

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo: 013715/2026

interní číslo znalce: 7804-29-26

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek parc. č. 1507/54, zapsaný na LV č. 404, 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 objednatele: se sídlem Staré náměstí 13/7, 161 00 Praha 6

ZHOTOVITEL : Ing. Milan Kroupa

Adresa zhotovitele: Stupno 227, 338 24 Brásky

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení ceny obvyklé na základě exekučního příkazu k prodeji nemovitosti č.j. 234 EX 16405/25-38 povinného Aya Abdelová Mageedová a to s ohledem na závěry Městského soudu v Praze v usnesení č.j. 14 Co 434/2025 ze dne 6.1.2026 (ocenění stavu ke dni 15.10.2025)



OBVYKLÁ CENA

1 200 000,- Kč

Datum místního šetření: 15.10.2025 s umožněním vstupu na pozemek

Stav ke dni : 15.10.2025

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 10 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 pozemku parc. č. 1507/54, zapsaný na LV č. 404, 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. 14 Co 434/2025 ze dne 6.1.2026 a bude použito jako podklad za účelem provedení zpeněžení nemovité věci v exekučním řízení.

Znalecký posudek vychází ze znaleckého posudku č. 084711/2025 ze dne 27.10.2025, který zažádal Městský soud v Praze v usnesení č.j. 14 Co 434/2025 ze dne 6.1.2026 přepracovat s využitím realizovaných cen prodeje stavebních pozemků v místě a okolí.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 404, 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. 14 Co434/2025 ze dne 6.1.2026
- 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

Vlastnické údaje a specifikace předmětu ocenění

Dle listu vlastnictví LV č. 404, 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. 1507/54 o výměře 1000 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 pozemek parc. 1507/54 s povinností strpět na pozemku parc. 1507/70

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní pro Inwestcrown s.r.o.

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh pro Inwestcrown s.r.o.

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého pro Inwestcrown s.r.o.

Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva pro Inwestcrown s.r.o.

oddíl D - jiné zápisy:

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Plomby a upozornění:

Bez zápisu.

Dokumentace a skutečnost:

Vzhledem k možnosti vstupu na pozemek 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 společnostmi Lickov Investment s.r.o. a LÍČKOV - Na Vyhlídce s.r.o. 3 realizované prodeje pozemků. 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

Posouzením parametrů 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 sice možné považovat za obvyklou cenu, ale pozemek je prodáván jako orná půda, což potvrzuje i výše jednotkové ceny 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 1 mírně svažité stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu parc 1507/54 o výměře 1 000 m². Pozemek se nachází na okraji obce Líčkov, která je místní částí spádové obce Liběšice, nacházející se od obce Líčkov cca 2,5 km.

Přístup na pozemek 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 další 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 vzdálené cca 10 km.

Oceňovaný stavební pozemek se nachází v souboru 24 stavebních pozemků s rozestavěnou nedokončenou infrastrukturou. Na souboru pozemků 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. Pozemek 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 pozemku 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/developera představující jednak finančně vyjádřený čas developera potřebný k řízení celého projektu, dále také jeho riziko spojené s výstavbou, finančními náklady developera 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 oceňovaného pozemku, 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 oceňovaného pozemku s vyhledanými realizovanými cenami stavebních pozemků s dokončenou infrastrukturou použít oceňovaný pozemek v budoucím stavu s dokončenou infrastrukturou dle projektové dokumentace.

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 přepočet 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 oceňovaného stavebního pozemku je stanovena z budoucí hodnoty oceňovaného pozemku s dokončenou infrastrukturou jako rozdíl budoucí hodnoty odhadnuté porovnávací metodou a nákladů na dokončení výstavby infrastruktury nutných na dosažení budoucího stavu.

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

1.1. Budoucí cena obvyklá

Předmětem ocenění je mírně svažité pozemek pro výstavbu rodinného domu parc 1507/54 o výměře 1000 m², nacházející se v souboru 24 stavebních pozemků s rozestavěnou nedokončenou infrastrukturou. Na souboru 24 pozemků 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.

