

Znalecký posudek č. 035425/2026 d)

v oboru ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemků **parcelní číslo 1063 a 1063** v katastrálním území Kluček a pozemků **parcelní číslo 597/2, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618 a 623/1** v katastrálním území Lhota u Nečemic, vše 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:

20. 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:

20. 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 11 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 pozemky zapsané na LV č. 351 vedeném pro katastrální území Kluček a na LV č. 99 vedeném pro katastrální území Lhota u Nečemic, vše 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. 351 a č. 99 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. 351 vedeném pro katastrální území Kluček a na LV č. 99 vedeném pro katastrální území Lhota u Nečemic, vše 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. 351 je

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

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemků parcelní číslo

1063	369 ostatní plocha	neplodná půda
1065	391 ostatní plocha	neplodná půda

v katastrálním území Kluček, obci Liběšice, okres Louny;

a dle předloženého LV č. 99 je dále

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

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemků parcelní číslo

597/2	29186 orná půda		zemědělský půdní fond
611	483 ostatní plocha	neplodná půda	
612	1049 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
613	354 ostatní plocha	neplodná půda	
614	1581 orná půda		zemědělský půdní fond
615	1031 ostatní plocha	mez, strán	
616	14674 orná půda		zemědělský půdní fond
617	443 ostatní plocha	mez, strán	
618	906 ostatní plocha	mez, strán	
623/1	3424 orná půda		zemědělský půdní fond

v katastrálním území Lhota u Nečemic, 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 dle tohoto znaleckého posudku nepřihlížím.

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.

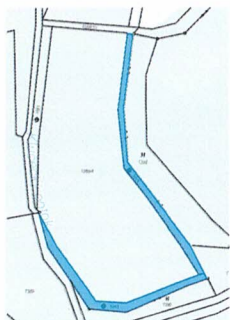
6. Účel užití

Posuzované pozemky v katastrálním území Kluček a Lhota u Nečemic, obec Liběšice, okres Louny zapsané na LV č. 351 a 99 jsou dle územního plánu obce zařazené do ploch zemědělských, v k.ú. Kluček se jedná o vzrostlou zeleň v krajině, v k.ú. Lhota u Nečemic je zemědělská půda zařazená do ploch specifických - pastva a výběhy pro koně. Toto zařazení přímo odpovídá faktickému využití ploch, které navazují na hlavní zemědělské pozemky HŘEBČÍNA TASOV, a.s. Hřebčín, který v posledních letech utlumil svou činnost, jako výběhy pro koně aktuálně využívá parcely v k.ú. Líčkov přiléhající ke stávajícím areálům, vzdálenější plochy, mezi které náleží i pozemky v k.ú. Lhota u Nečemic jsou především zdrojem sena pro koně, pozemky pokryté porostem pak mají v budoucnu přinášet základ pro palivo do kotelny ÚT v objektu č.p. 111, která jako palivo má využívat dřevoplyn.

7. Obsah ocenění:

§ 1a obvyklá cena pozemků zapsaných na LV 351 vedeném pro katastrální území Kluček a LV č. 99 vedeném pro katastrální území Lhota u Nečemic, vše obec Liběšice, okres Louny.

8. Kopie katastrální mapy, fragment územního plánu:

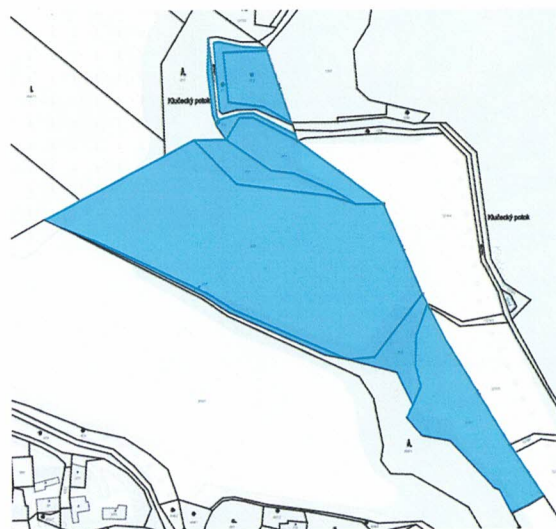
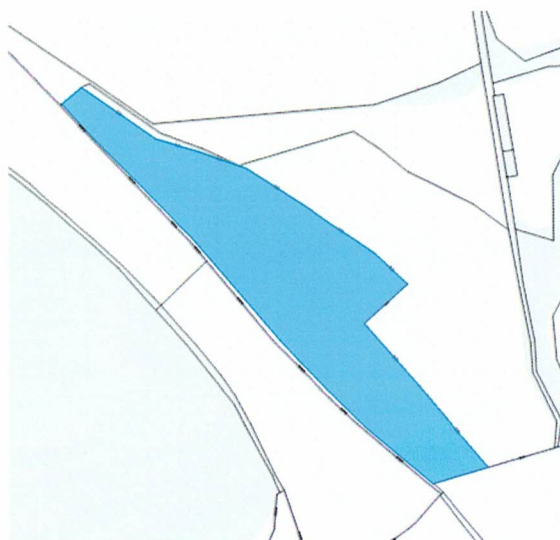


Pozemky parcelní číslo 1063 a 1065 v katastrálním území Kluček, obec Liběšice, okres Louny a jejich zařazení v ÚP obce.

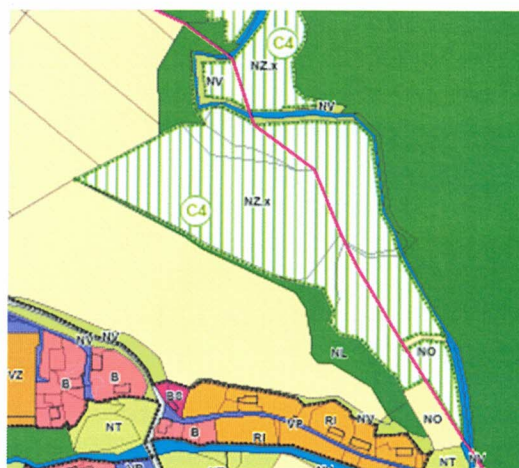
LEGENDA:



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - VZROSTLA ZELEN V KRAJINĚ



Pozemky zapsané na LV č. 99 vedeném pro katastrální území Lhota u Nečemic, obec Liběšice, okres Louny; a jejich zařazení v ÚP obce.



Zařazení pozemků zapsaných na LV č. 99 vedeném pro katastrální území Lhota u Nečemic v ÚP obce Liběšice

LEGENDA:



ploch zemědělských specifických NZ.x – 1, 2, 3, 4, 5 vymezených za účelem využití pozemků pro pastvu a výběhy koní

D. Posudek:

Určení ceny obvyklé pozemků ve smyslu vyhlášky č. 523/2025 Sb.

§ 1a Určení obvyklé ceny pozemků zapsaných na LV č. 351 vedeném pro katastrální území Kluček a LV č. 99 vedeném pro katastrální území Lhota u Nečemic, vše obec Liběšice, okres Louny.

Předmětem ocenění jsou pozemky v různých druzích náležících areálu hřebčína, pozemky v k.ú. Lhota u Nečemic tvoří západní a jižní okraj areálu, neplodná půda v k.ú. Kluček tvoří úzký pruh půdy náletového porostu severně od objektu č.p. 111. Parcely v katastrálním území Kluček na sebe navazují, jsou velmi úzké a tvoří spolu nepravidelné písmeno U. Ve veřejném seznamu jsou vedeny jako neplodná půda, v územním plánu se jedná o plochu se vzrostlou zelení v krajině, z hlediska faktického využití pro hřebčín nemají příliš hodnotu, a to i s ohledem na svůj tvar a celkovou výměru 760,0 m².

