

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2655-007-2026

o ceně spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 2361/8 - orná půda a pozemku p.č. 2406/11 - ostatní plocha, ostatní komunikace, kú. Smolnice u Loun, obec Smolnice, LVč. 546. GPS 50.3027031N, 13.8279300E



Objednavatel posudku:

Exekutorský úřad, Mgr. Zdeněk Pánek
Prokopa Holého 130/15
405 02 Děčín IV - Podmokly

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX 1351/12-191

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č. 337/2022, č. 434/2023, č. 370/2024 a č. 523/2025 Sb. s účinností od 1.1.2026.

Oceněno ke dni:

11.února 2026

Posudek vypracoval:

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that is difficult to read but appears to be the name of the appraiser, Roman Široký.

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 12 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 11.února 2026

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 2361/8 - orná půda a pozemku p.č. 2406/11 - Ostatní plocha, ostatní komunikace, kú. Smolnice u Loun, obec Smolnice, LVč. 546. GPS 50.3027031N, 13.8279300E

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Smolnice u Loun, obec Smolnice, list vlastnictví č. 546, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny dne 11.12.2025. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Smolnice u Loun, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny dne 11.2.2026. Fotodokumentace ze dne 10.2.2026. Místní šetření znalce dne 10.2.2026.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Louny jsou město v okrese Louny v severozápadních Čechách v Ústeckém kraji, přibližně 50 km od Prahy. Žije zde přibližně 18 tisíc obyvatel a jedná se tak o druhou největší obec okresu po Žatci, avšak s městem sousedící obce (Dobroměřice, Lenešice, Černčice, Obora a Vršovice) tvoří dohromady zhruba 23 tisíc obyvatel a zároveň největší aglomeraci okresu Louny[5]. Smolnice leží přibližně 6 km jihovýchodně od Loun. Jde o samostatnou obec a má přes 400 obyvatel s základní občanskou vybaveností. Kompletní občanská vybavenost je v Lounech.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 2361/8 - orná půda a pozemku p.č. 2406/11 - Ostatní plocha, ostatní komunikace, kú. Smolnice u Loun, obec Smolnice, LVč. 546. GPS 50.3027031N, 13.8279300E.

Jedná se o pozemky zařazené v územním plánu jako "Zvyšování retenční schopnosti území"

Chatová osada a oddělené enklávy zástavby v krajinné v západní části území v chráněném přírodním parku Džbán, v ochranném pásmu NRBK jsou rozsáhlé plochy rekreace individuální, které jsou tvořeny chatami a zahradními domky. Územní plán jejich existenci akceptuje s podmínkou, že se již nebudou rozšiřovat (v souladu s ÚPnSÚ Smolnice navrženou stavební uzávěrou) a nebudou v tomto území realizovány nové stavby individuální rekreace ani jiné investice do technické infrastruktury s ní související. Pro stávající stavby (chaty, rekreační domky) v chráněném přírodním parku Džbán, které mají stavební povolení a jsou zapsány v katastru nemovitostí povoleny investice do technické infrastruktury. Podmínky využití stávajících ploch odvisí od jejich funkční náplně a jsou stanoveny v kapitole f). Pro samostatné objekty individuální rekreace v krajinné (nezahrnuté do zastaveného území) platí regulativy příslušné krajinné zóny, do které spadají. V praxi to znamená, že u nich nepřichází v úvahu plošné rozšiřování a jsou ponechány "na dožití".

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitostí na listu vlastnictví č. 546 obec Smolnice, kú. Smolnice u Loun zapsáni:

Podíl 1/2 Jitka Sekerová
Jaroslava Vrchlického 2656/2
43401 Most

Podíl 1/2 Antonín Václavík
Bělocerkevská 357/15
100 00 Vršovice

3.3 Přílohy posudku

Fotodokumentace
LV
Katastrální mapa

3.4 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 3989/29 - ostatní plcha, jiná ploch, kú. a obec Lenešice, LVč. 714.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Pozemky zapsané na LVč. 236, kú. Brodec o celkové výměře 16.748m² Smlouva kupní ze dne 1.4.2025, Právní účinky zápisu k okamžiku 3.4.2025, zápis proveden dne 25.4.2025, č.j. V-1057/2025-507. Kupní cena 536.936,-Kč, což je 32,-Kč/1m². Obdobná lokalita, stejně zařazeno v ÚP obce.

4.1.1.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	535.936,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	535.936,-
Z toho cena za m ² při výměře 16748.00 m ²	= Kč	32,-

4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.2.1 Popis

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku 116,-Kč/1m² a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 34,-Kč/1m², stanovují cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů, tj. 116,-Kč/1m². Spoluavl. podíl. id 1/2 činí 194.126,-Kč.

