

Znalecký posudek č. 035425/2026 b)

v oboru ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí

o obvyklé ceně nemovitých věcí – zemědělských pozemků **zapsaných na LV č. 237** vedeném pro katastrální území Líčkov, obec 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:

27. 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. 53/2020 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:

27. 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 15 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 soudního exekutora ze dne 28. 4. 2026, č.j. 189 EX 5060/2026-24 jsou předmětem ocenění zemědělské pozemky zapsané na LV č. 237 vedeném pro katastrální území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny.

2. Účel posudku:

Obvyklá cena 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 užité 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 pozemků – 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.

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.
- C. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008.

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. 110	288 zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
1279/3	157 orná půda		zemědělský půdní fond
1279/4	6330 orná půda		zemědělský půdní fond
1279/5	2787 orná půda		zemědělský půdní fond
1279/7	1726 orná půda		zemědělský půdní fond
1289	288 ostatní plocha	neplodná půda	
1290	262 ostatní plocha	neplodná půda	
1291	4486 orná půda		zemědělský půdní fond
1293	490 ostatní plocha	neplodná půda	
1295/1	9844 orná půda		zemědělský půdní fond
1295/2	3518 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1300	2141 ostatní plocha	neplodná půda	
1302	3165 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1303	270 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1304/1	9492 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1306/5	25671 orná půda		zemědělský půdní fond
1306/6	4304 orná půda		zemědělský půdní fond
1306/7	113 orná půda		zemědělský půdní fond
1309	2992 ostatní plocha	neplodná půda	
1310/2	22989 orná půda		zemědělský půdní fond
1311/1	18335 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1311/3	553 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1312/1	56389 orná půda		zemědělský půdní fond
1312/2	2439 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1314	15160 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1315	10718 orná půda		zemědělský půdní fond
1319/1	107042 orná půda		zemědělský půdní fond
1319/2	81 ostatní plocha	jiná plocha	

1319/7	54953 orná půda		zemědělský půdní fond
1319/8	39543 orná půda		zemědělský půdní fond
1319/9	10334 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1319/10	616 orná půda		zemědělský půdní fond
1319/11	16074 orná půda		zemědělský půdní fond
1319/12	29313 orná půda		zemědělský půdní fond
1319/13	4778 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1319/14	1324 orná půda		zemědělský půdní fond
1319/15	129 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1319/16	6911 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1319/17	12366 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1326	46683 orná půda		zemědělský půdní fond
1327	5033 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1328/1	13783 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1329	864 ostatní plocha	neplošná půda	
1330	414 ostatní plocha	neplošná půda	
1331	4384 orná půda		zemědělský půdní fond
1336	629 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1337	863 ostatní plocha	neplošná půda	
1338	90 ostatní plocha	neplošná půda	
1347	1247 ostatní plocha	neplošná půda	
1349	2920 orná půda		zemědělský půdní fond
1352	2588 ostatní plocha	neplošná půda	
1356	9272 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1357/1	21294 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1357/2	11787 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1357/3	1784 ostatní plocha	neplošná půda	
1357/4	1498 ostatní plocha	neplošná půda	
1357/5	3746 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1357/6	319 ostatní plocha	neplošná půda	
1357/7	493 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1357/8	397 ostatní plocha	neplošná půda	
1357/9	393 ostatní plocha	neplošná půda	
1357/10	421 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1361	17512 orná půda		zemědělský půdní fond
1363/1	1624 ostatní plocha	neplošná půda	
1363/2	1762 ostatní plocha	neplošná půda	
1375	8927 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1377	917 orná půda		zemědělský půdní fond
1378	1385 orná půda		zemědělský půdní fond
1380/1	127 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