Pozemky v katastrálním území Lhota u Nečemic tvoří souvislé území, dominantní výměru 48.865,0 m² z celkové plochy 53 131,0 m² tvoří evidenčně orná půda, která je ale ve skutečnosti užívaná jako pastvina, dále zde má zastoupení neplodná půda, mez a stráž a trvalý travní porost. Územní plán obce Liběšice definuje území jako plochy zemědělské – specifické, chov koní.

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 přifazena 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

Číslo řízení

V-311/2025-533

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

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 přiložena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 24.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2025 14:40:12. Zápis V-3541/2025-533
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

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 přiložena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) č.j. SPU 460252/2025; č. 1016922535 ze V-3816/2025-533
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

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 netvořícího 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
Listina, která je přiložena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 03.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2025 17:36:55. Zápis V-1889/2025-533
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; 1310/2, 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; 1363/1, 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. Holeděč; 2416, LV 433 k.ú. Holeděč; 2417, LV 433 k.ú. Holeděč; 2424, LV 433 k.ú. Holeděč; 2426, LV 433 k.ú. Holeděč; 2428, LV 433 k.ú. Holeděč; 2433, LV 433 k.ú. Holeděč

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 5 ha, prodeje realizované rovněž prezentují převody území větších výměr. 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, totéž platí o většině pozemků v k.ú. Lhota u Nečemic.

K₄ Širší vztahy a odborná úvaha znalce (hodnocení 0,8 – 1,2)Předmětem ocenění je území orné půdy užívané jako louky, v menší míře neplodná půda, mez a stráž, která je rovněž zatravněná nebo pokrytá porostem náletovým. 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 doplnění rozsáhlého území hřebčince, který pro svůj provoz právě tyto plochy nutně potřebuje.

Určení ceny metodou přímého porovnání - pozemky dle LV 99, k.ú. Lhota u Nečemic								
Ozn.	Cena	P	JC	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	J _{CU}
	Kč	m ²	Kč/m ²					Kč/m ²
P1	12 638 550,00	252 771,0	50,00	1,00	0,80	0,95	0,80	30,40
P2	1 536 350,00	30 727,0	50,00	1,00	0,80	0,95	0,80	30,40
P3	903 830,00	23 785,0	38,00	1,00	1,00	0,98	0,90	33,52
P4	24 471 495,00	811 983,0	30,14	1,00	1,00	1,00	1,00	30,14
Průměr upravených jednotkových cen								31,11
Výběrová směrodatná odchylka jednotkové ceny								1,39
Oceňovaná výměra								53 131,00
Minimální cena oceňované nemovité věci metodou porovnání								1 579 170,00
Maximální cena oceňované nemovité věci metodou porovnání								1 727 010,00
Průměrná celková cena oceňované nemovité věci metodou porovnání								1 653 090,00
Cena	Sjednaná cena prodeje							
P	Celková plocha pozemků							
J _{CU}	Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $J_{CU} = J_{CR} * K_1 * K_2 * K_3 * K_4$							
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 1.579.200,00 Kč do 1.727.000,00 Kč. S ohledem na zjištěné skutečnosti určíme dosažitelnou cenu pozemků ve výši 1.653.000,00 Kč.

Pozemky v katastrálním území Kluček o celkové výměře 760,0 m² pak mají hodnotu 7.600,00 Kč.

E. Odůvodnění:

Obvyklá cena posuzovaného souboru pozemků v katastrálním území Lhota u Nečemic, obci Liběšice v okrese Louny byla určena metodou přímého srovnání ve výši **1.653.000,00 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. Z této ceny byla odvozena i cena pozemků v katastrálním území Kluček náležícího do stejné obce o nevhodném tvaru a minimální výměře, která činí 7.600,00 Kč.