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Smolnice u Loun

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	535936	1.000	535936
2	466667	1.000	466667
3	400000	1.500	266667
Celk.prům.			423090
Minimum			266667
Maximum			535936

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	266.667,-
Průměrná cena	= Kč	423.090,-
Maximální cena	= Kč	535.936,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	382.700,-
Výměra předmětu ocenění = 3347.00 m ²		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	388.252,-
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	194.126,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	194.126,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Pozemky p.č. 2107 - ttp a p.č. 2108 - ost. plocha, neplodná půda, zapsané na LVč. 190, kú. Smolnice u Loun o celkové výměře 3.840m² Smlouva kupní ze dne 13.2.2024, právní účinky zápisu k okamžiku 14.2.2024, zápis proveden dne 6.3.2024, č.j. V-440/2024-507. Uvedená kupní cena v cenových údajích je za podíl v rozsahu id. 3/4. Odvozená kupní cena za celek je 466.667,-Kč, což je 121,-Kč/1m². Obdobná lokalita, stejně zařazeno v ÚP obce.

4.1.3.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	466.667,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	466.667,-
Z toho cena za m ² při výměře 3840.00 m ²	= Kč	121,53

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Pozemky p.č. 2161/1 - zahrada, neplodná půda, zapsané na LVč. 178, kú. Smolnice u Loun o celkové výměře 1364m² Smlouva kupní ze dne 5.5.2025, právní účinky zápisu k okamžiku 7.5.2025, zápis proveden dne 30.5.2025, č.j. V-1414/2025-507. Kpní cena za celek je 400.000,-Kč, což je 293,-Kč/1m². Stejná lokalita, částečně zařazeno v ÚP obce jako předchozí pozemky ke srovnání, část vysoké napětí. Na pozemku umístěn mobilní dům.

4.1.4.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	400.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.5000	= Kč	266.667,-
Z toho cena za m ² při výměře 1364.00 m ²	= Kč	195,50

4.1.5 Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Podíl id. 1/2 pozemku p.č. 2361/8 - orná půda a pozemku p.č. 2406/11 - ostatní plocha, ostatní komunikace, kú. Smolnice u Loun, obec Smolnice, LVč. 546. GPS 50.3027031N, 13.8279300E v územním plánu "zvyšování retenční schopnosti území".

Chatová osada a oddělené enklávy zástavby v krajinné v západní části území v chráněném přírodním parku Džbán, v ochranném pásmu NRBK jsou rozsáhlé plochy rekreace individuální, které jsou tvořeny chatami a zahradními domky. Územní plán jejich existenci akceptuje s podmínkou, že se již nebudou rozšiřovat (v souladu s ÚPnSÚ Smolnice navrženou stavební uzávěrou) a nebudou v tomto území realizovány nové stavby individuální rekreace ani jiné investice do technické infrastruktury s ní související. Pro stávající stavby (chaty, rekreační domky) v chráněném přírodním parku Džbán, které mají stavební povolení a jsou zapsány v katastru nemovitostí povoleny investice do technické infrastruktury. Podmínky využití stávajících ploch odvisí od jejich funkční náplně a jsou stanoveny v kapitole f). Pro samostatné objekty individuální rekreace v krajině (nezahrnuté do zastaveného území) platí regulativy příslušné krajinné zóny, do které spadají. V praxi to znamená, že u nich nepřichází v úvahu plošné rozšiřování a jsou ponechány "na dožití".

4.1.5.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 3188+159 = 3347.00 m²

4.1.5.3 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	5	0.50
Do 500 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.60
Ostatní obce		
3. Poloha obce	6	0.60
V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	3	0.70
Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	3	0.90
Železniční, nebo autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	5	0.85
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)		
Součin hodnot		0.0964

$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.0964$

4.1.5.4 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
----------------	-------	------------------------

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	2	-0.01
Stavební uzávěra		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		-0.01

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.01 = 0.990$$

4.1.5.5 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.06
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	1	-0.06
Negativní		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	4	0.90
Ostatní obce		
8. Poloha obce	7	0.80
V ostatních případech		
9. Občanská vybavenost obce	3	0.90
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment) nebo žádná		
Celkem 1. až 5. znak		-0.12

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.12) \times 0.648 = 0.570$$

4.1.5.6 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.85
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	3	0.05

Rekreační oblasti		
3. Poloha pozemku v obci	3	0.05
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	2	-0.05
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	0.00
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	4	-0.02
Příjezd po neupravené komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	2	0.00
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.03

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.03) \times 0.85 = 0.876$$

4.1.5.7 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

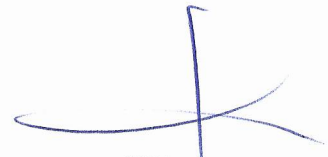
Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	230,-
ZC = ZCv x Iu = 2390 Kč x 0.0964 = 230 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.4940
I = Io x It x Ip = 0.990 x 0.570 x 0.876		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	34,09
Cena za celou výměru 3347.00 m ²	= Kč	114.085,84
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	57.042,92
Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)	Cena celkem Kč	57.043,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	194.126,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	194.126,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	194.126,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	194.130,-

Slovy: Jednostodevadesátčtyřtisícejednostřicet Kč

V Děčíně, dne 11.února 2026



.....
vypracoval

6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 2361/8 - orná půda a pozemku p.č. 2406/11 - Ostatní plocha, ostatní komunikace, kú. Smolnice u Loun, obec Smolnice, LVč. 546. GPS 50.3027031N, 13.8279300E, je **194.130,- Kč**.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal, jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 012727/2026.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII