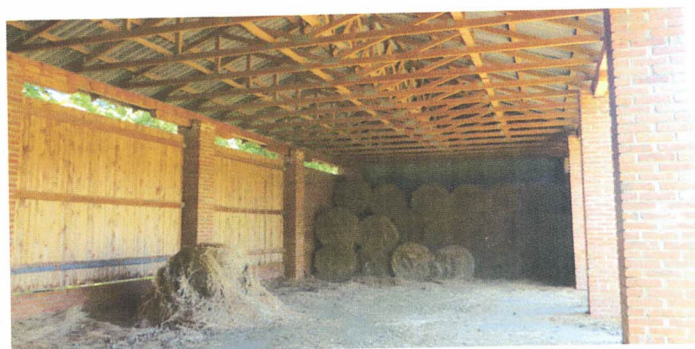
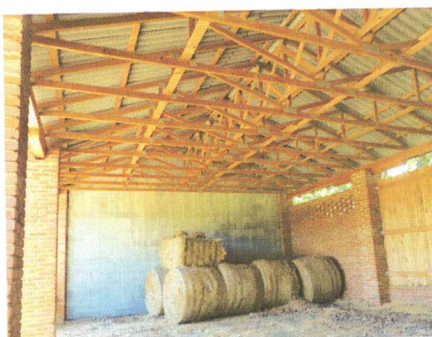


Seník

Tento objekt postavený na pozemcích parcelní číslo st. 179 a st. 180 o celkové výměře (zastavěné ploše) 610,0 m² je postaven jižně od správního centra hřebčína. Jedná se v zásadě o novostavbu, objekt byl postaven cca před sedmi léty. Přístřešek pro uskladnění sena má tři stěny postavené z kamene a CPp, doplněno dřevěnými výplněmi, čelní, jižní strana je otevřená, podlaha beton, střešní konstrukce příhradová dřevěná, vlnitá krytina, klempířské konstrukce chybí. Objekt postaven u páteřní komunikace areálu.



Letecký pohled na seník – východní průčelí stavby



Vnitřní skladovací prostory seníku.

Nový hřebčín (hřebčíně)

První zcela neevidovaná hospodářská stavba areálu byla zjištěna na části pozemku parcelní číslo 1370 - orná půda. Přízemní nepodsklepený objekt půdorysně tvorí písmeno U obsahuje v obou křídlech boxy pro koně, v podstřešních prostorech lze skladovat seno. Dvůr je oplocen a přístupný přes vrata, před vrata vlevo najdeme venkovní umyvárnu pro koně. Objekt je novostavbou, není zapsán v KN, projektová dokumentace ani stavební povolení nebylo předloženo, objekt je nutno dodatečně legalizovat, stojí na zastavitelném pozemku.



Nový hřebčín,



prostor umyvárny pro koně před novým hřebčínem



Prostřední trakt obsahuje skladovací prostory,



pravé křídlo obsahuje dva boxy; levé je jeho symetrickou kopií;

Stáje u pastvy

U severní hranice parcely číslo 1373 – orná půda je postaven objekt stájí, navazuje přímo na plochy ohrad pro koně. Přízemní zděná stavba s podkrovním, kde je rovněž možno skladovat píci, obsahuje dva větší boxy, původně zde byla ustájena hříbata. Stavba založená na pásových základech je zděná, střecha sedlový krov, krytina taška betonová, fasádní omítka i klempířské prvky chybí. Stavba je rovněž relativně nová, v dobrém technickém stavu, objekt není zapsán ve veřejném seznamu, je postaven na zastavitelné ploše, PD ani stavební povolení nebylo předloženo.



Stavba stájí, která stojí na pozemku parcelní číslo 1373 u pastvin ohraničených ohradami

Objekt bydlení č.p. 111 na pozemku parcelní číslo st. 145 (i na části p. č. 1388/6)

Stavba č.p. 111 je rozsáhlý objekt sestávající ze třech základních částí. Jihozápadní křídlo je původní obytnou částí celého areálu, stojí vlevo od průjezdu, v 1. NP. je zřízen byt, který ke dni ocenění není užíván, sestává z kuchyně s poškozenou kuchyňskou linkou, koupelny kde je WC, umyvadlo, vana, a tak za relativně malých nákladů by zde možno bylo zřídit malý byt typu 2 + 1. Prostory v horním podlaží mají okna zatlučená prkny, aktuálně je užívat nelze.



Pohled na jihozápadní křídlo stavby č.p. 111 od jihu a ze dvora;



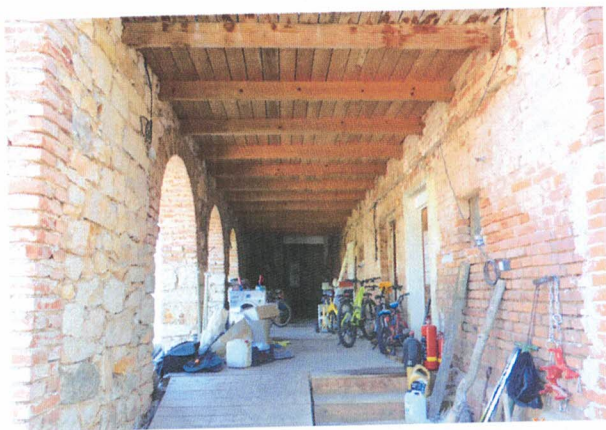
Vybavení kuchyně a koupelny v této části stavby č.p. 111

Průjezd, který umožňuje od jihu vjezd do dvora celé zemědělské usedlosti, rozděluje stavbu na dvě části, pravá má pak staré a nové křídlo. Staré křídlo je z části podsklepené, a to hned u průjezdu. Zde, v 1. PP. je umístěná kotelná aréla, kde kotel centrálního ohřívání spaluje lehké topné oleje, nádrže jsou rovněž umístěné v kotelně. Dle sdělení jednatelky tento systém vytápí jen objekt č.p. 111, přípojka ke stavbě stojící na severní straně arélu nebyla realizována a systém na LTO má být nahrazen kotlem na dřevoplyn. Příprava TUV je možná jednak pomocí systému ústředního topení, jednak je zde umístěn i elektrický bojler. Topný systém má několik okruhů tak, aby byla vytápěna jen ta část stavby, která je užívaná.

Na konci malého podloubí zřízeného ve dvorní části pravé strany objektu č.p. 111 nejdeme hlavní vchodové dveře do této části stavby. Na její původní evidovanou část pak navazuje šikmo postavené křídlo, ve zlomovém bodě je realizovaná kruhová věž, v každém patře kruhový prostor je vkomponován do dispozice místností a prostor stavby. Ani pro tuto rozsáhlou přístavbu nebylo znalci předloženo ani stavební povolení ani PD.



Letecký pohled na pravé křídlo objektu č.p. 111 a jižní vstup do tohoto křídla ze střechy dvoj garáže; věž má jen provizorní střechu;



Dvorní podloubí vedoucí ke vstupu do pravého křídla,



vstupní hala u jižního vstupu do budovy č.p. 111;



Prostory v přízemní části rozsáhlé přístavby objektu č.p. 111



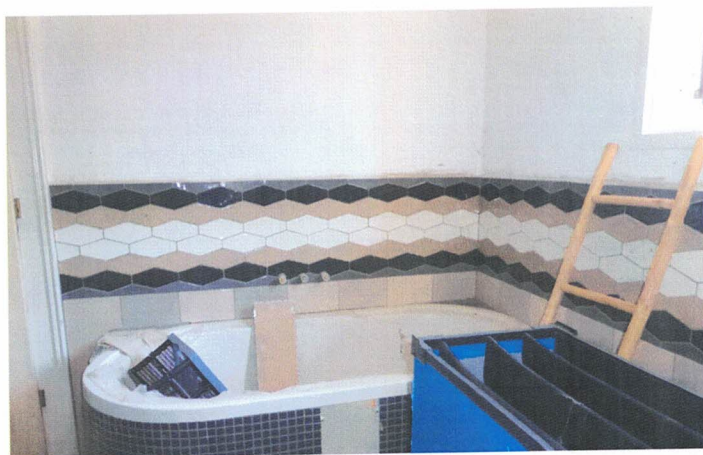
Věž ve zlomovém bodě mezi starou a novou částí pravého křídla objektu č.p. 111 a nová část tohoto křídla;



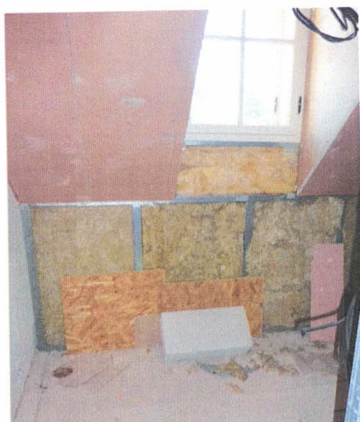
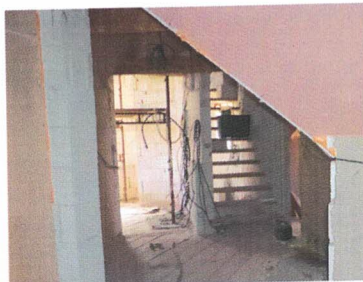
Dvojgaráž pro umístění až čtyř osobních automobilů je částečně zapuštěná do terénu; vrata elektricky ovládaná;



Kuchyně a sprchový box a umyvadlo v aktivně využívaném bytě v části stavby č.p. 111



Jedna z nedokončených koupelen v budově č.p. 111



Ukázka dokončených i rozestavěných místností a prostor v pravém křídle budovy č. p. 111

Pravé křídlo objektu č.p. 111 obsahuje byt, který je aktivně užíván, tedy mimo pokojů zde najdeme kuchyni, koupelnu vybavenou sprchovým boxem, umyvadlem a WC. Značná část stavby, především část prostor neevidovaného křídla, je ve fázi hrubé stavby s částečně provedenými konstrukcemi pomocné stavební výroby, zcela chybí venkovní úprava fasády nebo např. střešní konstrukce nad kruhovou věží. Na druhé straně je zde rozestavěno několik koupelen, na jejichž dokončení je třeba vynaložit jen malé finanční náklady, objekt má mnoho místností a prostor jejichž budoucí účel ještě není zcela zřejmý. Stavba má obsahovat tělocvičnu, obsahuje dílnu, ubytovací kapacity, skladovací a komunikační prostory. Nově přistavené křídlo, které je z větší části umístěno na pozemku parcelní číslo 1388/6 – ostatní plocha, jiná plocha, je v horní části dokončeno v nejmenším rozsahu. Navíc při realizaci nových stěn byly často použity stará, deštěná okna, aniž by byla nejdříve repasována. Část tohoto křídla lze užívat, zde bydlí rodina jednatelky, dvě třetiny objektu je nutno dokončit.

Jižní vstup do tohoto křídla vede po ploché střeše dvou garáží s celkovou kapacitou čtyř osobních automobilů, do garáží vedou dvoje elektricky ovládaná vrata, ovšem příjezdová komunikace zatím není realizována.

Drobné stavby a účelová zařízení na posuzovaném území

Na posuzované ploše 42.148,0 m² mimo budov a hal evidovaných či neevidovaných najdeme drobné stavby – různé přístřešky rozmístěné po pastvinách, které slouží k uskladnění píce, či přímo přístřešky pro koně samotné. Pastviny jsou v blízkosti zastavěné části areálu rozděleny ohradami do větších a menších celků, dále je v tomto prostoru vymezená plocha kulatého cvičiště, oplocení je vyzdéné, je zde i plocha překážkové dráhy – trenažér pro koně. Celý areálem probíhá páteřní komunikace – pozemek parcelní číslo 1726, cesta je jen trochu zpevněná v jižní části, severní část je sjízdná jen zemědělskými stroji.

Inženýrské sítě

Lokalita je napojená na elektrickou energii, většina staveb je připojená. Jiné inženýrské sítě v místě nejsou. Zdrojem pitné vody je vrt, který je dostačující pro současný, značně omezený provoz bývalého hřebčína. Splašky jsou svedeny do žumpy, která je občas vyvážená, dle sdělení jednatele je zde povolena stavba čistírny odpadních vod (není realizováno). Současné vytápění stavby č.p. 111 pomocí kotle na LTO má být nahrazeno kotlem ÚT na dřevoplyn.

7. Kopie katastrální mapy, fragment územního plánu:

Pozemky zapsané na LV č. 237 (část) v katastrálním území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny a jejich zařazení v ÚP obce.

LEGENDA:

DV	DV	SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	VZ	VZ	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ STAVBY
NL		PLOCHY LESNÍ			
NO		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA	NV		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - VZROSTLÁ ZELEN V KRAJINĚ

D. Posudek:Určení ceny obvyklé posuzovaného území ve smyslu vyhlášky č. 523/2025 Sb.

§ 1a Určení obvyklé ceny pozemků zapsaných na LV č. 237 (část) vedeném pro katastrální území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny.

Předmětem ocenění jsou pozemky v různých druzích náležících do areálu hřebčína a tvořících jeho centrální část. Ta je pak obklopená pastvinami a dalšími doplňkovými pozemky na území čtyř katastrálních území, jež jsou oceněny samostatně.

Centrální část areálu akciové společnosti má celkovou výměru 42.148,0 m², tedy rozprostírá se na čtyřech hektarech, mimo ploch ohrazených a určených pro výběh koní, přitom parcely jsou dle ÚP obce Liběšice vedeny v plochách zastavitelných a zastavěných zemědělských, zde najdeme zastavěné plochy se stavbami určenými k bydlení i stavbami zemědělskými, přičemž některé stavby evidované jsou, některé ne.

Pro metodu přímého porovnání bylo vycházeno z uskutečněných prodejů souborů pozemků a staveb v okolí Liběšic, ovšem jen jeden prodej představuje převod území o výměře cca 2 ha, ostatní uskutečněné prodeje ploch se stavbami určenými především k zemědělské výrobě jsou plošně podstatně menší.

Analýza trhu:

Pro určení porovnávací ceny bude z údajů o prodejích podobných celků – pozemků se stavbami se zaměřením na zemědělství v blízkém okolí - určena cena jednotková parcel posuzovaných včetně staveb na nich umístěných.

Uskutečněné prodeje obdobných souborů pozemků a staveb v okolí:

Prodej č. 1

Místo zveřejnění: KN

Řízení V-1120/2025-533

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.900.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 27.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2025 08:10:22. Zápis V-1120/2025-533
proveden dne 07.05.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

Soběchleby, č.p. 124, St. 138/1, LV 79 k.ú. Soběchleby u Podbořan Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; rod.dům; St. 138/2, LV 79 k.ú. Soběchleby u Podbořan Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; St. 204, LV 79 k.ú. Soběchleby u Podbořan Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 1267/4, LV 79 k.ú. Soběchleby u Podbořan; 1267/5, LV 79 k.ú. Soběchleby u Podbořan; 1267/6, LV 79 k.ú. Soběchleby u Podbořan; 1267/10, LV 79 k.ú. Soběchleby u Podbořan

Popis: Uskutečněný prodej pozemků a staveb o celkové výměře 3.183,0 m² v zastavěné části obce Soběchleby, v souboru mimo RD najdeme i garáž, zemědělskou stavbu, jinou stavbu.



Prodej č. 2

Místo zveřejnění: KN

Řízení V-1973/2025-533

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.500.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 02.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2025 08:20:32. Zápis V-1973/2025-533
proveden dne 01.08.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:
St. 32, LV 206 k.ú. Železná u Libořic Součástí je stavba: Železná, č.p. 2, rod.dům; 67/1, LV 206 k.ú. Železná u Libořic

Popis: Uskutečněný prodej uzavřené zemědělské usedlosti o celkové výměře převáděného území 1.662,0 m². V oploceném souboru najdeme mimo rodinného domu i rozsáhlé zemědělské stavby.



Prodej č. 3

Místo zveřejnění: KN

Řízení V-3282/2025-533

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

7.754.379,00 CZK

Číslo řízení

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

V-3282/2025-533

Smlouva kupní čj. SZ SPU 068808/2025; č. 1005682535 ze dne 23.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2025 09:10:00. Zápis proveden dne 25.11.2025.

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

St. 195/2, LV 181 k.ú. Měcholupy u Žatce; St. 195/3, LV 181 k.ú. Měcholupy u Žatce Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; St. 199, LV 181 k.ú. Měcholupy u Žatce Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; St. 200, LV 181 k.ú. Měcholupy u Žatce Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; St. 201, LV 181 k.ú. Měcholupy u Žatce Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; St. 223, LV 181 k.ú. Měcholupy u Žatce Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; 920/1, LV 181 k.ú. Měcholupy u Žatce; 920/2, LV 181 k.ú. Měcholupy u Žatce; 1074/1, LV 181 k.ú. Měcholupy u Žatce; 1075, LV 181 k.ú. Měcholupy u Žatce; 1076/1, LV 181 k.ú. Měcholupy u Žatce; 1077/1, LV 181 k.ú. Měcholupy u Žatce; 1078/1, LV 181 k.ú. Měcholupy u Žatce; 1079,

stavby:

LV 181 k.ú. Měcholupy u Žatce
bez čp/če, zem.stav, LV 181 k.ú. Měcholupy u Žatce

Popis: Uskutečněný prodej uzavřené zemědělské usedlosti o celkové výměře převáděného území 21.864,0 m². V oploceném souboru najdeme různé stavby pro výrobu a skladování, stavba určená k bydlení předmětem prodeje nebyla.



Pro oceňovaný soubor nemovitých věcí s příslušenstvím byly určeny následující koeficienty úpravy sjednaných cen:

K₁ – koeficient úpravy dosažené ceny dle polohy – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, příklad prodeje souboru pozemků a staveb ve stejné či podobné lokalitě má hodnotu 1, uskutečněný prodej srovnatelného souboru v lépe situovaného ve stejné obci případně v obci s lepší občanskou vybaveností má hodnotu koeficientu nižší než 1 a opačně.

K₂ – koeficient úpravy dosažené ceny dle velikosti a technického vybavení pozemků v jednotném funkčním celku – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, vyhodnocuje se, zda uvedené pozemky v příkladech mají

stejnou možnost napojení na inženýrské sítě, tedy na všechny sítě v obci. Do velikosti pozemků se zohledňuje jak celková plocha pozemků, tak jejich tvar. Pozemky v posuzovaném případě mají extrémně velkou plochu, jen příkald č. 4 má výměru srovnatelnou.

K_3 – koeficient úpravy dosažené ceny dle příslušenství a druhu staveb v souboru – koeficient lepšího příslušenství a stvaby v souboru různého typu (široké využití tak jak v případě souboru posuzovaného) mají hodnotu blízkou 1, absence části k bydlení koeficient zvyšuje.

K_4 – koeficient úpravy dosažené ceny dle technického stavu staveb – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2.

K_5 – koeficient úpravy dosažené ceny dle odborné úvahy znalce – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, jedná se o celkové zhodnocení faktorů, které nespádají do žádné z výše uvedených kategorií a zohlednění osobního názoru znalce. Rozsah a komplexnost využití budov v souboru tsaví posuzovaný celek do kategorie atraktivních nemovitých věcí v tomto segmentu – zemědělství se zaměřením na chov koní.

Určení ceny metodou porovnání - stavební území v k.ú. Líčkov, I. část LV č. 237 včetně příslušenství									
Ozn.	Cena Kč	UP m ²	JC Kč/m ²	K_1	K_2	K_3	K_4	K_5	JC _U Kč/m ²
P1	2 900 000,00	3 183,00	911,09	1,00	0,82	1,00	1,08	1,03	831,07
P2	1 500 000,00	1 662,00	902,53	1,00	0,80	1,00	1,02	1,05	773,29
P3	7 754 379,00	21 864,00	354,66	1,00	1,00	1,20	1,20	1,20	612,86
Průměr upravených jednotkových cen									739,07
Výběrová směrodatná odchylka jendotkové ceny									92,31
Plocha oceňovaného souboru dle KN									42 148,00
Minimální celková cena oceňované nemovité věci metodou porovnání									27 259 689,18
Maximální celková cena oceňované nemovité věci metodou porovnání									35 041 020,30
Průměrná celková cena oceňované nemovité věci metodou porovnání									31 150 354,74
Cena	Sjednaná cena prodeje								
UP	Dopočtená užitná plocha objektu								
JC _U	Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = J_{C_R} * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5$								
K_1	Koeficient úpravy na polohu souboru								
K_2	Koeficient úpravy na velikost území								
K_3	Koeficient úpravy na příslušenství a druh staveb								
K_4	Koeficient úpravy na technický stav staveb								
K_5	Koeficient úpravy na širší vztahy a odbornou úvahu znalce								

Dle metody přímého porovnání se obvyklá cena posuzovaného území pohybuje v rozmezí od 27.260.000,00 Kč do 35.040.000,00 Kč. S ohledem na zjištěné skutečnosti určuji dosažitelnou cenu za posuzované území ve výši 31.000.000,00 Kč.

1. Určení ceny zjištěné dle platného předpisu – vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění č. 523/2025 Sb.**§ 3, 4 stavební pozemky zapsané na LV č. 237 v katastrálním území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny**

Pozemky dle LV č. 237 - část				Líčkov
Obec				Liběšice
Katastrální území				Ústecký
Kraj				500 - 1000
Počet obyvatel	příloha č. 2 vyhlášky, tab. č. 1 ZC_v (Kč/m ²)			2390
Základní cena	P (m ²)			42148
Výměra				Hodnota znaku
Znak	Název znaku	Označení	Popis znaku	
Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2				
O ₁	Velikost obce	IV.	501 - 1000 obyvatel	0,65
O ₂	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O ₃	Poloha obce	VI.	Ostatní případy	0,75
O ₄	Technická infrastruktura v obci	I.	Kompletní	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobus	0,90
O ₆	Občanská vybavenost v obci	III.	Základní vybavenost	0,95
Základní cena stavebního pozemku		$ZC = ZC_v \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6$		

§ 12 stavba bydlení č.p. 111 na pozemku parcelní číslo st. 145 v katastrálním území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny

Výpočet průměrné zastavěné plochy, průměrné výšky podlaží a obestavěného prostoru stavby			
Podlaží	Zastavěná plocha (m ²)	Výška podlaží (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1. podzemní podlaží	48,28	3,40	164,15
1. podzemní podlaží	128,00	2,60	332,80
1. nadzemní podlaží	502,00	3,45	1 731,90
2. nadzemní podlaží	502,00	2,90	1 455,80
Střecha			878,00
Průměrná zastavěná plocha	PZP	393,43	m ²
Průměrná výška podlaží	v	3,12	m
Obestavěný prostor celkem	OP	4 562,65	m ³

Stavba bydlení č.p. 111 na pozemku parcelní číslo st. 145 v k.ú. Líčkov					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky, SKP 46.21.14.2.1				typ	K
Základní cena dle typu budovy z přílohy č. 8 vyhlášky			ZC	Kč/m ³	2 150,00
Koeficient přepočtu základní ceny z přílohy č. 10 vyhlášky			K ₁	-	0,939
Obestavěný prostor budovy			OP	m ³	4 562,65
Koeficient průměrné zastavěné plochy			K ₂	0,92+(6,6/PZP)	0,9368
Koeficient průměrné výšky podlaží			K ₃	(2,1/V)+0,3	0,9731
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	K ₅	-	0,750
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	3,172
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní, B=konstrukce neuvedeně)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	n _i
1	Základy	Základové pásy kámen, beton neizol.	S	0,06000	0,00000
2	Svislé konstrukce	Zdivo smíšené	S	0,18800	0,00000
3	Stropy	Nespalné, polospalné	S	0,08200	0,00000
4	Zastřešení	Krov dřevěný	S	0,05300	0,00000
5	Krytiny střech	Eternit, tška	S	0,02400	0,00000
6	Klempířské konstrukce	Chybí	C	0,00700	-0,01296
7	Úprava vnitřních pov.	Část chybí	P	0,06900	-0,06900
8	Upravy venkovních pov.	Omítky, z části chybí	P	0,03100	-0,03100
9	Vnitřní obklady	Keramické	S	0,02100	0,00000
10	Schody	Betonové, dřevěné	S	0,03000	0,00000
11	Dveře	Plné i prosklené	S	0,03200	0,00000
12	Vrata	Neuvažuje se	S	0,00000	0,00000
13	Okna	Deštěná	S	0,05400	0,00000
14	Povrchy podlah	Dlažby, PVC, beton, koberce	S	0,03100	0,00000
15	Vytápění	Centrální LTO	S	0,04700	0,00000
16	Elektroinstalace	Světelná a motorová	S	0,05200	0,00000
17	Bleskosvod	Chybí	C	0,00400	-0,00741
18	Vnitřní vodovod	Teplá i studená voda	S	0,03300	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	Ano	S	0,03200	0,00000
20	Vnitřní plynovod	chybí	C	0,00400	0,00000
21	Ohřev vody	Ano	S	0,02100	0,00000
22	Vybavení kuchyní	Ano	S	0,01800	0,00000
23	Vnitřní hygienické vyb.	Ano	S	0,03800	0,00000
24	Výtahy	Chybí	C	0,01300	-0,02408
25	Ostatní	Chybí	C	0,05600	-0,10371
26	Instalační jádra	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
Celkem				1,00000	-0,24816
Koeficient vybavení stavby			K ₄	1+(0,54*Σn _i)	0,86599
Základní cena upravená		ZCxK ₁ xK ₂ xK ₃ xK ₄ xK ₅ xK _i	ZCU	Kč/m ³	3791,37
Opotřebení stavby v procentech			O		35,00%
Koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu - pp (dle pozemku)			pp = I _T x I _P		0,9100
Cena stavby celkem			CS = ZCU x OP x pp x (1 - O)		10 232 171,15

§ 12 stavba pro zemědělství – stáje na pozemku parcelní číslo st. 109 v katastrálním území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny

Výpočet průměrné zastavěné plochy, průměrné výšky podlaží a obestavěného prostoru stavby			
Podlaží	Zastavěná plocha (m ²)	Výška podlaží (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1. nadzemní podlaží	881,00	5,20	4 581,20
Střecha			2 874,00
Průměrná zastavěná plocha	PZP	881,00	m ²
Průměrná výška podlaží	v	5,20	m
Obestavěný prostor celkem	OP	7 455,20	m ³

Stavba zemědělská na pozemku parcelní číslo st. 109 v k.ú. Líčkov					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky, SKP 46.21.14.2.1				typ	O
Základní cena dle typu budovy z přílohy č. 8 vyhlášky			ZC	Kč/m ³	2 695,00
Koeficient přepočtu základní ceny z přílohy č. 10 vyhlášky			K ₁	-	0,939
Obestavěný prostor budovy			OP	m ³	7 455,20
Koeficient průměrné zastavěné plochy			K ₂	0,92+(6,6/P'ZP)	0,9275
Koeficient průměrné výšky podlaží			K ₃	(2,1/V)+0,3	0,7038
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	K ₅	-	0,750
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	3,210
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní, B=konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	n _i
1	Základy	Základové pásy kámen, beton neizol.	S	0,10800	0,00000
2	Svislé konstrukce	Zdivo smíšené	S	0,25600	0,00000
3	Stropy	Nespalné, polospalné	S	0,11700	0,00000
4	Zastřešení	Krov dřevěný	S	0,06900	0,00000
5	Krytiny střech	Eternit, tška	S	0,02800	0,00000
6	Klempířské konstrukce	Chybí	C	0,00700	-0,01296
7	Úprava vnitřních pov.	Omítky	S	0,04400	0,00000
8	Upravy venkovních pov.	Omítky, z části chybí	P	0,03100	-0,03100
9	Vnitřní obklady	Neuvažují se	S	0,00000	0,00000
10	Schody	Betonové, dřevěné	S	0,02300	0,00000
11	Dveře	Plné	S	0,02400	0,00000
12	Vrata	Dřevěná	S	0,01800	0,00000
13	Okna	Deštěná	S	0,04300	0,00000
14	Povrchy podlah	Dlažby, beton	S	0,03200	0,00000
15	Vytápění	Neuvažuje se	S	0,00000	0,00000
16	Elektroinstalace	Světelná a motorová	S	0,07000	0,00000
17	Bleskosvod	Chybí	C	0,00300	-0,00556
18	Vnitřní vodovod	Teplá i studená voda	S	0,02400	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	Ano	S	0,02300	0,00000
20	Vnitřní plynovod	chybí	C	0,00000	0,00000
21	Ohřev vody	Ano	S	0,00400	0,00000
22	Vybavení kuchyní	Neuvažuje se	S	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygienické vyb.	Ano	S	0,02300	0,00000
24	Výtahy	Chybí	C	0,00000	0,00000
25	Ostatní	Chybí	C	0,05300	-0,09816
26	Instalační jádra	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
	Celkem			1,00000	-0,14768
Koeficient vybavení stavby			K ₄	1+(0,54*Σn _i)	0,92025
Základní cena upravená		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³	3660,04
Opotřebení stavby v procentech			O		30,00%
Koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu - pp (dle pozemku)			pp = I _T x I _P		0,3270
Cena stavby celkem			CS = ZCU x OP x pp x (1 - O)		6 245 835,91

§ 12 neevidované stavby pro zemědělství – stáje na pozemku parcelní číslo 1370 a 1373 v katastrálním území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny

Malý hřebčín

Výpočet průměrné zastavěné plochy, průměrné výšky podlaží a obestavěného prostoru stavby			
Podlaží	Zastavěná plocha (m ²)	Výška podlaží (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1. nadzemní podlaží	275,00	2,60	715,00
Střecha			522,50
Průměrná zastavěná plocha	PZP	275,00	m ²
Průměrná výška podlaží	v	2,60	m
Obestavěný prostor celkem	OP	1 237,50	m ³

Stavba zemědělská na části pozemku parcelní číslo 1370 v k.ú. Líčkov					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky, SKP 46.21.14.2.1			typ	O	
Základní cena dle typu budovy z přílohy č. 8 vyhlášky		ZC	Kč/m ³	2 695,00	
Koeficient přepočtu základní ceny z přílohy č. 10 vyhlášky		K ₁	-	0,939	
Obestavěný prostor budovy		OP	m ³	1 237,50	
Koeficient průměrné zastavěné plochy		K ₂	0,92+(6,6/PZP)	0,9440	
Koeficient průměrné výšky podlaží		K ₃	(2,1/V)+0,3	1,1077	
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	K ₅	-	0,750
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	3,210
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní, B=konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	n _i
1	Základy	Základové pásy kámen, beton neizol.	S	0,10800	0,00000
2	Svislé konstrukce	Zdivo smíšené	S	0,25600	0,00000
3	Stropy	Nespalné, polospalné	S	0,11700	0,00000
4	Zastřešení	Krov dřevěný	S	0,06900	0,00000
5	Krytiny střech	taška	S	0,02800	0,00000
6	Klempířské konstrukce	Chybí	C	0,00700	-0,01296
7	Úprava vnitřních pov.	Omítky	S	0,04400	0,00000
8	Úpravy venkovních pov.	Omítky	S	0,03100	0,00000
9	Vnitřní obklady	Neuvažují se	S	0,00000	0,00000
10	Schody	Chybí	C	0,02300	-0,04260
11	Dveře	Plné	S	0,02400	0,00000
12	Vrata	Dřevěná	S	0,01800	0,00000
13	Okna	Dřevěná	S	0,04300	0,00000
14	Povrchy podlah	Dlažby, beton	S	0,03200	0,00000
15	Vytápění	Neuvažuje se	S	0,00000	0,00000
16	Elektroinstalace	Světelná	S	0,07000	0,00000
17	Bleskosvod	Chybí	C	0,00300	-0,00556
18	Vnitřní vodovod	Studená	S	0,02400	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	Ano	S	0,02300	0,00000
20	Vnitřní plynovod	chybí	C	0,00000	0,00000
21	Ohřev vody	Chybí	C	0,00400	-0,00741
22	Vybavení kuchyní	Neuvažuje se	S	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygienické vyb.	Chybí	C	0,02300	-0,04260
24	Výtahy	Chybí	C	0,00000	0,00000
25	Ostatní	Chybí	C	0,05300	-0,09816
26	Instalační jádra	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
Celkem				1,00000	-0,20929
Koeficient vybavení stavby		K ₄	1+(0,54*Σn _i)	0,88698	
Základní cena upravená		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³	5650,64
Opotřebení stavby v procentech		O		7,00%	
Koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu - pp (dle pozemku)		pp = I _T x I _P		0,3270	
Cena stavby celkem		CS = ZCU x OP x pp x (1 - O)		2 126 538,22	

Výpočet průměrné zastavěné plochy, průměrné výšky podlaží a obestavěného prostoru stavby				
Podlaží	Zastavěná plocha (m ²)	Výška podlaží (m)	Obestavěný prostor (m ³)	
1. nadzemní podlaží	262,00	3,80	995,60	
Střecha			1 257,60	
Průměrná zastavěná plocha	PZP	262,00	m ²	
Průměrná výška podlaží	v	3,80	m	
Obestavěný prostor celkem	OP	2 253,20	m ³	

Stavba zemědělská na části pozemku parcelní číslo 1373 v k.ú. Líčkov					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky, SKP 46.21.14.2.1			typ	O	
Základní cena dle typu budovy z přílohy č. 8 vyhlášky		ZC	Kč/m ³	2 695,00	
Koeficient přepočtu základní ceny z přílohy č. 10 vyhlášky		K ₁	-	0,939	
Obestavěný prostor budovy		OP	m ³	2 253,20	
Koeficient průměrné zastavěné plochy		K ₂	0,92+(6,6/PZP)	0,9452	
Koeficient průměrné výšky podlaží		K ₃	(2,1/V)+0,3	0,8526	
Koeficient polohový	(příloha č.20 vyhl.)	K ₅	-	0,750	
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	3,210	
Koeficient vybavení stavby	výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní, B=konstrukce neuvedené)				
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	n _i
1	Základy	Základové pásy kámen, beton neizol.	S	0,10800	0,00000
2	Svislé konstrukce	Zdivo smíšené	S	0,25600	0,00000
3	Stropy	Nespalné, polospalné	S	0,11700	0,00000
4	Zastřešení	Krov dřevěný	S	0,06900	0,00000
5	Krytiny střech	taška	S	0,02800	0,00000
6	Klempířské konstrukce	Chybí	C	0,00700	-0,01296
7	Úprava vnitřních pov.	Omítky	S	0,04400	0,00000
8	Úpravy venkovních pov.	Spárovaná zdivo	S	0,03100	0,00000
9	Vnitřní obklady	Neuvažují se	S	0,00000	0,00000
10	Schody	Chybí	C	0,02300	-0,04260
11	Dveře	Plné	S	0,02400	0,00000
12	Vrata	Dřevěná	S	0,01800	0,00000
13	Okna	Dřevěná	S	0,04300	0,00000
14	Povrchy podlah	Beton	S	0,03200	0,00000
15	Vytápění	Neuvažuje se	S	0,00000	0,00000
16	Elektroinstalace	Světelná	S	0,07000	0,00000
17	Bleskosvod	Chybí	C	0,00300	-0,00556
18	Vnitřní vodovod	Chybí	C	0,02400	-0,04445
19	Vnitřní kanalizace	Ano	S	0,02300	0,00000
20	Vnitřní plynovod	chybí	C	0,00000	0,00000
21	Ohřev vody	Chybí	C	0,00400	-0,00741
22	Vybavení kuchyní	Neuvažuje se	S	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygienické vyb.	Chybí	C	0,02300	-0,04260
24	Výtahy	Chybí	C	0,00000	0,00000
25	Ostatní	Chybí	C	0,05300	-0,09816
26	Instalační jádra	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
	Celkem			1,00000	-0,25374
Koeficient vybavení stavby		K ₄	1+(0,54*Σn _i)		0,86298
Základní cena upravená		ZCxK ₁ xK ₂ xK ₃ xK ₄ xK ₅ xK _i	ZCU	Kč/m ³	4237,14
Opotřebení stavby v procentech		O			20,00%
Koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu - pp (dle pozemku)		pp = I _T x I _P			0,3270
Cena stavby celkem		CS = ZCU x OP x pp x (1 - O)			2 497 525,84

§ 12 Přístřešek na části pozemku parcelní číslo st. 109 v katastrálním území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny

Výpočet průměrné zastavěné plochy, průměrné výšky podlaží a obestavěného prostoru stavby			
Podlaží	Zastavěná plocha (m ²)	Výška podlaží (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1. nadzemní podlaží	195,00	4,40	858,00
Střecha			1 014,00
Průměrná zastavěná plocha	PZP	195,00	m²
Průměrná výška podlaží	v	4,40	m
Obestavěný prostor celkem	OP	1 872,00	m³

Stavba zemědělská na části pozemku parcelní číslo st. 109 v k.ú. Líčkov					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky, SKP 46.21.14.2.1			typ	Z	
Základní cena dle typu budovy z přílohy č. 8 vyhlášky		ZC	Kč/m ³	2 115,00	
Koeficient přepočtu základní ceny z přílohy č. 10 vyhlášky		K ₁	-	0,939	
Obestavěný prostor budovy		OP	m ³	1 872,00	
Koeficient průměrné zastavěné plochy		K ₂	0,92+(6,6/PZP)	0,9538	
Koeficient průměrné výšky podlaží		K ₃	(2,1/V)+0,3	0,7773	
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	K ₅	-	0,750
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	3,210
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní, B=konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	n _i
1	Základy	Základové pásy kámen, beton neizol.	S	0,13100	0,00000
2	Svislé konstrukce	Zdivo smíšené	S	0,30400	0,00000
3	Stropy	Chybí	C	0,13800	-0,25558
4	Zastřešení	Krov dřevěný	S	0,07000	0,00000
5	Krytiny střech	taška	S	0,02900	0,00000
6	Klempířské konstrukce	Chybí	C	0,00700	-0,01296
7	Úprava vnitřních pov.	Spárované zdivo	S	0,03900	0,00000
8	Úpravy venkovních pov.	Spárovaná zdivo	S	0,02700	0,00000
9	Vnitřní obklady	Neuvažují se	S	0,00000	0,00000
10	Schody	Chybí	C	0,01800	-0,03334
11	Dveře	Chybí	C	0,02400	-0,04445
12	Vrata	Dřevěná	S	0,03000	0,00000
13	Okna	Chybí	C	0,03400	-0,06297
14	Povrchy podlah	Beton	S	0,03000	0,00000
15	Vytápění	Neuvažuje se	S	0,00000	0,00000
16	Elektroinstalace	Světelná	S	0,06100	0,00000
17	Bleskosvod	Chybí	C	0,00400	-0,00741
18	Vnitřní vodovod	Neuvažuje se	S	0,00000	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	Neuvažuje se	S	0,00000	0,00000
20	Vnitřní plynovod	Neuvažuje se	S	0,00000	0,00000
21	Ohřev vody	Neuvažuje se	S	0,00000	0,00000
22	Vybavení kuchyní	Neuvažuje se	S	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygienické vyb.	Neuvažuje se	S	0,00000	0,00000
24	Výtahy	Neuvažuje se	S	0,00000	0,00000
25	Ostatní	Chybí	C	0,05400	-0,10001
26	Instalační jádra	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
Celkem				1,00000	-0,51672
Koeficient vybavení stavby			K _i	1+(0,54*Σn _i)	0,72097
Základní cena upravená		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³	2555,71
Opotřebení stavby v procentech		O			20,00%
Koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu - pp (dle pozemku)		pp = I _T x I _P			0,3270
Cena stavby celkem		CS = ZCU x OP x pp x (1 - O)			1 251 571,09

§ 15 Určení zjištěné ceny neevidované garáže na části pozemku parcelní číslo 1388/6 a 1370 v katastrálním území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny

Údaje pro ocenění: $OP = (92 * 2,7) = 248,4 \text{ m}^3$ obestavěný prostor

Garáž na části pozemků parcelní číslo 1388/6 a 1370 v katastrálním území Líčkov					
Garáž podle § 15 a přílohy č. 13 vyhlášky			typ	B	
Základní cena dle typu garáže z přílohy č. 13 vyhlášky		ZC	Kč/m ³	1 250,00	
Koeficient využití půdního prostoru		P _{pod}	-	1,000	
		OP1	m ³	248,40	
Obestavěný prostor stavby		K _S	-	0,750	
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	K _i	-	3,144
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)			
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S = standardní provedení, C = chybí, P = podstandní provedení, N = nadstandární provedení, B = konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	-	Cenový podíl	n _i
1	Základy	Betonové a kamenné pásy	S	0,07100	0,00000
2	Obvodové stěny	Zděné tl. nad 15 cm	S	0,32200	0,00000
3	Stropy	Nespalný	S	0,20600	0,00000
4	Krov	Neuvažuje se	C	0,09300	-0,17224
5	Krytina	živichná	S	0,05700	0,00000
6	Klempířské konstrukce	Chybí	C	0,01600	-0,02963
7	Úpravy povrchů	Chybí	C	0,05700	-0,10556
8	Dveře	Cybí	C	0,04600	0,00000
9	Okna	Chybí	C	0,02300	0,00000
10	Vrata	Elektricky ovládaná	N	0,01200	0,01200
11	Podlahy	Beton	S	0,06300	0,00000
12	Elektroinstalace	Světelná	S	0,03400	0,00000
	Celkem			1,00000	-0,29543
Koeficient vybavení stavby			K ₄	1+(0,54*Σn _i)	0,84047
Základní jednotková cena upravená		ZC · K ₄ · K _S · K _i	ZCU	Kč/m ²	2 477,28
Koeficient úpravy ceny stavby		I _T · I _P (dle pozemku)	PP	-	0,91
Opotřebení stavby			o		15,00%
Cena garáží		OP * ZCU * pp * (1-(o/100))	CB	Kč	475 977,92

§ 19 studna, příloha č. 16

Studna vrtaná, stáří 18 let, hloubka 30,0 m. Opotřebení bude uvažováno 18 %.

Studna na pozemku parcelní číslo st. 109 v katastrálním území Líčkov					
Studna podle § 19 a přílohy č. 16 vyhlášky			typ	vrtaná	
Průměr studny		r	mm	150-300	
Hloubka study		h	m	30,00	
Základní cena dle typu studny (příloha č. 16 vyhlášky)		ZC			
		od 0 m do 10 m		Kč/m	1 455,00
		od 10 m do 20 m		Kč/m	1 790,00
		nad 20 m		Kč/m	2 380,00
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K _s	-	0,750
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	3,578
Cena studny upravená		ZC * h * K _p * K _i	ZCU	Kč	150 946,88
Druh čerpadla	chybí	Základní cena čerpadla	ZC	Kč	0,00
		Upravená cena čerpadla	ZCU _c	Kč	0,00
Stáří stavby	18	Životnost stavby		let	100
Opotřebení stavby		o	-		18,00%
Koeficient úpravy ceny (dle pozemku)		PP	PP = I _T * I _P		0,9100
Cena studny s čerpadlem		ZCU + ZCU _c * PP * (1 - (o/100))	CB	Kč	112 636,56

Zjištěná cena souboru nemovitých věcí

31.184.130,00 Kč

E. Odůvodnění:

Obvyklá cena posuzovaného souboru pozemků a staveb v katastrálním území Líčkov, obci Liběšice v okrese Louny, který tvoří centrální část Hřebčína Tasov, byla určena metodou přímého srovnání ve výši **31.000.000,00 Kč**, dle § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. ze sjednaných cen za obdobné zboží zobchodované v daném místě a srovnatelném čase, dle § 1c vyhlášky byla určena i zjištěná cena souboru nemovitých věcí ve výši 31.184.130,00 Kč.

Předmětem ocenění je centrální část areálu HŘEBČÍN TASOV, a.s., na tuto centrální část navazují zemědělské pozemky a v menším zastoupení pozemky lesní, ostatních ploch, ploch vodních a komunikací, které tvoří bezmála sto hektarové území ve vlastnictví této akciové společnosti, přičemž zemědělské pozemky jsou oceněny samostatně.

Centrální část areálu oceněná tímto posudkem se rozkládá na ploše cca 4,2 ha, pozemky v území jsou v rozhodující míře v územním plánu obce Liběšice vedeny v plochách zastavěných, stavby pro zemědělství, jak název společnosti napovídá jedná se o areál určený historicky i aktuálně pro chov koní.

Nynější posudek určuje obvyklou cenu především staveb v souboru, dále vyjma zastavěných pozemků zde náleží velká plocha pastvin rozdělených do jednotlivých výběhů pro koně, plochy cvičného parkuru a kruhové výcvikové plochy. Ve výbězích najdeme drobné stavby – přístřešky a kůlny kde je uloženo doplňkové krmivo pro zvířata, většinou seno.

Hlavní stavba v souboru je evidována jako objekt bydlení, její původní objem byl nedokončenou stavební činností zdvojnásoben, obsahuje dokončený byt, druhý byt v levém křídle by bylo možno užívat po renovaci vybavení kuchyně, dále jsou zde rozsáhlé více či méně dokončené místnosti a prostory včetně koupelen. Určitě zde bude možno vytvořit další samostatný byt, je zde dílna, v plánu je tělocvična, variabilita budoucího využití prostor je v současné fázi rozestavěnosti značná. V souvislosti s přístavbou budovy č. p. 111 byly u objektu postaveny dvě dvojgaráže, jejichž vnitřní prostory jsou propojené navzájem i s 1. PP. objektu č.p. 111, zatím chybí komunikace, která umožní příjezd ke garážím. Hospodářský dvůr, který stavba č.p. 111 uzavírá od jihu, je tvořen především zemědělskou usedlostí, tvořenou rozsáhlým přístřeškem na jeho východní straně, stájemi se zázemím koní i personálu na severní straně, dalším objektem stájí s nedokončeným podkrovím na západní straně dvora a na ně navazujícím objektem v původním stavu – pravděpodobně se jedná o původní ubytování pracovníků hřebčína. Na posuzované ploše centrální části areálu hřebčína byly zjištěny ještě další dva objekty – malý hřebčín a stáje u výběhu, obě stavby jsou samostatné, nedávno postavené, stavebně velmi stylově provedené.

Stavby v souboru jsou napojeny na elektrickou energii, zdrojem vody pro areál je vrt, druhý je možno zrealizovat, odvod splašků je zatím veden do žumpy, v místě je třeba zbudovat čistírnu odpadních vod. Vytápění na LTO má být nahrazeno kotlem ÚT na dřevoplyn.

Provoz původně známého a prosperujícího hřebčína ke dni ocenění je velmi omezen, pobývá zde cca 15 koní, o které pečují odborná pracovníce. Ke dni ocenění zbývající plochy pozemků náležících akciové společnosti slouží nikoli jako výběhy koní, ale jako zásobárna sena. Transformace areálu na dnes velmi žádané ustájení soukromých koní, péče o ně a spojení chovu s výcvikem jízdy na koních zde nebyla uskutečněná, ač tímto směrem může areál směřovat. Výnosem, který z části pokrývá současný provoz areálu jsou dotace, které se pojí s vlastnictvím zemědělské půdy.

Posuzovaný celek je atraktivním základem pro zřízení v místě chovné stanice koní včetně jezdecké školy, nicméně proto, aby mohl být prostor bezpečně veřejně přístupný, jsou nutné další značné investice, byť investice do technického zázemí těchto ušlechtilých zvířat již byly ve značné míře realizovány. Chybí úprava okolních prostor, kvalitní příjezdová komunikace, parkoviště pro klienty a pod. Areál včetně rozsáhlých ploch pastvin má značný rozvojový potenciál podmíněný dalšími investicemi.

Navíc je třeba vynaložit určité finanční prostředky k dosažení souladu mezi faktickým stavem staveb a stavem evidenčním, neboť nemalá část dokončených či rozestavěných staveb není zapsána ve veřejném seznamu.

Při rekapitulaci znalec provedl kontrolu vstupních údajů výpočtu porovnávací metody pro určení ceny obvyklé.

F. Závěr:

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 237 (část), tj. pozemků parcelní číslo st. 108/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 91, parcelní číslo st. 108/2, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e.; pozemku parcelní číslo st. 109, jehož součástí je zemědělská usedlost bez č.p./č.e., pozemku parcelní číslo st. 145, jehož součástí je objekt bydlení č.p. 111 a pozemků parcelní číslo 1370, 1373, 1388/6, 1729 a pozemků parcelní číslo st. 179 a st. 180, jejichž součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.e. v katastrálním území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:

31.000.000,00 Kč

Slovy: třicetjedemilionů korun českých

Prohlašuji dle § 46 zákona č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, že jsem si jako znalec vědoma následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku, v souladu s § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů, občanského soudního řádu.

Odměna znalce byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném v platném znění.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.
Znalecký úkon je zapsán v Evidenci znaleckých posudků pod číslem položky 035425/2026 a).

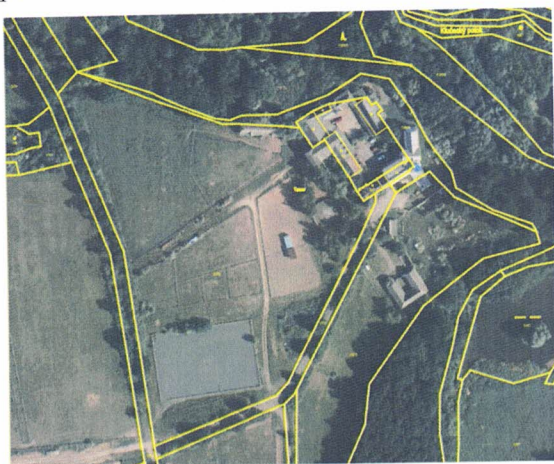
V Holešově, dne 3. června 2026



Ewa Hradil
Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

G. Přílohy ke znaleckému posudku č. 035425/2026 a):**Mapové podklady, fotodokumentace:**

Ortofotomapa pozemků v katastrálním území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny, které tvoří funkční celek, tj. pozemků parcelní číslo st. 108/1, 108/2; snímek území (původně areál mlýna); pozemek parcelní číslo 1344 náleží jinému vlastníku,



Ortofotomapa pozemků v katastrálním území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny, které tvoří funkční celek, tj. pozemků parcelní číslo st. 109, st. 145, 1370, 1373, 1388/6 a 1729;



Celkový pohled na území tvořené pozemky a stavbami na nich umístěnými, které tvoří funkční celek, tj. na pozemky parcelní číslo st. 109, st. 145, 1370, 1373, 1388/6 a 1729 v katastrálním území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny;



Ortofotomapa pozemků parcelní číslo st. 179 a st. 180 se zemědělskou stavbou bez čp./če. – přístřešek na seno - v katastrálním území Ličkov, obec Liběšice, okres Louny, které tvoří funkční celky, pohled na tento přístřešek.

Informace z veřejného seznamu:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2026 15:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 506/26 pro Soudní exekutor Leskovjan Jiří, JUDr. et Mgr.

Okres: C20424 Louny Obec: 566357 Liběšice
 Kat.území: 682632 Ličkov List vlastnictví: 237
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
 A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl
 Vlastnické právo
 HŘEBČÍN TASOV, a.s., Ličkov 111, 43801 Liběšice 27237192

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 108/1	1348	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ličkov, č.p. 91, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 108/1				
St. 108/2	429	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 108/2				
St. 109	1965	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.used				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 109				
St. 145	239	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ličkov, č.p. 111, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 145				
St. 179	416	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 179				
St. 180	194	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 180				
1370	9963	orná půda	zemědělský půdní fond	
1373	23730	orná půda	zemědělský půdní fond	
1388/6	2248	ostatní plocha	jiná plocha	
1729	1616	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.04.2026 15:37:22