1380/2	2619 ostatní plocha	neplošná půda	
1381/1	894 ostatní plocha	neplošná půda	
1381/2	204 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1383	995 orná půda		zemědělský půdní fond
1386/1	996 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1386/3	2867 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1387	2680 ostatní plocha	neplošná půda	
1388/4	23168 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1389	1725 ostatní plocha	jiná plocha	
1390	414 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1391	522 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1392	1259 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1393/2	1611 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1394	5623 orná půda		zemědělský půdní fond
1395/1	501 orná půda		zemědělský půdní fond
1396/5	9907 ostatní plocha	jiná plocha	
1723	673 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1724	378 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1730	373 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1732	827 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1733	216 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1734/1	360 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1753	197 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
1754	9991 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené	

v katastrálním území Ličkov, obci Liběšice, okres Louny;

5. 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 dle tohoto znaleckého posudku nepřihlížím. Pozemky parcelní číslo 1319/14 a 1386/1 jsou vázány předkupním právem pro ČR.

o Předkupní právo

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 01312774

Povinnost k

Parcela: 1319/14, Parcela: 1386/1

Listina Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) 1006921935 podle § 11 odst. 1 ze dne 07.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 30.10.2019.

V-3160/2019-533

Pořadí k 09.10.2019 08:00

6. 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.

7. Účel užití

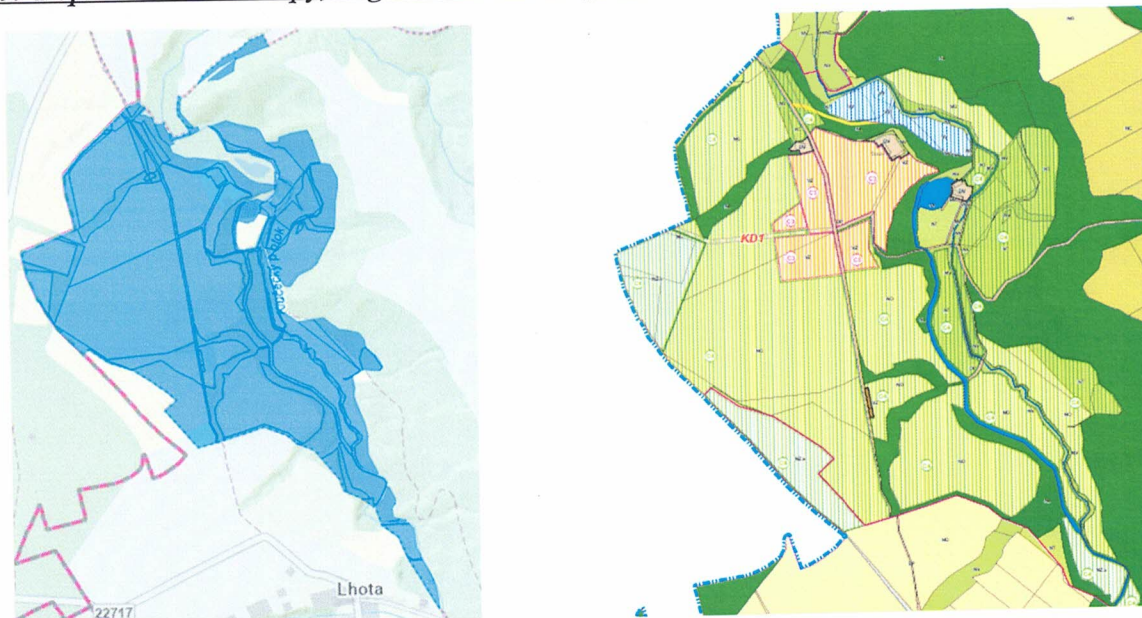
Posuzované pozemky v katastrálním území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny zapsané na LV č. 237 (část) jsou dle územního plánu obce zařazené převážně do ploch zemědělských – orná půda, část území je vedeno v plochách výroby a skladování – zemědělské stavby, ve skutečnosti se jedná o část výběhu pro koně v sousedství centrální části areálu hřebčína (samostatné ocenění). Část pozemků je lesních, tyto plochy spolu s neplodnou půdou tvoří přirozená rozhraní pastvin a remízy v krajině. Pozemek parcelní číslo st. 110 – zastavěná plocha a nádvoří – zbořiště zastavěný není.