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. 351**, tj. pozemků **parcelní číslo 1063 a 1065** v katastrálním území Kluček, obci Liběšice, okres Louny vyjádřenou **ve formě obvyklé ceny** ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. **určuji ve výši:**

7.600,00 Kč

slovy: sedmtisícšestsetkorunčeských

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na **LV č. 99**, tj. pozemků **parcelní číslo 597/2, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618 a 623/1** v katastrálním území Lhota u Nečemic, obci Liběšice, okres Louny vyjádřenou **ve formě obvyklé ceny** ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. **určuji ve výši:**

1.653.000,00 Kč

slovy: jedenmiliónšestsetpadesátřítisíckorunčeských

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

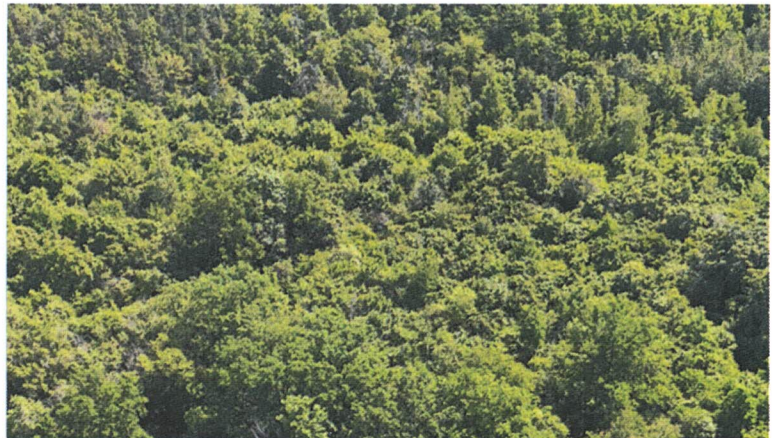
Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán v Evidenci znaleckých posudků pod číslem položky 035425/2026 d).

V Holešově, dne 3. června 2026



Ewa Hradil
Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

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

Ortofotomapa pozemků parcelní číslo 1063 a 1065 v katastrálním území Kluček, letecký snímek plochy obsahující tyto parcely;



Ortofotomapa pozemku parcelní číslo 597/2 a pozemků parcelní číslo 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618 a 623/1 v katastrálním území Lhota u Nečemic, obec Liběšice, okres Louny;



Pohled na pozemek parcelní číslo 597/2 a na pozemky parcelní číslo 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618 a 623/1 v katastrálním území Lhota u Nečemic, obec Liběšice, okres Louny;

Informace z veřejného seznamu:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2026 15:35:02

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

Okres: CZ0424 Louny		Obec: 566357 Liběšice	
Kat.území: 682616 Kluček		List vlastnictví: 351	
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
1063	369	ostatní plocha	neplodná půda
1065	391	ostatní plocha	neplodná půda
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu			
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu			

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

Vyhотовil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhотовeno: 28.04.2026 15:39:26

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/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2026 15:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 189EX 506/26 pro Soudní exekutor Leskovjan Jiří, JUDr. et Mgr.

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566357 Liběšice

Kat.území: 701874 Lhota u Nečemic

List vlastnictví: 99

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
597/2	29186	orná půda		zemědělský půdní fond
611	483	ostatní plocha	neplodná půda	
612	1049	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
613	354	ostatní plocha	neplodná půda	
614	1581	orná půda		zemědělský půdní fond
615	1031	ostatní plocha	mez, stráž	
616	14674	orná půda		zemědělský půdní fond
617	443	ostatní plocha	mez, stráž	
618	906	ostatní plocha	mez, stráž	
623/1	3424	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Plomby a upotřebení - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

Pro: HŘEBČÍN TASOV, a.s., Ličkov 111, 43801 Liběšice

V-1889/2025-533

RČ/IČO: 27237192

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
597/2	42112	28607
	42212	579
612	43011	591
	45800	458
614	43011	913
	45800	668
616	42112	911
	43011	12768
	45800	995
623/1	45800	3424

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

Vyhotožil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.04.2026 15:25:27

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/>.