

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo: 013713/2026

interní číslo znalce: 7802-27-26

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky parc. č. 1507/43, 1507/44, 1507/45, 1507/46, 1507/47, 1507/48, 1507/49, 1507/50, 1507/51, 1507/52, 1507/55, 1507/58, 1507/60, 1507/62, 1507/63, 1507/64, 1507/65, 1507/68, 1507/69, 1507/70, vše zapsané na LV č. 348, k.ú. Líčkov, obec Liběšice

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Louny, obec Liběšice, k.ú. Líčkov
Adresa nemovité věci: Líčkov, 438 01 Liběšice – Líčkov

OBJEDNAVATEL: Mgr. Petra Pravdová soudní exekutor, Exekutorský úřad 234 Praha 8

Adresa objednavatele: se sídlem Staré náměstí 13/7, 161 00 Praha 6

ZHOTOVITEL : Ing. Milan Kroupa

Adresa zhotovitele: Stupno 227, 338 24 Břasy

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení ceny obvyklé na základě exekučního příkazu k prodeji nemovitosti č.j. 234 EX 16403/25-31 povinného společnost Lickov investment s.r.o. a to s ohledem na závěry Městského soudu v Praze v usnesení č.j. 16 Co 386/2025-37 ze dne 23.1.2026 (ocení stavu ke dni 15.10.2025)



OBVYKLÁ CENA

23 990 000,- Kč

Datum místního šetření: 15.10.2025 s umožněním vstupu na pozemky

Stav ke dni : 15.10.2025

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 11 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele

V Praze, dne 6.3.2026

Výtisk č. 1

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek s odhadem aktuální ceny obvyklé v místě a čase souboru nemovitých věcí: pozemky parc. č. 1507/43, 1507/44, 1507/45, 1507/46, 1507/47, 1507/48, 1507/49, 1507/50, 1507/51, 1507/52, 1507/55, 1507/58, 1507/60, 1507/62, 1507/63, 1507/64, 1507/65, 1507/68, 1507/69, 1507/70, vše zapsané na LV č. 348, k.ú. Líčkov, obec Liběšice ze dne 29.9.2025.

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednavatele s ohledem na závěry Městského soudu v Praze v usnesení č.j. 16 Co 386/2025-37 ze dne 23.1.2026 a bude použito jako podklad za účelem provedení zpeněžení nemovité věci v exekučním řízení.

Znalecký posudek vychází ze znaleckého posudku č. 084632/2025 ze dne 27.10.2025, který zažádal Městský soud v Praze v usnesení č.j. 16 Co 386/2025-37 ze dne 23.1.2026 přepracovat s využitím realizovaných cen prodejů stavebních pozemků v místě a okolí.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 348, k.ú. Líčkov, obec Liběšice ze dne 29.9.2025
- snímek katastrální mapy k.ú. Líčkov, obec Liběšice
- územní plán obce Liběšice
- zpráva o nebezpečí povodně ČAP
- Územní rozhodnutí s umístěním stavby 24RD, kabel NN ze dne 23.8.2013
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby 24RD, kabel NN ze dne 24.4.2014
- Územní rozhodnutí o umístění stavby komunikace a zpevněné plochy, rozšíření veřejného osvětlení, rozšíření vodovodu ze dne 26.7.2012
- Stavební povolení stavby komunikace a zpevněné plochy ze dne 6.11.2012
- Stavební povolení stavby rozšíření veřejného osvětlení ze dne 26.6.2013
- Rozhodnutí povolení stavby rozšíření vodovodu ze dne 1.4.2014
- Usnesení Městského soudu v Praze č.j. 16 Co 386/2025-37 ze dne 23.1.2026
- cenové ukazatele směrných cen stavebních nákladů dle RTS Praha a.s.
- realizované ceny pozemků v k.ú. Líčkov vyhledaných v Katastru nemovitostí
- realizované ceny pozemků v k.ú. Louny vyhledaných v Katastru nemovitostí
- realizované ceny pozemků v k.ú. Žatec vyhledaných v Katastru nemovitostí
- ČSOB INDEX BYDLENÍ - stavební pozemky – trend růstu cen za období 2.Q 2023 – 3.Q 2025
- kupní smlouva, k.ú. Líčkov, parc. č. 1507/59
- kupní smlouva, k.ú. Líčkov, parc. č. 1507/54
- kupní smlouva, k.ú. Líčkov, parc. č. 1507/82
- kupní smlouva, k.ú. Louny, parc. č. 3395/9
- kupní smlouva, k.ú. Louny, parc. č. 3395/7
- kupní smlouva, k.ú. Louny, parc. č. 3376/187
- kupní smlouva, k.ú. Žatec, parc. č. st. 1228/3, 4614/2
- kupní smlouva, k.ú. Žatec, parc. č. 4614/93
- inzerce nabídek prodejů stavebních pozemků na realitním serveru sreality.cz

Vlastnické údaje a specifikace předmětu ocenění

Dle listu vlastnictví LV č. 348, k.ú. Líčkov, obec Liběšice ze dne 29.9.2025

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Lickov investment s.r.o., Jankovcova 1535/2a, 170 00 Praha 7, IČ: 11898381

oddíl B - nemovitosti:

- pozemek parc. č. 1507/43 o výměře 1940 m², orná půda

- pozemek parc. č. 1507/44 o výměře 1964 m², orná půda
- pozemek parc. č. 1507/45 o výměře 1964 m², orná půda
- pozemek parc. č. 1507/46 o výměře 1964 m², orná půda
- pozemek parc. č. 1507/47 o výměře 1964 m², orná půda
- pozemek parc. č. 1507/48 o výměře 1964 m², orná půda
- pozemek parc. č. 1507/49 o výměře 1964 m², orná půda
- pozemek parc. č. 1507/50 o výměře 1856 m², orná půda
- pozemek parc. č. 1507/51 o výměře 1350 m², orná půda
- pozemek parc. č. 1507/52 o výměře 1350 m², orná půda
- pozemek parc. č. 1507/55 o výměře 1000 m², orná půda
- pozemek parc. č. 1507/58 o výměře 1000 m², orná půda
- pozemek parc. č. 1507/60 o výměře 1106 m², orná půda
- pozemek parc. č. 1507/62 o výměře 1200 m², orná půda
- pozemek parc. č. 1507/63 o výměře 1200 m², orná půda
- pozemek parc. č. 1507/64 o výměře 1200 m², orná půda
- pozemek parc. č. 1507/65 o výměře 1200 m², orná půda
- pozemek parc. č. 1507/68 o výměře 837 m², orná půda
- pozemek parc. č. 1507/69 o výměře 249 m², orná půda
- pozemek parc. č. 1507/70 o výměře 4663 m², orná půda

oddíl B1 - jiná práva:

Věcné břemeno chůze a jízdy s právem stezky a cesty, vstupu a vjezdu všemi dopravními prostředky v kteroukoliv denní a noční dobu na dobu neurčitou pro pozemky parc. 1507/43, 1507/44, 1507/45, 1507/46, 1507/47, 1507/48, 1507/49, 1507/50, 1507/51, 1507/52, 1507/55, 1507/58, 1507/60, 1507/62, 1507/63, 1507/64, 1507/65, 1507/68, 1507/69 s povinností strpět na pozemku parc. 1507/70

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní pro Artesa spořitelní družstvo

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh pro Artesa spořitelní družstvo

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého pro Artesa spořitelní družstvo

Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva pro Artesa spořitelní družstvo

Věcné břemeno chůze a jízdy s právem stezky a cesty, vstupu a vjezdu všemi dopravními prostředky v kteroukoliv denní a noční dobu na dobu neurčitou pro pozemky parc. 1507/53, 1507/56, 1507/57, 1507/61, 1507/66 s povinností strpět na pozemku parc. 1507/70

Věcné břemeno chůze a jízdy s právem stezky a cesty, vstupu a vjezdu všemi dopravními prostředky v kteroukoliv denní a noční dobu na dobu neurčitou pro pozemek parc. 1507/54 s povinností strpět na pozemku parc. 1507/70

Věcné břemeno chůze a jízdy s právem stezky a cesty, vstupu a vjezdu všemi dopravními prostředky v kteroukoliv denní a noční dobu na dobu neurčitou pro pozemky parc. 1507/43, 1507/44, 1507/45, 1507/46, 1507/47, 1507/48, 1507/49, 1507/50, 1507/51, 1507/52, 1507/55, 1507/58, 1507/60, 1507/62, 1507/63, 1507/64, 1507/65, 1507/68, 1507/69s povinností strpět na pozemku parc. 1507/70

oddíl D - jiné zápisy:

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva pro Investcrown s.r.o.

Plomby a upozornění:

Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou, V-2729/205-533, ke dni vypracování znaleckého posudku je již řízení ukončeno.

Dokumentace a skutečnost:

Vzhledem k možnosti vstupu na pozemky bylo ocenění provedeno z informací zjištěných při místním šetření a z informací z veřejně dostupných informací stavební dokumentace vyhledané na stavebním úřadu a odboru životního prostředí Města Žatec, katastrální mapa, cenové ukazatele směrných cen stavebních nákladů dle RTS Praha a.s. a územní plán obce Liběšice.

Při analýze realizovaných prodejů stavebních pozemků v k.ú. Líčkov v období 2022 – 2025 byly zjištěny v místě oceňovaných pozemků kromě prodejů pozemků společnosti Lickov Investment s.r.o. a LÍČKOV - Na Vyhlídce s.r.o. 3 realizované prodeje pozemků, které byly citovány v závěrech Městského soudu v Praze v usnesení č.j. 16 Co 386/2025-37 ze dne 23.1.2026, bod 12, že měly být při odhadu ceny zahrnuty. Jedná se o pozemky parc. č. par. č. 1507/59, 1507/54, 1507/82.

Vyhledáním kupních smluv k těmto pozemkům byly zjištěny kupní ceny a kupní strany prodávající a kupující, které byly důležité pro možnost využití pro odhad ceny oceňovaných pozemků.

U pozemku parc. č. 1507/59 byly zjištěny tyto parametry: prodávající – Lickov Investment s.r.o. kupující – Radoslav a Stanislava Kažimírovi, kupní cena 1.880.000,- Kč, datum zápisu právních účinků prodeje 6.3.2025

U pozemku parc. č. 1507/54 byly zjištěny tyto parametry: prodávající – Lickov Investment s.r.o. kupující – Aya Abdelová Mageedová, kupní cena 1.950.000,- Kč, datum zápisu právních účinků prodeje 25.6.2024

U pozemku parc. č. 1507/82 byly zjištěny tyto parametry: prodávající – LÍČKOV Na Vyhlídce s.r.o., kupující – Nikola Kozlovská, kupní cena 70.000,- Kč, datum zápisu právních účinků prodeje 20.5.2022

Analýzou těchto kupních smluv bylo vyhodnoceno možné využití pro odhad ceny předmětu ocenění takto:

Pozemek parc. č. 1507/59 byl prodáván společností Lickov Investment s.r.o., kde jednatel nemá dle dostupných informací osobní vztah s kupujícím, takže kupní cenu je možné považovat za obvyklou cenu. V kupní ceně je dle kupní smlouvy uvažováno již s dokončenou infrastrukturou IS a přístupovou komunikací, tento budoucí stav bylo nutné promítnout do parametrů vzorku při porovnání. Pozemek je možné využít pro odhad ceny obvyklé předmětu ocenění.