Většina posuzovaných parcel, vyjma ploch evidovaných jako lesní, byly současným vlastníkem pořízeny za jednotkovou cenu 30,00 Kč/m² v roce 2024, právní účinky vkladu k červnu roku 2025. Posuzované území má celkovou výměru 731.767,0 m², ač výměrou je dominantní evidovaná orná půda ve skutečnosti se jedná o pastviny a plochu závoďiště, tzn. žádná plocha v souboru nejsou aktivně obdělávána k zemědělské rostlinné výrobě. Evidenčně z posuzovaného území 475.299,0 m² tvoří plochy orné půdy (61,41 %), komunikace o výměře 10.004,0 m² (1,29 %), lesní plochy mají výměru 88.727,0 m² (11,46 %), trvalý travní porost má výměru 105.276,0 m² (13,6 %) a parcely neplodné půdy a jiné plochy mají výměru 26.209,0 m² a 11.713,0 m² a spolu tvoří cca 5 % území, vodní plochy pak mají výměru 14.251,0 m² tzn. cca 1,81 % plochy. Fakticky pak vyjma lesních ploch a ploch komunikace je celé území souvisle pokryto travním porostem a navazuje západně na centrální část rozsáhlého areálu HŘEBČÍNA TASOV, a.s.

8. Obsah ocenění:

§ 1a obvyklá cena pozemků zapsaných na LV 237 – zemědělské plochy vedeném pro katastrální území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny.

9. Kopie katastrální mapy, fragment územního plánu:



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

LEGENDA:

		VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ STAVBY		PLOCHY LESNÍ
				PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA

D. Posudek:**Určení ceny obvyklé pozemků ve smyslu vyhlášky č. 523/2025 Sb.**

§ 1a Určení obvyklé ceny pozemků zaspaných na LV č. 237 – zemědělské a jiné plochy vedeném pro katastrální území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny.

Předmětem ocenění jsou pozemky v různých druzích náležících do areálu hřebčína, a to pozemky zemědělské, které tvoří závodní dráhu i okolní pastviny. Evidenčně jsou zde zahrnuty i plochy lesní, plochy neplodné půdy a komunikace. Do souboru náleží i dvě parcely vodních ploch.

Územní plán obce Liběšice definuje území jako plochy zemědělské – orná půda, plochy lesní a plochy výroby a skladování, kde je zařazeno právě území závodniště.

Analýza trhu:

Pro určení porovnávací ceny bude z údajů o prodejkách zemědělských pozemků, případně souborů pozemků v různých druzích v místě a blízkém okolí určena cena jednotková parcel posuzovaných a posléze celého území.

Uskutečněné prodeje obdobných pozemků v místě a okolí:**Prodej č. 1****Místo zveřejnění:** KN

Řízení V-311/2025-533

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 12.638.550,00 CZK
Listina, která je přilázena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 16.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2025 12:00:00. Zápis proveden dne 25.02.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1444, LV 135 k.ú. Libořice; 1447, LV 135 k.ú. Libořice

55067

Číslo řízení

V-311/2025-533

Popis: Uskutečněný prodej pozemků orné půdy s vysokou základní cenou, BPEJ 10100 v hodnotě 14,57 Kč/m² užívaných v souladu s evidencí. Pozemky tvoří souvislou plochu. Celková výměra převáděného území činí 252.771,0 m².

Prodej č. 2**Místo zveřejnění:** KN

Řízení V-3541/2025-533

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.536.350,00 CZK
Listina, která je přilázena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 24.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2025 14:40:12. Zápis proveden dne 16.12.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 780/4, LV 190 k.ú. Liběšovice

Číslo řízení

V-3541/2025-533

Popis: Uskutečněný prodej pozemku orné půdy s vysokou základní cenou, BPEJ 10100 v hodnotě 14,57 Kč/m² užívaného v souladu s evidencí. Celková výměra převáděného území činí 30.727,0 m².

Prodej č. 3**Místo zveřejnění:** KN

Řízení V-3816/2025-533

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 903.830,00 CZK
Listina, která je přilázena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) č.j. SPU 460252/2025; č. 1016922535 ze dne 10.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2025 08:55:00. Zápis proveden dne 07.01.2026.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 70/85, LV 134 k.ú. Dobříčany; 414/75, LV 318 k.ú. Lipno; 747/19, LV 134 k.ú. Dobříčany; 936/83, LV 297 k.ú. Lipenec; 1192/16, LV 297 k.ú. Lipenec; 1304/1, LV 318 k.ú. Lipno; 1304/18, LV 318 k.ú. Lipno; 1397/79, LV 297 k.ú. Lipenec; 1397/93, LV 297 k.ú. Lipenec; 1397/94, LV 297 k.ú. Lipenec; 1443/25, LV 297 k.ú. Lipenec; 1446/73, LV 318 k.ú. Lipno; 1714/5, LV 318 k.ú. Lipno

Číslo řízení

V-3816/2025-533

Popis: Uskutečněný prodej pozemků ve třech katastrech v různých druzích s převládajícími plochami orné půdy méně atraktivního tvaru. V územních plánech vedeno jako plochy zemědělské. Celková výměra území tvořícího souvislou plochu 23.785,0 m².

Prodej č. 4

Místo zveřejnění: KN

Řízení V-1889/2025-533

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

24.471.495,00 CZK

Číslo řízení

Listina, která je přifažena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

V-1889/2025-533

Smlouva kupní ze dne 03.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2025 17:36:55. Zápis proveden dne 22.07.2025.

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

pozemky:

597/2, LV 99 k.ú. Lhota u Nečemic; 611, LV 99 k.ú. Lhota u Nečemic; 612, LV 99 k.ú. Lhota u Nečemic; 613, LV 99 k.ú. Lhota u Nečemic; 614, LV 99 k.ú. Lhota u Nečemic; 615, LV 99 k.ú. Lhota u Nečemic; 616, LV 99 k.ú. Lhota u Nečemic; 617, LV 99 k.ú. Lhota u Nečemic; 618, LV 99 k.ú. Lhota u Nečemic; 623/1, LV 99 k.ú. Lhota u Nečemic; 1063, LV 351 k.ú. Kluček; 1065, LV 351 k.ú. Kluček; 1279/3, LV 237 k.ú. Ličkov; 1279/4, LV 237 k.ú. Ličkov; 1279/5, LV 237 k.ú. Ličkov; 1279/7, LV 237 k.ú. Ličkov; 1289, LV 237 k.ú. Ličkov; 1290, LV 237 k.ú. Ličkov; 1291, LV 237 k.ú. Ličkov; 1293, LV 237 k.ú. Ličkov; 1295/1, LV 237 k.ú. Ličkov; 1295/2, LV 237 k.ú. Ličkov; 1300, LV 237 k.ú. Ličkov; 1302, LV 237 k.ú. Ličkov; 1303, LV 237 k.ú. Ličkov; 1304/1, LV 237 k.ú. Ličkov; 1306/5, LV 237 k.ú. Ličkov; 1306/6, LV 237 k.ú. Ličkov; 1306/7, LV 237 k.ú. Ličkov; 1309, LV 237 k.ú. Ličkov; 1310/2, LV 237 k.ú. Ličkov; 1312/1, LV 237 k.ú. Ličkov; 1315, LV 237 k.ú. Ličkov; 1319/1, LV 237 k.ú. Ličkov; 1319/2, LV 237 k.ú. Ličkov; 1319/7, LV 237 k.ú. Ličkov; 1319/8, LV 237 k.ú. Ličkov; 1319/10, LV 237 k.ú. Ličkov; 1319/11, LV 237 k.ú. Ličkov; 1319/12, LV 237 k.ú. Ličkov; 1319/15, LV 237 k.ú. Ličkov; 1319/16, LV 237 k.ú. Ličkov; 1319/17, LV 237 k.ú. Ličkov; 1326, LV 237 k.ú. Ličkov; 1328/1, LV 237 k.ú. Ličkov; 1329, LV 237 k.ú. Ličkov; 1330, LV 237 k.ú. Ličkov; 1331, LV 237 k.ú. Ličkov; 1336, LV 237 k.ú. Ličkov; 1337, LV 237 k.ú. Ličkov; 1338, LV 237 k.ú. Ličkov; 1352, LV 237 k.ú. Ličkov; 1356, LV 237 k.ú. Ličkov; 1357/1, LV 237 k.ú. Ličkov; 1357/2, LV 237 k.ú. Ličkov; 1357/3, LV 237 k.ú. Ličkov; 1357/4, LV 237 k.ú. Ličkov; 1357/5, LV 237 k.ú. Ličkov; 1357/6, LV 237 k.ú. Ličkov; 1357/7, LV 237 k.ú. Ličkov; 1357/8, LV 237 k.ú. Ličkov; 1357/9, LV 237 k.ú. Ličkov; 1357/10, LV 237 k.ú. Ličkov; 1361, LV 237 k.ú. Ličkov; 1363/1, LV 237 k.ú. Ličkov; 1363/2, LV 237 k.ú. Ličkov; 1380/1, LV 237 k.ú. Ličkov; 1380/2, LV 237 k.ú. Ličkov; 1381/1, LV 237 k.ú. Ličkov; 1381/2, LV 237 k.ú. Ličkov; 1383, LV 237 k.ú. Ličkov; 1390, LV 237 k.ú. Ličkov; 1391, LV 237 k.ú. Ličkov; 1392, LV 237 k.ú. Ličkov; 1393/2, LV 237 k.ú. Ličkov; 1394, LV 237 k.ú. Ličkov; 1395/1, LV 237 k.ú. Ličkov; 1396/5, LV 237 k.ú. Ličkov; 1734/1, LV 237 k.ú. Ličkov; 2415, LV 433 k.ú. Holedeč; 2416, LV 433 k.ú. Holedeč; 2417, LV 433 k.ú. Holedeč; 2424, LV 433 k.ú. Holedeč; 2426, LV 433 k.ú. Holedeč; 2428, LV 433 k.ú. Holedeč; 2433, LV 433 k.ú. Holedeč

Popis: Uskutečněný prodej pozemků posuzovaných a některých dalších parcel v dnešním majetku hřebčina. Pozemky ve všech druzích vyjma ploch lesních. Celková výměra území 815.716,0 m².

Koeficienty úpravy cenyK₁ Poloha pozemku v obci, popřípadě v lokalitě (hodnocení 0,8 – 1,2)

Oceňované pozemky leží ve srovnatelné lokalitě jako pozemky v příkladech.

K₂ Velikost pozemku, tvar a zařazení v územním plánu (hodnocení 0,8 – 1,2)

Celková výměra posuzovaného území je větší než 77 ha, prodeje realizované prezentují převody rozsáhlejších ploch zemědělské půdy. Dle ÚP obcí se vždy jedná o území zemědělské.

K₃ Trvalé porosty a příslušenství (hodnocení 0,8 – 1,2)

Pozemky v příkladech většinou bez porostů, v posuzovaném souboru je část ploch lesních.

K₄ Širší vztahy a odborná úvaha znalce (hodnocení 0,8 – 1,2)Předmětem ocenění je rozsáhlé území tvořící základní zemědělskou plochu související s činností hřebčina. Evidenčně se jedná o pozemky orné půdy, trvalého travního porostu, neplodné půdy, polních cest a vodních ploch. Hodnotově dle BPEJ se jedná o málo kvalitní půdu opatřenou hodnotou 2,90 Kč/m² až 7,65 Kč/m², což s pozemky v příkladech č. 1 a 2 nelze srovnávat. Na druhé straně posuzované území tvoří rozsáhlé zemědělské území související s činností hřebčina, který pro svůj provoz právě tyto plochy nutně potřebuje.

Určení ceny metodou přímého porovnání - pozemky dle LV 237, k.ú. Líčkov								
Ozn.	Cena Kč	P m ²	JC Kč/m ²	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	JC _U Kč/m ²
P1	12 638 550,00	252 771,0	50,00	1,00	1,00	0,90	0,85	38,25
P2	1 536 350,00	30 727,0	50,00	1,00	0,97	0,90	0,85	37,10
P3	903 830,00	23 785,0	38,00	1,00	0,95	0,97	0,95	33,27
P4	24 471 495,00	811 983,0	30,14	1,00	1,00	1,00	1,00	30,14
Průměr upravených jednotkových cen								34,69
Výběrová směrodatná odchylka jednotkové ceny								3,21
Oceňovaná výměra								731 767,00
Minimální cena oceňované nemovité věci metodou porovnání								23 034 660,00
Maximální cena oceňované nemovité věci metodou porovnání								27 734 080,00
Průměrná celková cena oceňované nemovité věci metodou porovnání								25 384 370,00
Cena Sjednaná cena prodeje								
P Celková plocha pozemků								
JC _U Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = J_{C_R} * K_1 * K_2 * K_3 * K_4$								
K ₁ Koeficient úpravy na polohu pozemku								
K ₂ Koeficient úpravy na velikost pozemku, tvar a zařazení v územním plánu								
K ₃ Koeficient úpravy na příslušenství a trvalé porosty								
K ₄ Koeficient úpravy na širší vztahy a odbornou úvahu znalce								

Dle metody přímého porovnání se obvyklá cena posuzovaného území pohybuje v rozmezí od 23.035.000,00 Kč do 27.730.000,00 Kč. S ohledem na zjištěné skutečnosti určuji dosažitelnou cenu za posuzované území ve výši 25.384.000,00 Kč.

E. Odůvodnění:

Obvyklá cena posuzovaného souboru pozemků v katastrálním území Líčkov, obci Liběšice v okrese Louny byla určena metodou přímého srovnání ve výši **25.384.000,00 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.

Posuzovaný soubor pozemků tvoří základ hospodářské činnosti hřebčína, vyjma pastvin je zde rozsáhlá zatravněná plocha, která je zdrojem sena pro provoz v zimním období. Lesní pozemky či plochy neplodné a jiné půdy jsou pokryté porostem, mohou být zdrojem palivového dříví, současný systém vytápění objektu č.p. 111 v centrální části areálu hřebčína na LTO má být nahrazen kotlem na dřevoplyn, část paliva lze zajistit z vlastních zdrojů prořezem stromů na těchto plochách.

Je tedy zřejmé, že nemovité věci zapsané na celém LV č. 237 vedeném pro katastrální území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny při správně nastaveném systému hospodaření a provozu může být bezmála soběstačný.

Znalec pro zjištění ceny sebral všechna dostupná data o nemovitých věcech z veřejně dostupné databáze a sebral data o prodejkách relevantních obdobných nemovitých věcí v lokalitě v daném časovém intervalu. Z těchto dat byla metodou porovnání vyhodnocena obvyklá cena posuzovaných nemovitých věcí.

Při rekapitulaci znalec provedl kontrolu vstupních údajů a výpočtů ocenění jak cenou zjištěnou, tak výpočtu porovnávací metody pro určení ceny obvyklé.

F. Závěr:

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na **LV č. 237 (část)**, tj. zemědělské půdy, lesních, vodních, ostatních ploch a komunikací o celkové výměře 731.767,0 m² vyjádřenou **ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:**

25.384.000,00 Kč

slovy: dvacetpětmilionůtřistaosmdesátčtyřitisíkorunčeských

Platnost uvedené ceny lze přepokládat dvanáct měsíců ode dne místního šetření.