Ocenění porovnávací metodou

Pro ocenění pozemku 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 stavebního pozemku pro porovnání s již provedenou výstavbou infrastruktury k pozemku (rozvod NN, rozvod vody, asfaltová komunikace s veřejným osvětlením a zpevněnými přístupy na pozemky) byl proveden porovnávací metodou porovnáním přepočtených realizovaných cen srovnatelných stavebních pozemků pro RD vyhledaných v Katastru nemovitostí. Posouzením parametrů realizovaných cen pozemků vztažených k oceňovanému stavebnímu pozemku byla vypočtena jednotková budoucí porovnávací cena předmětu ocenění, ve kterém se promítá umístění v obci s minimální OV, napojení pozemků pouze na IS – elektro, veřejný vodovod, nutnost výstavby vlastní jímky či ČOV pro napojení kanalizace k RD, přístup k pozemku po asfaltové komunikaci s veřejným osvětlením.

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 přepočet 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

lokalita k.ú.	LV č.	parc. číslo	výměra v m2	realizovaná cena (Kč)	datum realizace KS	ČSOB Index k realizaci KS	ČSOB index pro přepočet 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 1 000 m²:

Charakteristika oceňovaného pozemku a srovnávacích pozemků

Oceňovaný pozemek	pozemek	přepočtená realizovaná cena v Kč	plocha pozemku v m2	jednotková přepočtená realizovaná cena v Kč/m2	lokalita	využití dle ÚP	inž. sítě	svažitost	záplavové území	obslužná komunikace	datum realizace prodeje
Pozemek stavební, Líčkov, Liběšice-Líčkov			1 000		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/m2	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	I	jednotková cena oceňovaného pozemku po srovnání Kč/m2
k.ú. Líčkov, LV č. 408, Líčkov	1 929	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 929
k.ú.Žatec, LV č. 2540, Žatec, ul. Politických vězňů	3 664	1,15	1,00	1,20	1,20	1,00	1,00	1,00	1,20	1,99	1 844
k.ú.Žatec, LV č. 12035, Žatec, ul. Dukelská	3 197	1,15	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,66	1 930
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/m2	7 297
										průměr Kč/m2	1 824

max Kč/m ²	1 930
min Kč/m ²	1 594

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 větší 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 $I = K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7 \cdot K8$	

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 stejnou výměru jako oceňovaný pozemek. Použitý koeficient = 1,00.

Vzorek č. 2 má menší výměru poměrem k oceňovanému pozemku. Použitý koeficient = 1,20.

Vzorek č. 3 má stejnou výměru jako oceňovaný pozemek. Použitý koeficient = 1,00.

Vzorek č. 4 má 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 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 1000 m² činí 1 820,-Kč/m²

Budoucí porovnávací hodnota dle jednotkové ceny:

Označení parcely	výměra (m ²)	využití	základní jednotková cena (Kč/m ²)	koefficient velikosti	upravená jednotková cena (Kč/m ²)	hodnota (Kč)
1507/54	1 000	stavební pozemek	1820	1,00	1820	1 820 000
CELKEM	1 000					1 820 000

Cena obvyklá – budoucí stav

Budoucí cena obvyklá oceňovaného pozemku s vybudovanou infrastrukturou činí **1 820 000 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

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 1 stavební pozemek

Stavba	měrná jednotka (MJ)	množství (MJ)	jednotková cena (Kč/MJ)	náklady pro 1 pozemek (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 1 pozemek	1 pozemek	1	563 961	564 000	
Vjezdy a vstupy na pozemek - bet. dlažba celkem	m ²	113	2 780		379 940
Vjezdy a vstupy na 1 pozemek - bet. dlažba	1 pozemek	1	15 831	16 000	
Veřejné osvětlení (bez zemních prací) celkem	bm	672	304		246 840
Veřejné osvětlení na 1 pozemek	1 pozemek	1	10 285	10 000	
Poplatek za připojení elektro na 1 pozemek	1 pozemek	1	20 000	20 000	
Rezerva	1% ze stavebních nákladů			6 000	
CELKEM s DPH				616 000	