Pozemek parc. č. 1507/54 byl prodáván společností Lickov Investment s.r.o., kde jednatel MUDr. Mohamed Abdel Mageed má dle dostupných informací osobní vztah s kupujícím paní Aya Abdelová Mageedová, takže kupní cenu není možné považovat za obvyklou cenu. Pozemek není možné využít pro odhad ceny obvyklé předmětu ocenění, neboť není možné garantovat cenu obvyklou z titulu blízkého stavu prodávajícího a kupujícího.

Pozemek parc. č. 1507/82 byl prodáván společností LÍČKOV Na Vyhlídce s.r.o., kde jednatel nemá dle dostupných informací osobní vztah s kupujícím, takže kupní cenu je možné považovat za obvyklou cenu. Pozemek je prodáván jako orná půda, což potvrzuje jednotková cena cca 46,- Kč/m². Pozemek není možné využít pro odhad ceny obvyklé předmětu ocenění, neboť se jedná o ornou půdu a ne o stavební pozemek.

Celkový popis

Jedná se o soubor 20ti převážně navazujících mírně svažitých pozemků, dle využití 17 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů, 1 pozemek pro výstavbu účelové komunikace a zpevněných ploch a 2 pozemky tvořící zeleň o celkové výměře 31 935 m². Pozemky se nachází na okraji obce Líčkov, která je místní částí spádové obce Liběšice, nacházející se od obce Líčkov cca 2,5 km.

Přístup na pozemky je z veřejné silnice směr Líčkov – Kluček a dále z pozemku parc. 1507/70 smluvně řešený věcným břemenem chůze a jízdy zapsaným na LV.

V obci Liběšice včetně dalších 5ti místních částí obcí Dobříčany, Dubčany, Kluček, Lhota, Líčkov se nachází celkem 787 trvale žijících obyvatel a základní občanská vybavenost (obecní úřad, pošta, základní a mateřská škola, prodejna). Město Žatec s kompletní občanskou vybaveností je cca 10 km.

Soubor 17ti stavebních pozemků se nachází v souboru 24 stavebních pozemků s rozestavěnou nedokončenou infrastrukturou. Na pozemcích se nachází dokončené a zkolaudované el. pilíře ke všem 24 stavebním pozemkům, dokončený vodovodní rozvod zatím bez kolaudace a terénní úpravy zahájené výstavby účelové komunikace včetně výkopů pro veřejné osvětlení komunikace. Na pozemcích se nachází betonové obrubníky připravené pro výstavbu komunikace.

V obci Líčkov se nachází omezená infrastruktura s možností napojení pouze na IS – elektro a vodovod.

Dle územního plánu obce Liběšice se soubor pozemků nachází na rozvojové ploše C2 funkčního využití ploch BS - bydlení smíšené.

Dle zprávy o nebezpečí povodně povodňového informačního servisu POVIS se předmět ocenění soubor pozemků nenachází v záplavovém území.

OBSAH

1. Pozemky pro výstavbu (ocenění developerského projektu)

- 1.1. Budoucí cena obvyklá
- 1.2. Náklady na výstavbu infrastruktury
- 1.3. Současná cena obvyklá

OCENĚNÍ

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Při ocenění pozemků byly využity níže uvedené metody:

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Metoda reziduální techniky: se používá pro oceňování budoucího potenciálu nemovitosti promítnutého do současné ceny obvyklé a teoretickým základem je výpočet reziduální technikou, kdy současná cena dle budoucího potenciálu je stanovena jako rozdíl budoucí hodnoty odhadnuté porovnávací metodou a nákladů na dokončení výstavby infrastruktury nutných na dosažení budoucího stavu, odhadnutých převážně nákladovou metodou s podklady cenových ukazatelů směrných cen stavebních nákladů dle RTS Praha a.s. a také z oceňovací vyhlášky. Pro dosažení budoucího stavu musí obecný investor vynaložit náklady spojené s výstavbou budoucího stavu (stavební náklady, náklady projekčních a inženýrských prací, finálního rozprodejem pozemků a očekávané náklady a zisk obecného investora/developerů představující jednak finančně vyjádřený čas developerů potřebný k řízení celého projektu, dále také jeho riziko spojené s výstavbou, finančními náklady developerů a jeho očekávaný zisk.

Způsob ocenění:

Vzhledem k tomu, že v místě a okolí v okrese Louny nebylo možné dohledat realizované ceny stavebních pozemků s rozestavěnou infrastrukturou, jako je u oceňovaných pozemků, byly pro odhad ceny metodou porovnávací vyhledány z Katastru nemovitostí realizované ceny stavebních pozemků s dokončenou infrastrukturou.

Z těchto důvodů bylo nutné pro srovnatelné porovnání oceňovaných pozemků s vyhledanými realizovanými cenami stavebních pozemků s dokončenou infrastrukturou použít oceňované pozemky v budoucím stavu s dokončenou infrastrukturou dle projektové dokumentace.

Vzhledem k tomu, že v místě a okolí v okrese Louny bylo možné dohledat srovnatelné realizované ceny stavebních pozemků pouze o rozloze do 1000 m² a velmi omezeně realizované ceny stavebních pozemků o rozloze do 2000 m², byly nutné pro odhad ceny stavebních pozemků o rozloze do 2000 m² použít inzerované ceny srovnatelných stavebních pozemků s infrastrukturou o rozloze cca 2000 m² vyhledané na realitním serveru sreality.cz.

Vzhledem k tomu, že u vyhledaných vzorků realizovaných cen stavebních pozemků z Katastru nemovitostí byla realizace prodeje před datem prohlídky dne 15.10.2025, bylo nutné provést přepočítání

realizované ceny vyhledané z realizovaných cen na aktuální jednotkovou cenu k datu prohlídky, a to s použitím indexu růstu cen ČSOB INDEXU BYDLENÍ z realizovaných prodejů stavebních pozemků zveřejňovaný Hypoteční bankou a.s., kde ČSOB INDEX BYDLENÍ 1.Q 2010 = 100.

Samotný ČSOB INDEX BYDLENÍ je sledován za celou Českou republiku, a to u 3 typů nemovitostí – byty, rodinné domy a stavební pozemky. Za základní hodnotu 100 ČSOB INDEXU BYDLENÍ byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1.1.2010. Struktura indexu je z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. ČSOB INDEX BYDLENÍ společně s odborným komentářem je zveřejňován každé čtvrtletí na stránkách ČSOB.

Současná hodnota oceňovaných stavebních pozemků je stanovena z budoucí hodnoty oceňovaných pozemků s dokončenou infrastrukturou jako rozdíl budoucí hodnoty odhadnuté porovnávací metodou a nákladů na dokončení výstavby infrastruktury nutných na dosažení budoucího stavu.

Vzhledem k velkému počtu stavebních pozemků na prodej, bylo nutné zohlednit zvýšenou obtížnost prodeje v krátkém čase postupným prodejem v čase formou diskontace budoucích výnosů snižující celkovou cenu. Očekáván je čtyřletý horizont prodeje všech pozemků, kalkulováno je s diskontní mírou ve výši 4,5 % odpovídající rezidentnímu charakteru nemovitosti a umístění v lokalitě.

1. Pozemky pro výstavbu (ocenění developerského projektu pozemků pro výstavbu RD)

1.1. Budoucí cena obvyklá

Předmětem ocenění je soubor 20ti převážně navazujících mírně svažitých pozemků, dle využití 17 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů, 1 pozemek pro výstavbu účelové komunikace a zpevněných ploch a 2 pozemky tvořící zeleň o celkové výměře 31 935 m², s rozestavěnou a nedokončenou infrastrukturou. Na pozemcích se nachází dokončené a zkolaudované el. pilíře ke všem 24 stavebním pozemkům, dokončený vodovodní rozvod (dle informací již natlakovaný vodovodní řad) zatím bez kolaudace a terénní úpravy zahájené výstavby účelové komunikace včetně výkopů pro veřejné osvětlení komunikace. Budoucí stav vychází z platných územních rozhodnutí umístění rozvodu elektro NN, komunikace a zpevněných ploch, veřejného osvětlení, vodovodního řadu a ze stavebních povolení na jednotlivé dílčí stavby plánované infrastruktury. Výsledky ocenění tak ukazují budoucí hodnotu pozemků po realizování plánované infrastruktury.

V následující tabulce je přehled oceňovaných pozemků:

Označení parcely	výměra (m ²)	využití
1507/43	1 940	stavební pozemek
1507/44	1 964	stavební pozemek
1507/45	1 964	stavební pozemek
1507/46	1 964	stavební pozemek
1507/47	1 964	stavební pozemek
1507/48	1 964	stavební pozemek
1507/49	1 964	stavební pozemek
1507/50	1 856	stavební pozemek
1507/51	1 350	stavební pozemek
1507/52	1 350	stavební pozemek
1507/55	1 000	stavební pozemek
1507/58	1 000	stavební pozemek
1507/60	1 106	stavební pozemek
1507/62	1 200	stavební pozemek
1507/63	1 200	stavební pozemek
1507/64	1 200	stavební pozemek
1507/65	1 200	stavební pozemek
1507/68	837	zeleň
1507/69	249	zeleň
1507/70	4 663	komunikace +zpevněné plochy
CELKEM	31 935	

Jednotlivé stavební pozemky pro rodinné domy mají nejčastěji výměru 1 200 m² a 1 964 m². Pozemky 1507/68, 1507/69, 1507/70 jsou pozemky určené pro komunikaci se zpevněnými plochami vstupu a vjezdu na stavební pozemky a veřejné zeleně.

Ocenění porovnávací metodou

Pro ocenění souboru pozemků v budoucím stavu byla cena pozemku odhadnuta za využití porovnávací metody, která je založena na porovnání nemovitosti s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Odhad budoucí ceny stavebních pozemků s již provedenou výstavbou infrastruktury ke každému pozemku (rozvod NN, rozvod vody, asfaltová komunikace s veřejným osvětlením a zpevněnými přístupy na pozemky) byl proveden porovnávací metodou s porovnáním vzorků realizovaných cen stavebních pozemků s infrastrukturou z Katastru nemovitostí a vzorků nabídek prodeje srovnatelných stavebních pozemků pro RD vyhledaných na realitním serveru sreality.cz.

Posouzením parametrů realizovaných nabídkových cen pozemků vztažených k oceňovanému stavebnímu pozemku byla vypočtena jednotková budoucí porovnávací cena předmětu ocenění, ve kterém se promítá záporně umístění v obci s minimální OV, napojení pozemků pouze na IS – elektro, veřejný vodovod, nutnost výstavby vlastní jímky či ČOV pro napojení kanalizace ke každému RD, přístup k pozemkům po asfaltové komunikaci s veřejným osvětlením.

Vzhledem ke 2 rozdílným výměrám stavebních pozemků 1 200 m² a 1 964 m², které tvoří většinu výměr pozemků, bylo nutné pro objektivní odhad budoucí hodnoty porovnáním stavebního pozemku vybrat 2 porovnání výměr.

Vzhledem k tomu, že u vyhledaných vzorků realizovaných cen stavebních pozemků z KN byla realizace prodeje před datem prohlídky dne 15.10.2025, bylo nutné provést přepočítání realizované ceny vyhledané z realizovaných cenových údajů na aktuální jednotkovou cenu, a to s použitím indexu růstu cen ČSOB INDEXU BYDLENÍ z realizovaných prodejů stavebních pozemků zveřejňovaný Hypoteční bankou a.s., kde ČSOB INDEX BYDLENÍ 1.Q 2010 = 100.