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 b).

V Holešově, dne 3. června 2026



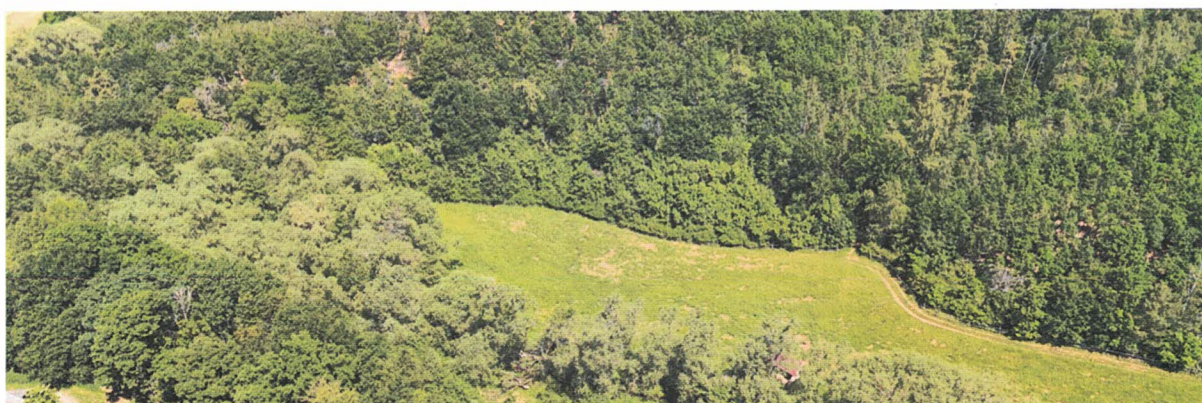
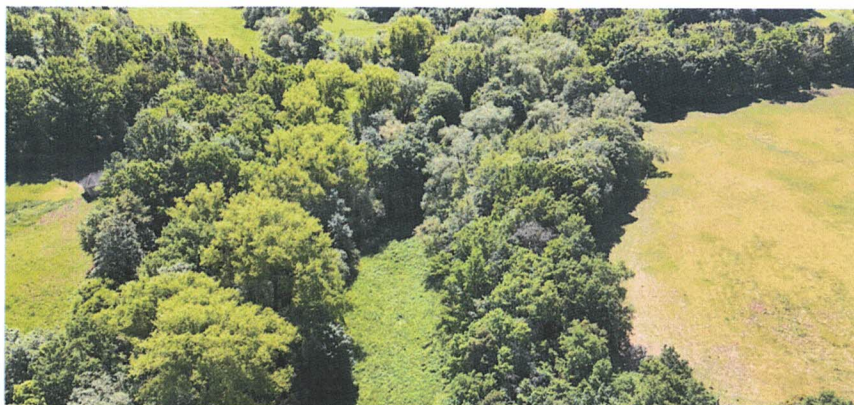
Ewa Hradil
Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

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

Ortofotomapa severozápadní části posuzovaného území; ortofotomapa jihozápadní části posuzovaného území v katastrálním území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny;



Ortofotomapa severovýchodní části posuzovaného území; ortofotomapa jihovýchodní části posuzovaného území v katastrálním území Líčkov, obec Liběšice, okres Louny;



Posuzované pozemky navazují na plochu centrální části areálu hřebčína, vyjma rozsáhlých pastvin zde najdeme i cca 15 % ploch s porostem.