Náklady na dokončení infrastruktury

Položka	způsob výpočtu	náklady (Kč vč. DPH)
Stavební náklady	(tabulka výše)	616 000
Projekční práce a inženýrské práce kolaudace (zbývá 20%)	1% ze stavebních nákladů	6 000
NÁKLADY A ZISK CELKEM		622 000

Náklady na dokončení infrastruktury činí 622 000,- Kč

1.3. Současná cena obvyklá

Cenu obvyklou developerského projektu oceňovaného pozemku parc. 1507/54 v současném stavu lze vyjádřit jako rozdíl budoucí ceny obvyklé projektu oceňovaného pozemku parc. 1507/54 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)	1 820 000
Náklady na dokončení infrastruktury	(tabulka výše)	622 000
SOUČASNÁ HODNOTA		1 198 000

Současná cena obvyklá pozemku

Současná cena obvyklá oceňovaného stavebního pozemku s navrženým developerským projektem, (počítáno s dokončenou či rozestavěnou výstavbou infrastruktury a s prodejem pozemku jako stavebním pro výstavbu rodinného domu), byla stanovena jako rozdíl budoucí ceny obvyklé stavebního pozemku a nákladů spojených s realizací projektu. **Současná cena obvyklá pozemku parc. 1507/54 po zaokrouhlení činí 1 200 000 Kč vč. DPH (jednotková současná cena činí 1 200,- Kč/m²)**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Pozemek pro výstavbu (ocenění developerského projektu)

1.1. Budoucí cena obvyklá	1 820 000,- Kč
1.2. Náklady na výstavbu infrastruktury (pouze stavební)	622 000,- Kč
1.3. Současná cena obvyklá	1 200 000,- 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 řádu,
 - 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 pozemku pouze na IS – elektro, veřejný vodovod,
 - nutnost výstavby vlastní jímky či ČOV pro napojení kanalizace k RD.

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 404, 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 1.200.000,- Kč:

**Obvyklá cena:
1 200 000,- 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 013715/2026 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. 07/26

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. výpis z katastru nemovitostí LV č. 404, 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. 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 16405/25 pro Pravdová Petra, Mgr. - soudní exekutorka

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566357 Liběšice

Kat.území: 682632 Líčkov

List vlastnictví: 404

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Abdelová Mageedová Aya, Sluneční náměstí 2580/13,
Stodůlky, 15800 Praha 5

055103/4913

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1507/54

1000 orná půda

zemědělský půdní
fond

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

dobu 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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

na splacení dluhu ve výši 14.122.000,- Kč a budoucí pohledávky vznikající do 31.1.2035, až do celkové výše pohledávek 28.244.000,- Kč

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800

Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: 1507/54

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. IC-LICKOV-ZSN/2 ze dne 26.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2024 08:45:13. Zápis proveden dne 17.09.2024; uloženo na prac. Žatec

V-2483/2024-533

Pořadí k 27.08.2024 08:45

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. IC-LICKOV-ZSN/2 ze dne 26.08.2024. Právní účinky zápisu k

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: 404

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

Typ vztahu

okamžiku 27.08.2024 08:45:13. Zápis proveden dne 17.09.2024; uloženo na prac. Žatec

V-2483/2024-533

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

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. IC-LICKOV-ZSN/2 ze dne 26.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2024 08:45:13. Zápis proveden dne 17.09.2024; uloženo na prac. Žatec

V-2483/2024-533

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

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. IC-LICKOV-ZSN/2 ze dne 26.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2024 08:45:13. Zápis proveden dne 17.09.2024; uloženo na prac. Žatec

V-2483/2024-533

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1507/54

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. IC-LICKOV-ZSN/2 ze dne 26.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2024 08:45:13. Zápis proveden dne 17.09.2024; uloženo na prac. Žatec