K přepočtu srovnávacích pozemků na aktuální cenu byl použit INDEX BYDLENÍ ČSOB stavebních pozemků:

- 1.Q 2010 = 100,0
- 2.Q 2023 = 295,2
- 3.Q 2023 = 298,5
- 3.Q 2024 = 308,8
- 1.Q 2025 = 319,4
- 3.Q 2025 = 327,7

Přehled realizovaných prodejů stavebních pozemků

lokality k.ú.	LV č.	parc. číslo	výměra v m ²	realizovaná cena (Kč)	datum realizace KS	ČSOB Index k realizaci KS	ČSOB index pro přepočítání k datu vkladu do KN	ČSOB index 3.Q 2025	nárůst ceny dle ČSOB Indexu v %	přepočtená realizovaná cena dle Indexu ČSOB v Kč
Líčkov	408	1507/59	1 000	1 880 000	06.03.2025	1.Q 2025	319,40	327,70	2,60	1 928 854,10
Žatec	2540	4614/2, st.1228/3	839	2 800 000	14.09.2023	3.Q 2023	298,50	327,70	9,78	3 073 902,85
Žatec	12035	4614/93	1 001	3 200 000	16.07.2025	3.Q 2025	327,70	327,70	0,00	3 200 000,00
Louny	11790	3376/187	666	2 381 000	09.09.2024	3.Q 2024	308,80	327,70	6,12	2 526 728,30
Louny	11300	3395/7, 3395/9	1 907	3 051 200	12.06.2023	2.Q 2023	295,20	327,70	11,01	3 387 121,41

Stavební pozemky o výměře 1 200 m²:

Vzhledem k tomu, že v místě a okolí v okrese Louny nebylo možné dohledat z Katastru nemovitostí srovnatelné realizované ceny stavebních pozemků o výměře 1 200 m², ale pouze o výměře do 1 000 m², byly pro odhad stavebních pozemků o výměře 1 200 m² použity vyhledané vzorky realizovaných cen stavebních pozemků z Katastru nemovitostí o výměře do 1 000 m².

Charakteristika oceňovaného pozemku a srovnávacích pozemků

Oceňovaný pozemek	pozemek	přepočtená realizovaná cena v Kč	plocha pozemku v m ²	jednotková přepočtená realizovaná cena v Kč/m ²	lokality	využití dle ÚP	inž. sítě	svažitost	záplavové území	obslužná komunikace	datum realizace prodeje
Pozemek stavební, Líčkov, Liběšice-Líčkov			1 200		obec s minimální OV	RD	IS-E,V,na hranici pozemku	rovinný	NE	ANO	
Srovnávací vzorky - stavební pozemky											
k.ú. Líčkov, LV č. 408, Líčkov	1507/59	1 928 854	1 000	1 929	obec s minimální OV	RD	IS-E,V,na hranici pozemku	rovinný	NE	ANO	06.03.2025
k.ú. Žatec, LV č. 2540, Žatec, ul. Politických vězňů	4614/2, st.1228/3	3 073 903	839	3 664	okraj města s kompletní OV	RD	IS-E,V,K,P, horkovod	rovinný	NE	ANO	14.09.2023
k.ú. Žatec, LV č. 12035, Žatec, ul. Dukelská	4614/93	3 200 000	1 001	3 197	okraj města s kompletní OV	RD	IS-E,V,K,P, horkovod	rovinný	NE	ANO	16.07.2025
k.ú. Louny, LV č. 11790, Louny, ul. Hlaváčkova	3376/187	2 526 728	666	3 794	okraj města s kompletní OV	RD	IS-E,V,K na hranici pozemku	rovinný	NE	ANO	12.06.2023

Oceňovaný pozemek

Pozemek stavební, Líčkov, Liběšice-Líčkov

Srovnávací vzorky - stavební pozemky

název	jednotková přepočtená realizovaná cena Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	I	jednotková cena oceňovaného pozemku po srovnání Kč/m ²
k.ú. Líčkov, LV č. 408, Líčkov	1 929	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1 607
k.ú. Žatec, LV č. 2540, Žatec, ul. Politických vězňů	3 664	1,15	1,00	1,20	1,40	1,00	1,00	1,00	1,20	2,32	1 580
k.ú. Žatec, LV č. 12035, Žatec, ul. Dukelská	3 197	1,15	1,00	1,20	1,20	1,00	1,00	1,00	1,20	1,99	1 609
k.ú. Louny, LV č. 11790, Louny, ul. Hlaváčkova	3 794	1,15	1,00	1,15	1,50	1,00	1,00	1,00	1,20	2,38	1 594
celkem Kč/m ²											6 390
průměr Kč/m²											1 598
max Kč/m ²											1 609
min Kč/m ²											1 580

vzorky jsou porovnávány proti oceňované nemovitosti

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu
 K2 koeficient úpravy na dopravní dostupnost
 K3 koeficient úpravy na celkový stav napojení na IS

(čím lepší poloha vzorku tím vyšší K1)

(čím lepší dopravní dostupnost komunikace ke vzorku tím vyšší K2)

(čím kompletnější napojení IS vzorku tím vyšší K3)

K4	koeficient úpravy dle velikosti pozemku	(čím větší velikost výměry vzorku tím nižší K4)
K5	koeficient úpravy dle využití pozemku dle ÚP	(čím lepší možnost využití vzorku tím vyšší K5)
K6	koeficient úpravy dle svažitosti pozemku	(čím vyšší svažitost vzorku tím vyšší K6)
K7	koeficient úpravy dle zátopového území	(čím větší problém se zátopami vzorku tím vyšší K7)
K8	koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)	(čím celkové lepší parametry vzorku tím vyšší K8)
I	index odlišnosti	$I = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 * K8$

Výpočet jednotkové ceny po srovnání JC = jednotková nabídková cena / Index odlišnosti

Komentář znalce k použitým koeficientům:

K1 koeficient úpravy na pozemku

Oceňovaný pozemek se nachází v obci Líčkov s minimální občanskou vybaveností (OV). Čím lepší poloha vzorku oproti oceňovanému pozemku tím vyšší K1.

Vzorek č. 1 je stejný jako oceňovaný pozemek, rovněž v obci Líčkov. Použitý koeficient = 1,00.

Vzorek č. 2, 3, 4 je ve městech Žatec a Louny s kompletní OV. Použitý koeficient = 1,15.

K2 koeficient úpravy na dopravní dostupnost

Oceňovaný pozemek je počítán v budoucím stavu s dostavěnou komunikací s veřejným osvětlením. Čím lepší stav dostupnosti vzorku oproti oceňovanému pozemku tím vyšší K2.

Vzorek č. 1, 2, 3, 4 je stejný jako oceňovaný pozemek s přístupovou komunikací. Použitý koeficient = 1,00.

K3 koeficient úpravy na celkový stav napojení na inženýrské sítě (IS)

Oceňovaný pozemek je počítán v budoucím stavu s dostavěnými IS elektro, vodovod, bez kanalizace, (kanalizaci je nutné řešit pro každý pozemek výstavbou vlastní ČOV). Čím lepší stav napojení IS vzorku oproti oceňovanému pozemku tím vyšší K3.

Vzorek č. 1 je stejný jako oceňovaný pozemek má rovněž pouze IS elektro, vodovod, bez kanalizace. Použitý koeficient = 1,00.

Vzorek č. 2, 3, má kompletní IS elektro, vodovod, kanalizace, plyn a horkovod. Srovnání je posuzováno podle odhadu nákladů na výstavbu přípojky kanalizace, plyn a horkovod. Použitý koeficient = 1,20.

Vzorek č. 4, má částečné IS elektro, vodovod, kanalizace. Srovnání je posuzováno podle odhadu nutných nákladů na výstavbu přípojky kanalizace. Použitý koeficient = 1,15.

K4 koeficient úpravy na velikost pozemku

Tento koeficient srovnává pozemek z hlediska velikosti oceňovaného pozemku k vzorkům. Jedná se o poměr výměr oceňovaný pozemek/vzorek. Čím větší výměra vzorku proti oceňovanému pozemku tím nižší K4.

Vzorek č. 1 má menší výměru jako oceňovaný pozemek. Použitý koeficient = 1,20.

Vzorek č. 2 má výrazně menší výměru poměrem k oceňovanému pozemku. Použitý koeficient = 1,40.

Vzorek č. 3 má menší výměru jako oceňovaný pozemek. Použitý koeficient = 1,20.

Vzorek č. 4 má výrazně menší výměru poměrem k oceňovanému pozemku. Použitý koeficient = 1,50.

K5 koeficient úpravy na využití pozemku dle územního plánu (ÚP)

Tento koeficient srovnává pozemek z hlediska využití oceňovaného pozemku na výstavbu k vzorkům.

Vzorek č. 1, 2, 3, 4 je stejně využitelný na stavbu RD jako oceňovaný pozemek. Použitý koeficient = 1,00.

K6 koeficient úpravy na svažitost

Tento koeficient srovnává pozemek z hlediska využití svažitosti pozemku k vzorkům.

Vzorek č. 1, 2, 3, 4 je stejně rovinný jako oceňovaný pozemek. Použitý koeficient = 1,00.

K7 koeficient úpravy dle zátopového území

Tento koeficient srovnává pozemek z hlediska umístění v zátopovém území k vzorkům.

Vzorek č. 1, 2, 3, 4 se nenachází v zátopovém území stejně jako oceňovaný pozemek. Použitý koeficient = 1,00.

K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

Tento koeficient představuje subjektivní názor znalce po nastudování jednotlivých parametrů vzorků s oceňovaným pozemkem. Největší vliv má umístění, dostupnost, svažitost a napojení na IS.

Vzorek č. 1 má podobně stejné parametry jako oceňovaný pozemek. Použitý koeficient = 1,00.

Vzorek č. 2, 3, 4 má lepší parametry, umístění, kvalita IS. Použitý koeficient = 1,20.

Jednotková cena budoucí stavebního pozemku o výměře 1200 m² činí 1 600,-Kč/m²

Stavební pozemky o výměře 1 964 m²:

Vzhledem k tomu, že v místě a okolí v okrese Louny nebylo možné dohledat z Katastru nemovitostí velký počet srovnatelných realizovaných cen stavebních pozemků o výměře cca 2 000 m², byly pro odhad stavebních pozemků o výměře 1 964 m² použity inzerované ceny srovnatelných stavebních pozemků s infrastrukturou o rozloze cca 2 000 m² vyhledané na realitním serveru sreality.cz a pouze jeden vzorek realizované ceny stavebních pozemků z Katastru nemovitostí o výměře 1 907 m².

Charakteristika oceňovaného pozemku a srovnávacích pozemků

Oceňovaný pozemek	nabídková cena/přepočtená realizovaná cena v Kč	plocha pozemku v m2	jednotková nabídková/přepočtená realizovaná cena v Kč/m2	lokality	využití dle ÚP	inž. sítě	svažitost	záplavové území	obslužná komunikace	provize RK	datum realizace prodeje
Pozemek stavební, Líčkov, Liběšice-Líčkov		1 964		obec s minimální OV	RD	IS-E,V,na hranici pozemku	rovinný	NE	ANO		
Srovnávací vzorky - stavební pozemky											
Líčkov, Liběšice-Líčkov	1 990 000	2602	765	obec s minimální OV	RD	IS-E vzdálené, V na hranici pozemku	rovinný	NE	nezpevněný přístup	ANO	
Lišany	2 999 000	2081	1 441	obec s omezenou OV	RD	IS-E,V, na hranici pozemku	rovinný	NE	ANO	NE	
Postoloprty-Skupice	3 146 000	1473	2 136	město s rozšířenou OV	RD	IS-E,V, na hranici pozemku	rovinný	NE	ANO	ANO	
k.ú. Louny, LV č. 11300, Louny, ul. Chmelíkova, parc. 3395/7, 3395/9	3 387 121	1 907	1 776	okraj města s kompletní OV	RD	IS-E,V, na hranici pozemku	rovinný	NE	ANO		12.06.2023

Oceňovaný pozemek

Pozemek stavební, Líčkov, Liběšice-Líčkov

Srovnávací vzorky - stavební pozemky

název	jednotková nabídková cena Kč/m2	koef. redukce	jednotková nabídková cena Kč/m2 po redukcii	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	I	jednotková cena oceňovaného pozemku po srovnání Kč/m2
Líčkov, Liběšice-Líčkov	765	0,90	688	1,00	0,90	0,90	0,75	1,00	1,00	1,00	0,95	0,58	1 193
Lišany	1 441	0,95	1 369	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 373
Postoloprty-Skupice	2 136	0,90	1 922	1,15	1,00	1,00	1,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,55	1 238
k.ú. Louny, LV č. 11300, Louny, ul. Chmelíkova, parc. 3395/7, 3395/9	1 776	1,00	1 776	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,32	1 343
celkem Kč/m2												5 146	
průměr Kč/m2												1 287	
max Kč/m2												1 373	
min Kč/m2												1 193	

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnosti prodejní ceny

srovnávací vzorky jsou porovnávány proti oceňované nemovitosti

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu (čím lepší poloha vzorku tím vyšší K1)
 K2 koeficient úpravy na dopravní dostupnost (čím lepší dopravní dostupnost komunikace ke vzorku tím vyšší K2)
 K3 koeficient úpravy na celkový stav napojení na IS (čím kompletnější napojení IS vzorku tím vyšší K3)
 K4 koeficient úpravy dle velikosti pozemku (čím větší velikost výměry vzorku tím nižší K4)
 K5 koeficient úpravy dle využití pozemku dle ÚP (čím lepší možnost využití vzorku tím vyšší K5)
 K6 koeficient úpravy dle svažitosti pozemku (čím vyšší svažitost vzorku tím vyšší K6)
 K7 koeficient úpravy dle zátopového území (čím větší problém se zátopami vzorku tím vyšší K7)
 K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší) (čím celkově lepší parametry vzorku tím vyšší K8)
 I index odlišnosti $I = K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7 \cdot K8$

Výpočet jednotkové ceny po srovnání $JC = \text{jednotková nabídková cena} / \text{Index odlišnosti}$

Komentář znalce k použitým koeficientům:

Koeficient redukce pramene ceny

jedná se o snížení ceny reálnosti nabídkové prodejní ceny a provize RK
 Vzorek č. 1, 3 je nabídková cena s provizí RK. Použitý koeficient = 0,90..
 Vzorek č. 2 je nabídková cena bez provize RK. Použitý koeficient = 1,95.
 Vzorek č. 4 je realizovaná cena. Použitý koeficient = 1,00.

K1 koeficient úpravy na pozemku

Oceňovaný pozemek se nachází v obci Líčkov s minimální občanskou vybaveností (OV). Čím lepší poloha vzorku oproti oceňovanému pozemku tím vyšší K1.

Vzorek č. 1 je stejný jako oceňovaný pozemek, rovněž v obci Líčkov. Použitý koeficient = 1,00.

Vzorek č. 2 je v obci s omezenou OV, ale trochu lepší. Použitý koeficient = 1,05.

Vzorek č. 3 je v obci s rozšířenou OV. Použitý koeficient = 1,15.

Vzorek č. 4 je ve městě Louny na okraji s kompletní OV. Použitý koeficient = 1,15.

K2 koeficient úpravy na dopravní dostupnost

Oceňovaný pozemek je počítán v budoucím stavu s dostavěnou komunikací s veřejným osvětlením. Čím lepší stav dostupnosti vzorku oproti oceňovanému pozemku tím vyšší K2.

Vzorek č. 1 je horší nezpevněný přístup oproti pozemku s přístupovou komunikací. Použitý koeficient = 0,90.

Vzorek č. 2, 3, 4 je stejný jako oceňovaný pozemek s přístupovou komunikací. Použitý koeficient = 1,00.

K3 koeficient úpravy na celkový stav napojení na inženýrské sítě (IS)

Oceňovaný pozemek je počítán v budoucím stavu s dostavěnými IS elektro, vodovod, bez kanalizace, (kanalizaci je nutné řešit pro každý pozemek výstavbou vlastní ČOV). Čím lepší stav napojení IS vzorku oproti oceňovanému pozemku tím vyšší K3.

Vzorek č. 1 je horší jak oceňovaný pozemek neboť má pouze IS vodovod, elektro vzdálené, bez kanalizace. Srovnání je posuzováno podle odhadu nákladů na výstavbu přípojky elektro. Použitý koeficient = 0,90.

Vzorek č. 2, 3, 4 má stejné IS elektro, vodovod, bez kanalizace. Použitý koeficient = 1,00.

K4 koeficient úpravy na velikost pozemku

Tento koeficient srovnává pozemek z hlediska velikosti oceňovaného pozemku k vzorkům. Jedná se o poměr výměr oceňovaný pozemek/vzorek. Čím větší výměra vzorku proti oceňovanému pozemku tím nižší K4.

Vzorek č. 1 má výrazně větší výměru poměrem k oceňovanému pozemku. Použitý koeficient = 0,75.

Vzorek č. 2 má trochu větší výměru poměrem k oceňovanému pozemku. Použitý koeficient = 0,95.

Vzorek č. 4 má výrazně menší výměru poměrem k oceňovanému pozemku. Použitý koeficient = 1,35.

Vzorek č. 4 má stejnou výměru poměrem k oceňovanému pozemku. Použitý koeficient = 1,00.

K5 koeficient úpravy na využití pozemku dle územního plánu (ÚP)

Tento koeficient srovnává pozemek z hlediska využití oceňovaného pozemku na výstavbu k vzorkům.

Vzorek č. 1, 2, 3, 4 je stejně využitelný na stavbu RD jako oceňovaný pozemek. Použitý koeficient = 1,00.

K6 koeficient úpravy na svažitost

Tento koeficient srovnává pozemek z hlediska využití svažitosti pozemku k vzorkům.

Vzorek č. 1, 2, 3, 4 je stejně rovinný jako oceňovaný pozemek. Použitý koeficient = 1,00.

K7 koeficient úpravy dle zátopového území

Tento koeficient srovnává pozemek z hlediska umístění v zátopovém území k vzorkům.

Vzorek č. 1, 2, 3, 4 se nenachází v zátopovém území stejně jako oceňovaný pozemek. Použitý koeficient = 1,00.

K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

Tento koeficient představuje subjektivní názor znalce po nastudování jednotlivých parametrů vzorků s oceňovaným pozemkem.

Největší vliv má umístění, dostupnost, svažitost a napojení na IS.

Vzorek č. 1 má trochu horší parametry jako oceňovaný pozemek. Použitý koeficient = 0,95.

Vzorek č. 2, 3 má srovnatelné parametry jako oceňovaný pozemek. Použitý koeficient = 1,00.

Vzorek č. 4 má lepší parametry proti oceňovanému pozemku. Použitý koeficient = 1,15.

Jednotková cena stavebního pozemku o výměře 1964 m² činí 1 290,-Kč/m²

Pro výpočet budoucí porovnávací hodnoty s dokončenou infrastrukturou jsou použity dle rozdílu velikosti pozemků 2 jednotkové porovnávací ceny 1 600,- Kč/m² a 1 290,- Kč/m². Pro objektivnější posouzení vlivu velikosti pozemku na jeho jednotkovou cenu byl aplikován koeficient velikosti. V následující tabulce je provedeno přecenění pozemků v budoucím stavu, kde lze očekávat výnosy pouze ze stavebních pozemků pro rodinné domy, naopak komunikace s veřejným osvětlením a s přístupovými zpevněnými plochami a veřejná zeleň nemají prodejní potenciál a jejich prodejní cena je tak nulová. Často jsou bezúplatně darovány obcím.

Budoucí porovnávací hodnota dle jednotkové ceny:

Budoucí hodnota

Označení parcely	výměra (m ²)	využití	základní jednotková cena (Kč/m ²)	koeficient velikosti (Kv)	upravená jednotková cena (Kč/m ²)	hodnota (Kč)
1507/43	1 940	stavební pozemek	1 290	1,00	1 290	2 503 000
1507/44	1 964	stavební pozemek	1 290	1,00	1 290	2 534 000
1507/45	1 964	stavební pozemek	1 290	1,00	1 290	2 534 000
1507/46	1 964	stavební pozemek	1 290	1,00	1 290	2 534 000

1507/47	1 964	stavební pozemek	1 290	1,00	1 290	2 534 000
1507/48	1 964	stavební pozemek	1 290	1,00	1 290	2 534 000
1507/49	1 964	stavební pozemek	1 290	1,00	1 290	2 534 000
1507/50	1 856	stavební pozemek	1 290	1,00	1 290	2 394 000
1507/51	1 350	stavební pozemek	1 600	0,95	1 520	2 052 000
1507/52	1 350	stavební pozemek	1 600	0,95	1 520	2 052 000
1507/55	1 000	stavební pozemek	1 600	1,10	1 760	1 760 000
1507/58	1 000	stavební pozemek	1 600	1,10	1 760	1 760 000
1507/60	1 106	stavební pozemek	1 600	1,05	1 680	1 858 000
1507/62	1 200	stavební pozemek	1 600	1,00	1 600	1 920 000
1507/63	1 200	stavební pozemek	1 600	1,00	1 600	1 920 000
1507/64	1 200	stavební pozemek	1 600	1,00	1 600	1 920 000
1507/65	1 200	stavební pozemek	1 600	1,00	1 600	1 920 000
1507/68	837	zeleň	0	1,00	0	0
1507/69	249	zeleň	0	1,00	0	0
1507/70	4 663	Komunikace +zpevněné plochy	0	1,00	0	0
CELKEM	31 935					37 263 000

Projekce prodejů v čase

S ohledem na množství stavebních pozemků, které na předmětném území vzniknou, je do ocenění promítnut i postupný prodej v čase formou diskontace budoucích výnosů. Očekáván je čtyřletý horizont prodeje všech pozemků, kalkulováno je s diskontní mírou ve výši 4,5 % odpovídající rezidentnímu charakteru nemovitosti a umístění v lokalitě. Pro výpočet byla použita průměrná cena pozemku 2 191 941,- Kč/1 stavební pozemek (výpočet 37 263 000,- Kč/17 = 2 191 941,- Kč). Přehled očekávaných výnosů z prodeje ukazuje následující tabulka:

Projekce výnosů v čase

Diskontní míra: 4,5%

Období	počet prodaných pozemků	průměrná cena pozemku (Kč)	výnos z prodeje (Kč)	průměrný diskontní faktor	současná hodnota výnosů (Kč)
1. rok	7	2 191 941	15 343 588	0,978	15 010 000
2. rok	5	2 191 941	10 959 706	0,936	10 259 000
3. rok	3	2 191 941	6 575 824	0,896	5 891 000
4. rok	2	2 191 941	4 383 882	0,857	3 758 000
CELKEM					34 918 000

Cena obvyklá – budoucí stav

Výsledná budoucí cena obvyklá souboru 20 ti pozemků s vybudovanou infrastrukturou k jednotlivým pozemkům a se zohledněním postupného prodeje jednotlivých 17ti stavebních pozemků, **činí 34 918 000,- Kč**. Uvedená částka je cenou konečnou, v případě stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů se tedy jedná o částku vč. DPH.

1.2. Náklady na výstavbu infrastruktury

Ocenění nákladovou metodou

Pro odhad nákladů na vybudování infrastruktury je použita metoda nákladová, která je postavena na principu pojetí náhrady. Při výpočtech nákladů na výstavbu infrastruktury jednotlivých částí bylo vycházeno z parametrů stavebních povolení, z koordinačního situačního výkresu a z cenových ukazatelů směrných cen stavebních nákladů dle RTS Praha a.s. a také z oceňovací vyhlášky.

Stavební náklady jednotlivých staveb jsou stanoveny jako součin množství vztaženého na základní měrnou jednotku (m, m² atd.) a jednotkové ceny nákladů dosahovaných realizací projektů obdobného charakteru. Výměry vychází z dokumentace územních rozhodnutí a stavebních povolení vyhledaných na stavebním úřadu Města Žatec, kde jsou současně i znázorněny trasy vodovodu i sítě elektro NN, stejně jako základní parametry komunikací a zpevněných ploch.

Vzhledem k tomu, že již výstavba infrastruktury byla zahájena a jsou dokončené a zkolaudované el. pilíře ke všem 24 stavebním pozemkům, dokončený vodovodní rozvod (dle informací již natlakovaný vodovodní řad) zatím bez kolaudace a terénní úpravy zahájené výstavby účelové komunikace včetně výkopů pro veřejné osvětlení komunikace zjištěné dle místního šetření dne 15.10.2025, bylo nutné tuto rozestavěnost promítnout do stavebních nákladů. Přestože původní vlastník pozemků uhradil poplatky firmě ČEZ za příkon do sítě, bylo nutné opět promítnout ve výpočtech nákladů poplatky za příkon ze sítě, neboť uhrazení proběhlo v roce 2013 a tím propadlo.

Vzhledem k objektivnímu přístupu odhadu stavebních nákladů byla započtena i rezerva stavebních nákladů ve výši 1% z celkových zbývajících stavebních nákladů.

Náklady na vybudování zbývajcí infrastruktury pro 17 stavebních pozemků

Stavba	měrná jednotka (MJ)	množství (MJ)	jednotková cena (Kč/MJ)	náklady pro 17 pozemků (Kč vč. DPH)	náklady pro 24 pozemků (Kč vč. DPH)
Komunikace (bez zemních prací) - asfal celkem	m ²	3 113	3 593		13 535 060
Komunikace - asfal na 17 pozemků	1 pozemek	17	563 961	9 587 000	
Vjezdy a vstupy na pozemek - bet. dlažba celkem	m ²	113	2 780		379 940
Vjezdy a vstupy na pozemek - bet. dlažba 17 pozemků	1 pozemek	17	15 831	269 000	
Veřejné osvětlení (bez zemních prací) celkem	bm	672	304		246 840
Veřejné osvětlení na 17 pozemků	1 pozemek	17	10 285	175 000	
Poplatek za připojení elektro na 17 pozemků	1 pozemek	17	20 000	340 000	
Rezerva	1% ze stavebních nákladů			104 000	
CELKEM s DPH				10 475 000	

Náklady developera

Položka	způsob výpočtu	náklady (Kč vč. DPH)
Stavební náklady	(tabulka výše)	10 475 000
Projekční práce a inženýring kolaudace (zbývá 20%)	1,0% ze stavebních nákladů	105 000
Náklady na prodej	1,0% z budoucí hodnoty	349 000
NÁKLADY A ZISK CELKEM		10 929 000

Celkové odhadované náklady na dokončení rozestavěné výstavby infrastruktury developerského projektu včetně očekávaného zisku developera po zaokrouhlení činí 10 929 000,- Kč vč. DPH

1.3. Současná cena obvyklá

Cenu obvyklou developerského projektu v současném stavu lze vyjádřit jako rozdíl budoucí ceny obvyklé projektu a nákladů spojených s jejím dosažením. Výpočet je proveden v následující tabulce:

Současná hodnota souboru pozemků

Položka	způsob výpočtu	náklady (Kč vč. DPH)
Budoucí hodnota	(tabulka výše)	34 918 000
Náklady na dokončení infrastruktury a na prodej	(tabulka výše)	10 929 000
SOUČASNÁ HODNOTA		23 989 000

Současná cena obvyklá souboru pozemků

Cena obvyklá souboru 20ti pozemků (17 stavebních pozemků a 3 nestavební pozemky) s navrženým developerským projektem, (počítáno s dokončenou či rozestavěnou výstavbou infrastruktury a s prodejem pozemků jako stavebních pro výstavbu rodinných domů), byla stanovena jako rozdíl budoucí ceny obvyklé souboru pozemků a nákladů realizace dokončení infrastruktury a prodeje. **Současná cena obvyklá souboru pozemků po zaokrouhlení činí 23 990 000,- Kč vč. DPH (jednotková současná cena 20ti pozemků po zaokrouhlení činí cca 751,- Kč/m²)**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Pozemky pro výstavbu (ocenění developerského projektu)

1.1. Budoucí cena obvyklá	34 918 000,- Kč
1.2. Náklady na výstavbu infrastruktury (pouze stavební)	10 929 000,- Kč
1.3. Současná cena obvyklá	23 990 000,- Kč

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami: - poptávka po stavebních pozemcích pro RD v této lokalitě je nižší;
- b) parametry povyšující cenu: - vydaná stavební povolení na výstavbu komunikace s veřejným osvětlením, na výstavbu vodovodního řadu,
 - vydaná kolaudace rozvodu elektro NN,
 - dokončená výstavba rozvodu vody (nutná kolaudace),
 - dokončené zemní práce pro výstavbu komunikace a veřejného osvětlení,
 - přístup k pozemkům řešen smluvně věcným břemenem chůze a jízdy;
- c) parametry ponižující cenu: - umístění v obci s minimální OV,
 - možnost napojení pozemků pouze na IS – elektro, veřejný vodovod,
 - nutnost výstavby vlastní jímky či ČOV pro napojení kanalizace ke každému RD.

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 348, k.ú. Líčkov, obec Liběšice ze dne 29.9.2025.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji ke dni 15.10.2025 cenu obvyklou předmětu ocenění celkem ve výši 23.990.000,- Kč:

**Obvyklá cena celkem:
23 990 000,- Kč**

V Praze, 6.3.2026

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 013713/2026 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s odhadcem Ing. Petrem Poláčkem, IČO: 43092667, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, který zajistil a připravil podklady pod poř. č. 05/26

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. výpis z katastru nemovitostí LV č. 348, k.ú. Líčkov, obec Liběšice ze dne 29.9.2025
2. katastrální mapa pro k.ú. Líčkov, obec Liběšice
3. mapa umístění
4. územní plán obce Liběšice - Líčkov
5. parametry veřejného osvětlení, vodovodního řadu a komunikace
6. realizované ceny pozemků v k.ú. Líčkov vyhledaných v Katastru nemovitostí k porovnání
7. realizované ceny pozemků v k.ú. Louny vyhledaných v Katastru nemovitostí k porovnání
8. realizované ceny pozemků v k.ú. Žatec vyhledaných v Katastru nemovitostí k porovnání
9. ČSOB INDEX BYDLENÍ - stavební pozemky – trend růstu cen za období 2.Q 2023 – 3.Q 2025
10. přehled aktuálních nabídkových cen prodeje stavebních pozemků do výměry nad 1500 m² z realitního serveru sreality.cz k porovnání,
11. fotopříloha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 06:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 234EX 16403/25 pro Pravdová Petra, Mgr. -
soudní exekutorka

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566357 Liběšice

Kat.území: 682632 Líčkov

List vlastnictví: 348

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

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Lickov investment s.r.o., Jankovcova 1535/2a, Holešovice, 17000 Praha 7	11898381	

B Nemovitosti

Pozemky

<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
P 1507/43	1940	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/44	1964	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/45	1964	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/46	1964	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/47	1964	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/48	1964	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/49	1964	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/50	1856	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/51	1350	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/52	1350	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/55	1000	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/58	1000	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/60	1106	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/62	1200	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/63	1200	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/64	1200	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/65	1200	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/68	837	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/69	249	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1507/70	4663	orná půda		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 06:00:00

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566357 Liběšice

Kat.území: 682632 Líčkov

List vlastnictví: 348

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

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

služebnost spočívající v právu stezky a cesty, v právu vstupu a vjezdu všemi dopravními prostředky v kteroukoliv denní a noční dobu
doba trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: 1507/43, Parcela: 1507/44, Parcela: 1507/45, Parcela: 1507/46, Parcela: 1507/47, Parcela: 1507/48, Parcela: 1507/49, Parcela: 1507/50, Parcela: 1507/51, Parcela: 1507/52, Parcela: 1507/55, Parcela: 1507/58, Parcela: 1507/60, Parcela: 1507/62, Parcela: 1507/63, Parcela: 1507/64, Parcela: 1507/65, Parcela: 1507/68, Parcela: 1507/69

Povinnost k

Parcela: 1507/70

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 02.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2025 09:55:18. Zápis proveden dne 29.01.2025.
V-49/2025-533

Pořadí k 07.01.2025 09:55

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

dlužná částka jistiny až do 30.000.000,- Kč
budoucí pohledávky vznikající po dobu 20 let, do výše 60.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12,
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Povinnost k

Parcela: 1507/43, Parcela: 1507/44, Parcela: 1507/45, Parcela: 1507/46, Parcela: 1507/47, Parcela: 1507/48, Parcela: 1507/49, Parcela: 1507/50, Parcela: 1507/51, Parcela: 1507/52, Parcela: 1507/55, Parcela: 1507/58, Parcela: 1507/60, Parcela: 1507/62, Parcela: 1507/63, Parcela: 1507/64, Parcela: 1507/65, Parcela: 1507/68, Parcela: 1507/69, Parcela: 1507/70

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. 2024-0032 ze dne 26.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2024 08:52:40. Zápis proveden dne 17.09.2024; uloženo na prac. Žatec
V-2481/2024-533

Pořadí k 27.08.2024 08:52

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. 2024-0032 ze dne 26.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2024 08:52:40. Zápis proveden dne 17.09.2024; uloženo na prac. Žatec
V-2481/2024-533

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 06:00:00

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566357 Liběšice

Kat.území: 682632 Líčkov

List vlastnictví: 348

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. 2024-0032 ze dne 26.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2024 08:52:40. Zápis proveden dne 17.09.2024; uloženo na prac. Žatec V-2481/2024-533

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12,
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Povinnost k

Parcela: 1507/43, Parcela: 1507/44, Parcela: 1507/45, Parcela: 1507/46, Parcela: 1507/47, Parcela: 1507/48, Parcela: 1507/49, Parcela: 1507/50, Parcela: 1507/51, Parcela: 1507/52, Parcela: 1507/55, Parcela: 1507/58, Parcela: 1507/60, Parcela: 1507/62, Parcela: 1507/63, Parcela: 1507/64, Parcela: 1507/65, Parcela: 1507/68, Parcela: 1507/69, Parcela: 1507/70

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. 2024-0032 ze dne 26.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2024 08:52:40. Zápis proveden dne 17.09.2024; uloženo na prac. Žatec V-2481/2024-533

Pořadí k 27.08.2024 08:52

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

služebnost spočívající v právu stezky a cesty, v právu vstupu a vjezdu všemi dopravními prostředky v kteroukoliv denní a noční dobu

doba trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: 1507/53, Parcela: 1507/56, Parcela: 1507/57, Parcela: 1507/61, Parcela: 1507/66

Povinnost k

Parcela: 1507/70

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 02.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2025 09:42:08. Zápis proveden dne 28.01.2025. V-43/2025-533

Pořadí k 07.01.2025 09:42

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

služebnost spočívající v právu stezky a cesty, v právu vstupu a vjezdu všemi dopravními prostředky v kteroukoliv denní a noční dobu

doba trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: 1507/54

Povinnost k

Parcela: 1507/70

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 02.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2025 09:50:51. Zápis proveden dne 29.01.2025. V-48/2025-533

Pořadí k 07.01.2025 09:50

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 06:00:00

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566357 Liběšice

Kat.území: 682632 Líčkov

List vlastnictví: 348

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

Typ vztahu

služebnost spočívající v právu stezky a cesty, v právu vstupu a vjezdu všemi dopravními prostředky v kteroukoliv denní a noční dobu
doba trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: 1507/43, Parcela: 1507/44, Parcela: 1507/45, Parcela: 1507/46, Parcela: 1507/47, Parcela: 1507/48, Parcela: 1507/49, Parcela: 1507/50, Parcela: 1507/51, Parcela: 1507/52, Parcela: 1507/55, Parcela: 1507/58, Parcela: 1507/59, Parcela: 1507/60, Parcela: 1507/62, Parcela: 1507/63, Parcela: 1507/64, Parcela: 1507/65, Parcela: 1507/68, Parcela: 1507/69

Povinnost k

Parcela: 1507/70

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 02.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2025 09:55:18. Zápis proveden dne 29.01.2025.

V-49/2025-533

Pořadí k 07.01.2025 09:55

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petra Pravdová, Staré náměstí 13/7, 161 00 Praha 6

Povinnost k

Lickov investment s.r.o., Jankovcova 1535/2a,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 11898381

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 234 EX 16403/25-15 ze dne 12.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2025 10:42:09. Zápis proveden dne 13.06.2025; uloženo na prac. Praha

Z-30317/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1507/43, Parcela: 1507/44, Parcela: 1507/45, Parcela: 1507/46, Parcela: 1507/47, Parcela: 1507/48, Parcela: 1507/49, Parcela: 1507/50, Parcela: 1507/51, Parcela: 1507/52, Parcela: 1507/55, Parcela: 1507/58, Parcela: 1507/60, Parcela: 1507/62, Parcela: 1507/63, Parcela: 1507/64, Parcela: 1507/65, Parcela: 1507/68, Parcela: 1507/69, Parcela: 1507/70

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 234 EX 16403/25-19 ze dne 12.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2025 10:46:52. Zápis proveden dne 23.06.2025; uloženo na prac. Žatec

Z-1325/2025-533

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: 1507/43, Parcela: 1507/44, Parcela: 1507/45, Parcela: 1507/46, Parcela: 1507/47, Parcela: 1507/48, Parcela: 1507/49, Parcela: 1507/50, Parcela: 1507/51, Parcela: 1507/52, Parcela: 1507/55, Parcela: 1507/58, Parcela: 1507/60, Parcela: 1507/62, Parcela: 1507/63, Parcela: 1507/64, Parcela: 1507/65, Parcela: 1507/68, Parcela: 1507/69, Parcela: 1507/70

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 06:00:00

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566357 Liběšice

Kat.území: 682632 Líčkov

List vlastnictví: 348

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 234 EX 16415/25-20 - Mgr. Petra Pravdová, soudní exekutor, Exekutorský úřad 234 Praha 8 ze dne 26.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2025 15:11:55. Zápis proveden dne 10.07.2025.

Z-1482/2025-533

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-2729/2025-533

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 27.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2022 10:15:58. Zápis proveden dne 08.06.2022.

V-1744/2022-533

Pro: Lickov investment s.r.o., Jankovcova 1535/2a, Holešovice,
17000 Praha 7

RČ/IČO: 11898381

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1507/43	40850	1940
1507/44	40850	1588
	41951	376
1507/45	40850	577
	41951	1387
1507/46	40850	16
	41914	185
	41951	1763
1507/47	41914	1289
	41951	518
	41954	157
1507/48	41911	85
	41914	1495
	41954	384
1507/49	41911	1409
	41914	248
	41954	307
1507/50	41512	8
	41904	95
	41911	1608
	41954	129
	43054	14

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 06:00:00

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566357 Liběšice

Kat.území: 682632 Líčkov

List vlastnictví: 348

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

	43351	2
1507/51	40850	581
	41914	769
1507/52	40850	16
	41914	1334
1507/55	41914	1000
1507/58	41914	1
	43001	999
1507/60	43001	1106
1507/62	41200	551
	43001	649
1507/63	41200	542
	41512	396
	43001	262
1507/64	41512	1195
	41914	5
1507/65	41512	538
	41911	206
	41914	456
1507/68	43001	837
1507/69	41914	227
	43001	22
1507/70	40850	645
	41512	308
	41904	286
	41911	601
	41914	1835
	43001	988

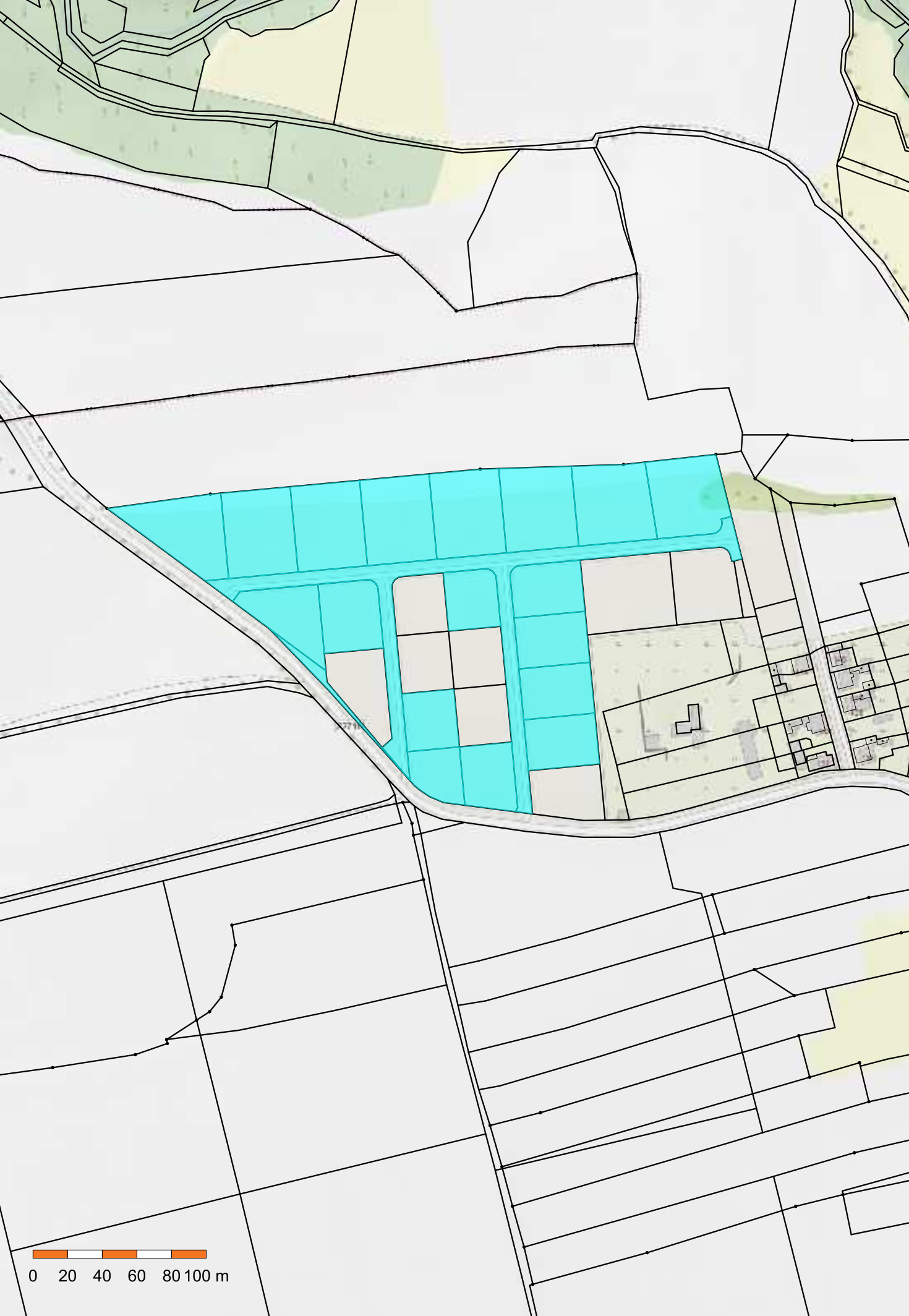
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 29.09.2025 06:40:06

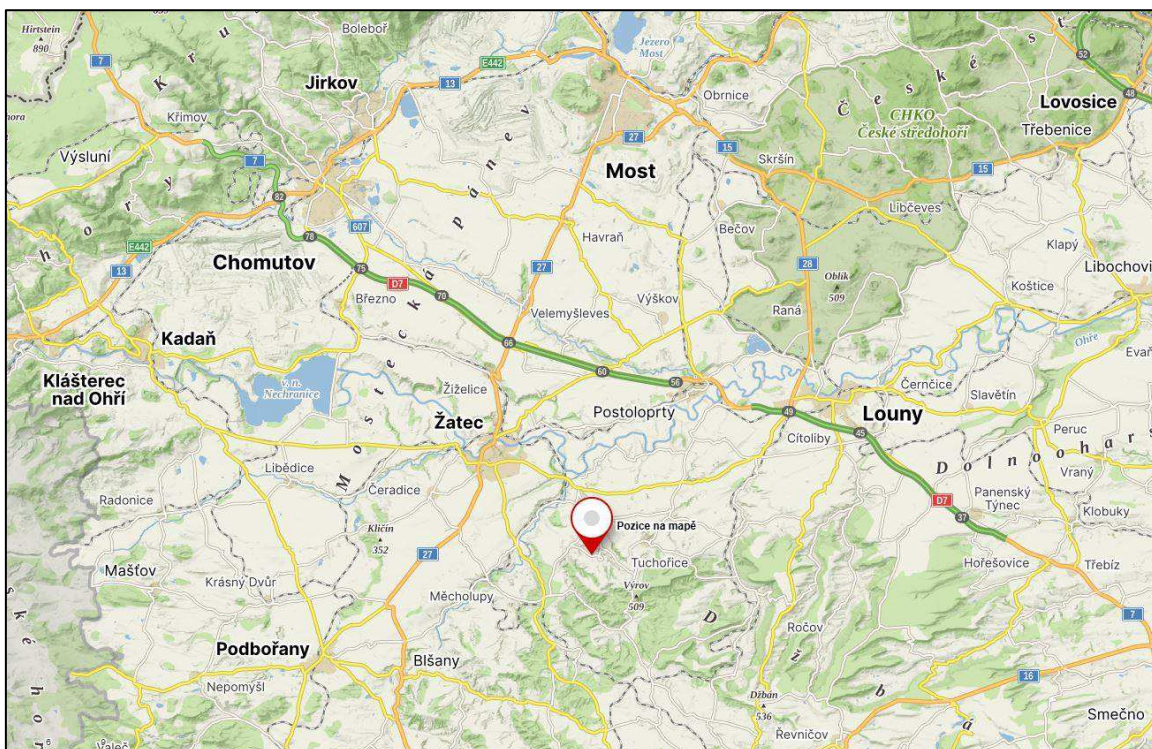
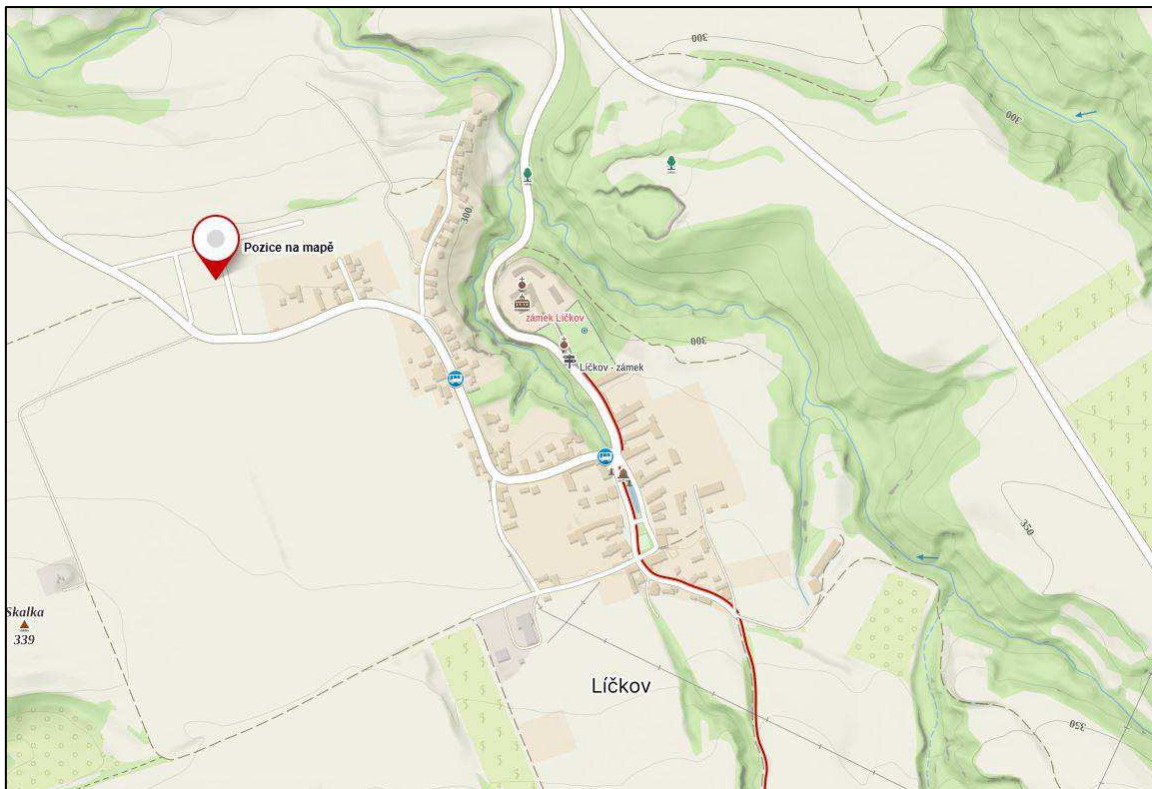
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

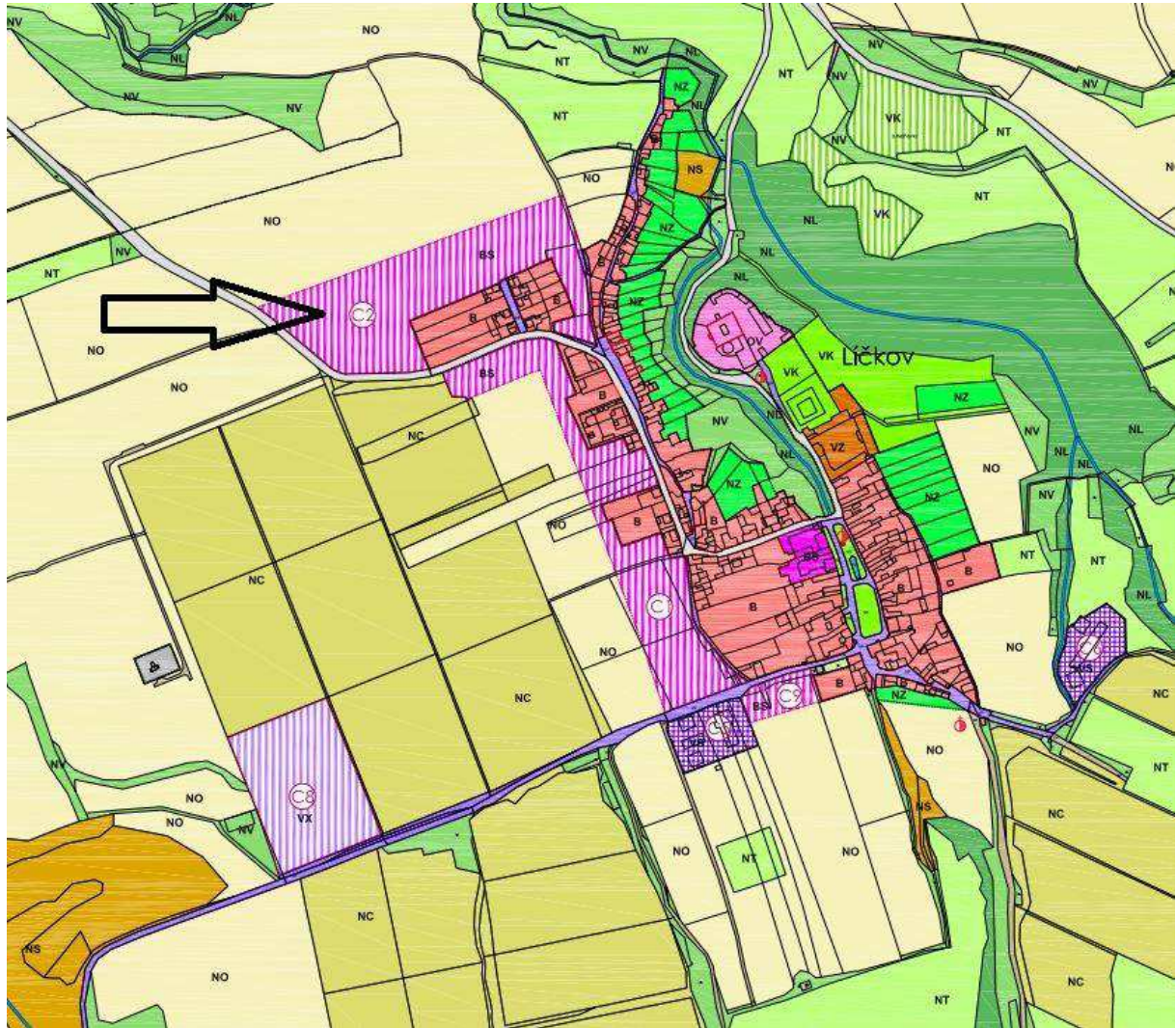


0 20 40 60 80 100 m

MAPA OBLASTI



Zdroj: www.mapy.cz



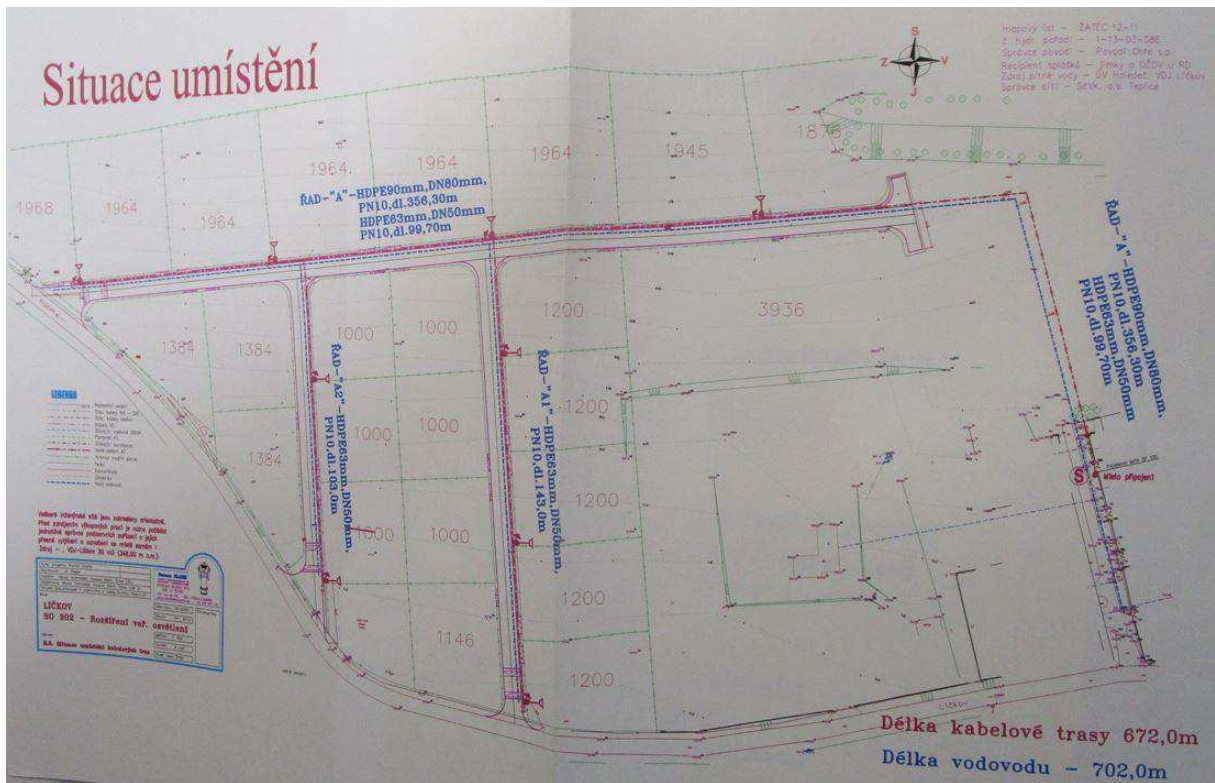
Hlavní využití ploch: Plochy jsou určeny pro umístění objektů pro bydlení – bytové a rodinné domy. Objekty pro bydlení lze využít o činnosti, spojené s vykonáváním živnosti, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny.

Přípustné využití území: RI rekreace OV občanské vybavení OVS občanské vybavení – sport VP veřejná prostranství VK veřejná prostranství – parky BS bydlení smíšené TV technická infrastruktura

Podmínečně přípustné využití území - umístění objektů: DV smíšené výrobní

Nepřípustné využití území: DS dopravní infrastruktura – silniční DZ dopravní infrastruktura – drážní OH občanské vybavení – hřbitovy VS výroba a skladování VZ výroba a skladování – zemědělské stavby

Parametry veřejného osvětlení a vodovodního řadu



Parametry komunikace a zpevněných ploch vjezdu a vstupu na pozemky



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 26.02.2026 11:15

Okres: CZ0424 Louny
Kat. území: 682632 Líčkov

Obec: 566357 Liběšice

Pozemek: 1507/54, LV 404

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.950.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 16:35:18. Zápis proveden dne 17.07.2024. V-1794/2024-533

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

pozemky: 1507/54, LV 404

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 24.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2022 10:15:58. Zápis proveden dne 08.06.2022. V-1744/2022-533

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

pozemky: 1507/43, LV 348; 1507/44, LV 348; 1507/45, LV 348; 1507/46, LV 348; 1507/47, LV 348; 1507/48, LV 348; 1507/49, LV 348; 1507/50, LV 348; 1507/51, LV 348; 1507/52, LV 348; 1507/53, LV 405; 1507/54, LV 404; 1507/55, LV 348; 1507/56, LV 405; 1507/57, LV 405; 1507/58, LV 348; 1507/59, LV 408; 1507/60, LV 348; 1507/61, LV 405; 1507/62, LV 348; 1507/63, LV 348; 1507/64, LV 348; 1507/65, LV 348; 1507/68, LV 348; 1507/69, LV 348; 1507/70, LV 348

Pozemek: 1507/59, LV 408

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.880.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2025 08:30:00. Zápis proveden dne 27.03.2025. V-656/2025-533

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

pozemky: 1507/43, LV 348; 1507/44, LV 348; 1507/45, LV 348; 1507/46, LV 348; 1507/47, LV 348; 1507/48, LV 348; 1507/49, LV 348; 1507/50, LV 348; 1507/51, LV 348; 1507/52, LV 348; 1507/53, LV 405; 1507/54, LV 404; 1507/55, LV 348; 1507/56, LV 405; 1507/57, LV 405; 1507/58, LV 348; 1507/59, LV 408; 1507/60, LV 348; 1507/61, LV 405; 1507/62, LV 348; 1507/63, LV 348; 1507/64, LV 348; 1507/65, LV 348; 1507/68, LV 348; 1507/69, LV 348; 1507/70, LV 348

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 24.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2022 10:15:58. Zápis proveden dne 08.06.2022. V-1744/2022-533

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

pozemky: 1507/43, LV 348; 1507/44, LV 348; 1507/45, LV 348; 1507/46, LV 348; 1507/47, LV 348; 1507/48, LV 348; 1507/49, LV 348; 1507/50, LV 348; 1507/51, LV 348; 1507/52, LV 348; 1507/53, LV 405; 1507/54, LV 404; 1507/55, LV 348; 1507/56, LV 405; 1507/57, LV 405; 1507/58, LV 348; 1507/59, LV 408; 1507/60, LV 348; 1507/61, LV 405; 1507/62, LV 348; 1507/63, LV 348; 1507/64, LV 348; 1507/65, LV 348; 1507/68, LV 348; 1507/69, LV 348; 1507/70, LV 348

Pozemek: 1507/82, LV 367

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 70.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2022 09:31:39. Zápis proveden dne 15.06.2022. V-1775/2022-533

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

pozemky: 1507/82, LV 367

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 250.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2014 12:42:46. Zápis proveden dne 04.03.2014. V-350/2014-533

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

pozemky: 1507/43, LV 348; 1507/49, LV 348; 1507/50, LV 348; 1507/55, LV 348; 1507/63, LV 348; 1507/66, LV 405; 1507/68, LV 348; 1507/70, LV 348

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 02.03.2026 15:15

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 565971 Louny

Kat. území: 687391 Louny

Pozemek: 3376/187, LV 11790

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.381.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2024 15:23:47. Zápis proveden dne 01.10.2024. V-2674/2024-507

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

pozemky: 3376/187, LV 11790

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.035.300,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2018 08:34:39. Zápis proveden dne 04.01.2019. V-4269/2018-507

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

pozemky: 3376/1, LV 10826

Pozemek: 3395/7, LV 11300

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2023 15:14:09. Zápis proveden dne 04.07.2023. V-1610/2023-507

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

pozemky: 3395/7, LV 11300

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2019 13:23:22. Zápis proveden dne 21.08.2019. V-2502/2019-507

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

pozemky: 3395/7, LV 11300

Pozemek: 3395/9, LV 11300

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.451.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2023 15:18:47. Zápis proveden dne 10.07.2023. V-1611/2023-507

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

pozemky: 3395/9, LV 11300

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.360.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2019 11:09:46. Zápis proveden dne 16.07.2019. V-2096/2019-507

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

pozemky: 3395/9, LV 11300

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 02.03.2026 10:55

Okres: CZ0424 Louny
Kat. území: 794732 Žatec

Obec: 566985 Žatec

Pozemek: 4614/2, LV 2540

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2023 11:58:44. Zápis proveden dne 06.10.2023. V-2548/2023-533

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 1228/3, LV 2540; 4614/2, LV 2540

Pozemek: 4614/93, LV 12035

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2025 14:28:32. Zápis proveden dne 07.08.2025. V-2117/2025-533

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 4614/93, LV 12035

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.851.300,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva NZ 98/2020 ze dne 04.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2020 13:11:59. Zápis proveden dne 31.03.2020. V-632/2020-533

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 4614/93, LV 12035

Pozemek: St. 1228/3, LV 2540

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2023 11:58:44. Zápis proveden dne 06.10.2023. V-2548/2023-533

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 1228/3, LV 2540; 4614/2, LV 2540

Vývoj cen pozemků dle ČSOB indexu bydlení

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2023	3,8	289,4	4,1
Q2/2023	2,0	295,2	
Q3/2023	1,1	298,5	
Q4/2023	0,1	298,5	
Q1/2024	0,7	300,9	
Q3/2024	2,0	308,8	6,1
Q4/2024	1,4	313,1	
Q1/2025	2,0	319,4	
Q2/2025	1,6	324,5	
Q3/2025	1,0	327,7	
Q4/2025 DOPOČET	2,5	335,6	

Zdroj: ČSOB Index bydlení

Prodej stavebního pozemku 2602 m², Liběšice - Líčkov



1 990 000 Kč (765 Kč/m²)

Prodej výjimečného pozemku v Líčkově – místo s nádherným výhledem na Krušné hory a České středohoří. Hledáte jedinečné místo pro výstavbu svého vysněného domova nebo rekreačního sídla? Nabízíme vám velkorysý pozemek o výměře 2 602 m² v klidné a malebné obci Líčkov. Tato lokalita kombinuje krásu přírody, výbornou dostupnost a veškeré předpoklady pro kvalitní bydlení.

Přednosti pozemku a lokality

- Velkorysá výměra a ideální tvar:
 - o Pozemek o rozloze 2 602 m² poskytuje dostatek prostoru pro výstavbu rodinného domu, vybudování zahrady, případně dalšího zázemí dle vašich představ.
 - o Téměř obdélníkový tvar a mírná svažitosť nabízí snadnou realizaci stavebních projektů.
 - o Pozemek je již ze dvou stran oplocený.
 - o Pozemek se nachází v lokalitě s výhledy na Krušné hory a České středohoří, což dodává místu nezaměnitelnou atmosféru.
- Klidná a malebná obec Líčkov:
 - o Líčkov je součástí přírodního parku Džbán, ideálního pro procházky, cykloturistiku a další volnočasové aktivity.
 - o Historický charakter obce s malebnými zákoutími a okolní přírodou vytváří harmonické prostředí.
- Výborná dopravní dostupnost:
 - o Město Žatec je vzdáleno 10 km – ideální pro běžné nákupy, služby a volnočasové aktivity.
 - o Praha (metro Zličín) je dostupná za 48 minut jízdy, což dělá z Líčkova skvělé místo pro klidné bydlení s rychlým spojením do hlavního města.
 - o Základní občanská vybavenost (škola, školka, obchod, lékař, pošta, fara, obecní úřad, apod.) je zajištěna ve 2 km vzdálených Liběšicích.
 - o Do obce zajíždí autobus.

Infrastruktura a možnosti výstavby

- Vodovodní řad:
 - o Přes pozemek vede vodovodní řad, což usnadňuje napojení na vodovodní síť.
- Územní plán:
 - o Pozemek je dle platného územního plánu obce zařazen do ploch BS – bydlení smíšené, což umožňuje výstavbu rodinného domu nebo rekreačního objektu.
- Přístup:
 - o Přístup na pozemek je zajištěn přes ostatní komunikace ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu a obce Liběšice. Část pozemku Státního pozemkového úřadu o výměře 100 m² má prodávající pronajatý na dobu neurčitou pro účely zajištění přístupu na svůj pozemek.

Možnosti využití

Tento pozemek nabízí široké možnosti využití – od realizace rodinného domu, kde budete moci naplno využít výhod klidného venkovského prostředí, až po rekreační stavbu, která bude sloužit jako váš únik z rušného městského života. Prostor a tvar pozemku umožňují také vytvoření zahrady, bazénu či dalších rekreačních prvků.

Celková cena: 1 990 000 Kč (765 Kč/m²)

Poznámka k ceně: Včetně provize, právních služeb a hypotečního servisu

Infrastruktura: Silnice, Autobus

Plocha: Plocha pozemku 2 602 m²

Lokalita: Okraj obce

Prodej stavebního pozemku 2081 m², Lišany



2 999 000 Kč (1 441 Kč/m²)

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 2081 m, nacházející se v klidné lokalitě s výbornou dostupností. Na pozemku je přivedena elektřina a voda. Součástí pozemku je menší nádražní domek, vhodný k rekonstrukci či jako zázemí, a také obyvatelná maringotka, kterou je možné využívat ihned k rekreaci nebo jako dočasné bydlení během stavby. Pozemek je vhodný pro výstavbu rodinného domu, rekreační chalupy nebo jako investice do budoucna.

Celková cena: 2 999 000 Kč (1 441 Kč/m²)

Plocha: Plocha pozemku 2 081 m²

Prodej stavebního pozemku 1473 m², Postoloprty - Skupice



3 160 000 Kč (2 145 Kč/m²)

Zprostředkujeme prodej rovinatého slunného stavebního pozemku o výměře 1.473 m² v obci Postoloprty-Skupice okr. Louny. Možnost postavení dvojdomku. Bydlení individuální v rodinných domech-vesnické. Maximální zastavitelná plocha 30% plochy parcely, výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP, tzn. přízemí a využitelné obytné podkroví, střecha sedlová se sklonem 35°. Vybudovány přípojky elektřiny a vodovodu, možnost ČOV. Příjezd po dlážděné komunikaci s veřejným osvětlením. Možnost přikoupení pozemků obdobné velikosti. Veškerá občanská vybavenost se nachází v 2,5 km vzdáleném městě Postoloprty (MŠ, ZŠ, ZUŠ, pošta, lékař, restaurace, obchody, divadlo, knihovna, kino, plavecký bazén, atd.). Vynikající dostupnost na D7 (5 km), Louny (9 km), Chomutov (30 km). Doporučujeme prohlídku. Rádi Vám pomůžeme zajistit výhodné financování s nízkou úrokovou sazbou.

Celková cena: 3 160 000 Kč (2 145 Kč/m²)

Poznámka k ceně: Kompletní cena včetně odměny RK a právních služeb AK

Infrastruktura: Vodovod, 230V, 400V, Silnice, Autobus

Plocha: Plocha pozemku 1 473 m²

Lokalita: Klidná část obce