Informace z veřejného seznamu – část LV č. 237:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2026 15:35:02					
Vytvářeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 506/26 pro Soudní exekutor Leskovjan JfI, JUDr. et Mgr.					
Okres: CZ0424 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					
HŘEBČIN TASOV, a.s., Ličkov 111, 43801 Liběšice		27237192			
B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	110	288	zastavěná plocha a nádvoří	zbojeniště	
	1279/3	157	orná půda		zemědělský půdní fond
	1279/4	6330	orná půda		zemědělský půdní fond
	1279/5	2787	orná půda		zemědělský půdní fond
	1279/7	1726	orná půda		zemědělský půdní fond
	1289	288	ostatní plocha	neplošná půda	
	1290	262	ostatní plocha	neplošná půda	
	1291	4486	orná půda		zemědělský půdní fond
	1293	490	ostatní plocha	neplošná půda	
	1295/1	9844	orná půda		zemědělský půdní fond
	1295/2	3518	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	1300	2141	ostatní plocha	neplošná půda	
	1302	3165	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	1303	270	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	1304/1	9492	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	1306/5	25671	orná půda		zemědělský půdní fond
	1306/6	4304	orná půda		zemědělský půdní fond
	1306/7	113	orná půda		zemědělský půdní fond
	1309	2992	ostatní plocha	neplošná půda	
	1310/2	22989	orná půda		zemědělský půdní fond
	1311/1	18335	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
	1311/3	553	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
	1312/1	56389	orná půda		zemědělský půdní fond
	1312/2	2439	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
	1314	15160	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
	1315	10718	orná půda		zemědělský půdní fond
	1319/1	107042	orná půda		zemědělský půdní fond
	1319/2	81	ostatní plocha	jiná plocha	

1319/7	54953 orná půda		zemědělský půdní fond
1319/8	39543 orná půda		zemědělský půdní fond
1319/9	10334 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1319/10	616 orná půda		zemědělský půdní fond
1319/11	16074 orná půda		zemědělský půdní fond
1319/12	29313 orná půda		zemědělský půdní fond
1319/13	4778 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1319/14	1324 orná půda		zemědělský půdní fond
1319/15	129 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1319/16	6911 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1319/17	12366 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1326	46683 orná půda		zemědělský půdní fond
1327	5033 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1328/1	13783 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1329	864 ostatní plocha	neplošná půda	
1330	414 ostatní plocha	neplošná půda	
1331	4384 orná půda		zemědělský půdní fond
1336	629 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1337	863 ostatní plocha	neplošná půda	
1338	90 ostatní plocha	neplošná půda	
1347	1247 ostatní plocha	neplošná půda	
1349	2920 orná půda		zemědělský půdní fond
1352	2588 ostatní plocha	neplošná půda	
1356	9272 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1357/1	21294 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1357/2	11787 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1357/3	1784 ostatní plocha	neplošná půda	
1357/4	1498 ostatní plocha	neplošná půda	
1357/5	3746 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1357/6	319 ostatní plocha	neplošná půda	
1357/7	493 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1357/8	397 ostatní plocha	neplošná půda	
1357/9	393 ostatní plocha	neplošná půda	
1357/10	421 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1361	17512 orná půda		zemědělský půdní fond
1363/1	1624 ostatní plocha	neplošná půda	
1363/2	1762 ostatní plocha	neplošná půda	
1375	8927 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1377	917 orná půda		zemědělský půdní fond
1378	1385 orná půda		zemědělský půdní fond
1380/1	127 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

1380/2	2619 ostatní plocha	neplošná půda	
1381/1	894 ostatní plocha	neplošná půda	
1381/2	204 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1383	995 orná půda		zemědělský půdní fond
1386/1	996 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1386/3	2867 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1387	2680 ostatní plocha	neplošná půda	
1388/4	23168 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1389	1725 ostatní plocha	jiná plocha	
1390	414 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1391	522 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1392	1259 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1393/2	1611 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1394	5623 orná půda		zemědělský půdní fond
1395/1	501 orná půda		zemědělský půdní fond
1396/5	9907 ostatní plocha	jiná plocha	
1723	673 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1724	378 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1730	373 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1732	827 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1733	216 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1734/1	360 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1753	197 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
1754	9991 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené	

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