V-2483/2024-533

Pořadí k 27.08.2024 08:45

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petra Pravdová, Staré náměstí 13/7, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Abdelová Mageedová Aya, Sluneční náměstí 2580/13,
Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 055103/4913

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 234 EX 16405/25-19 k 65 EXE 1195/2025-93 ze dne 30.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2025 17:08:38. Zápis proveden dne 02.07.2025; uloženo na prac. Žatec

Z-1492/2025-533

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

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: 404

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1507/54

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 234 EX 16405/25-22 ze dne 30.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2025 17:08:45. Zápis proveden dne 10.07.2025; uloženo na prac. Žatec

Z-1491/2025-533

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o 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

Pro: Abdelová Mageedová Aya, Sluneční náměstí 2580/13, Stodůlky, 15800 Praha 5

RČ/IČO: 055103/4913

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1507/54	41914	1000

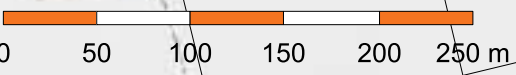
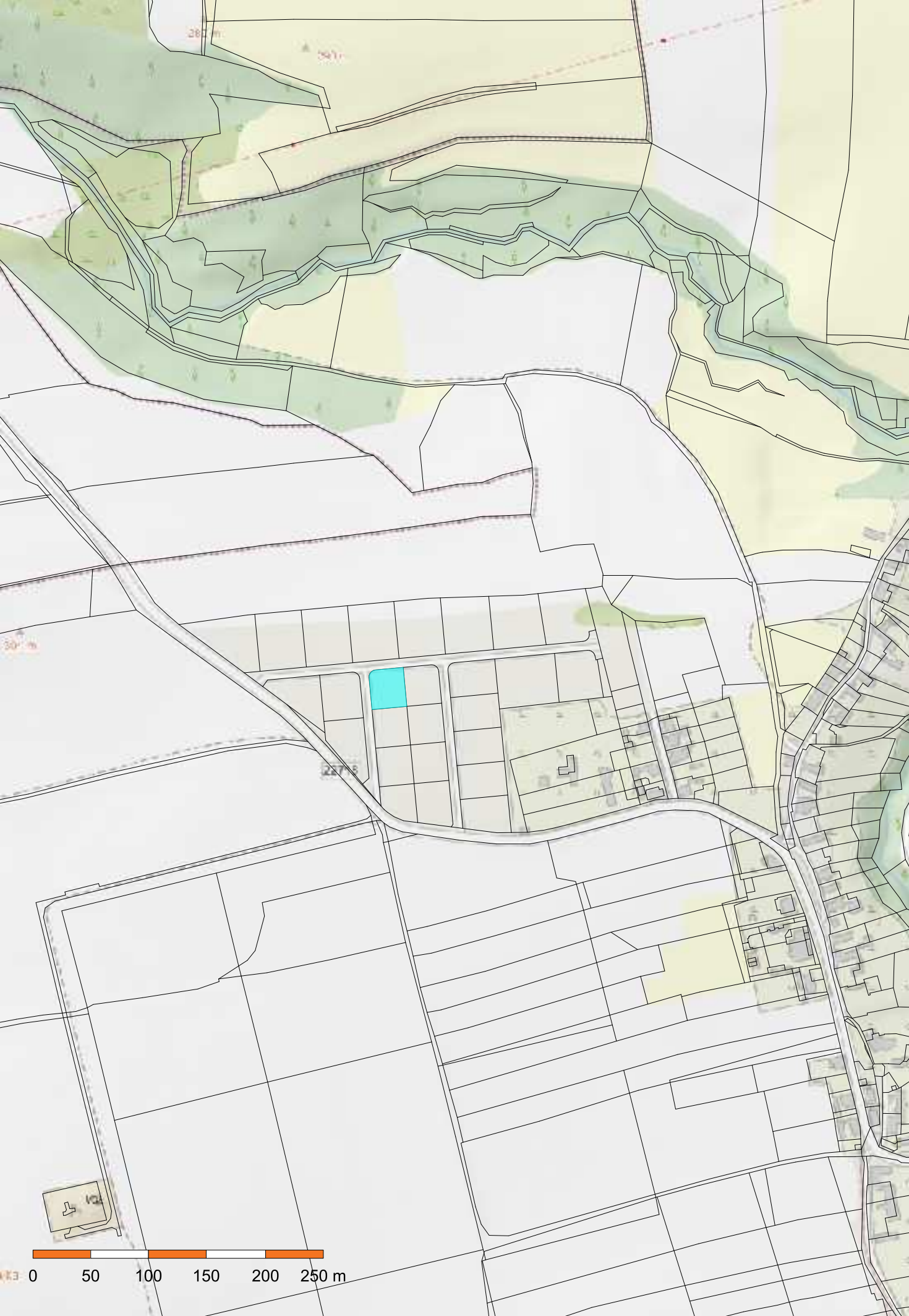
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

Vyhotovil:

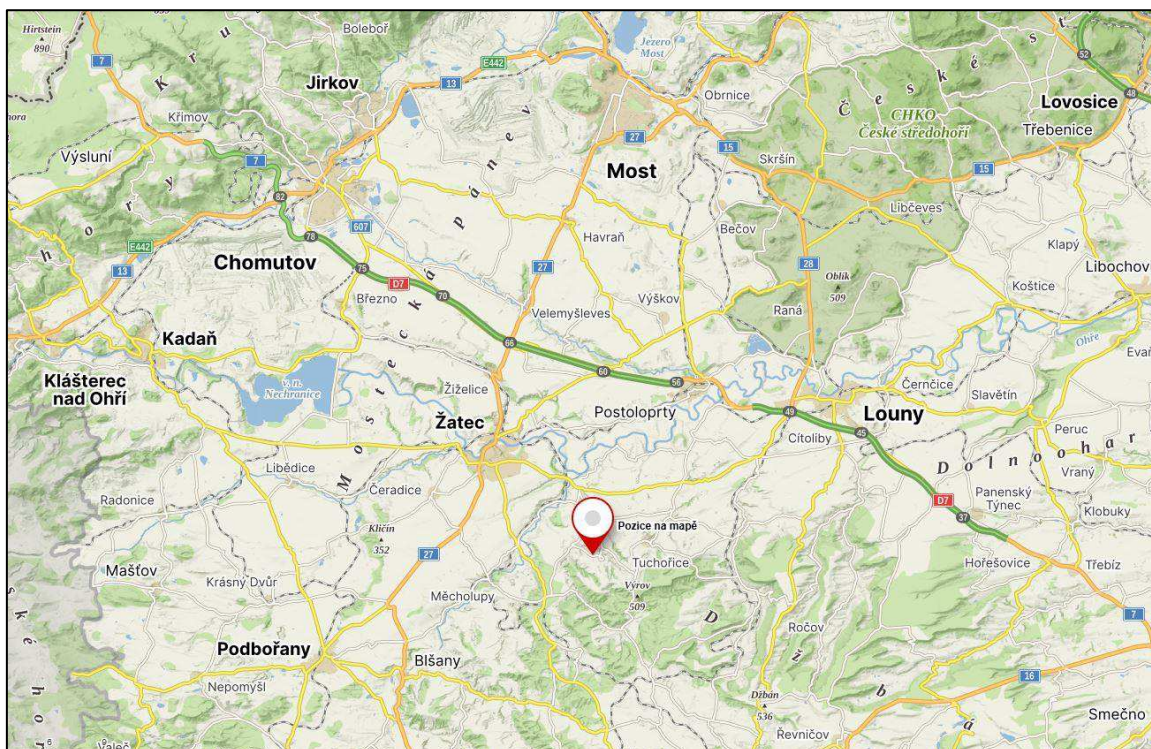
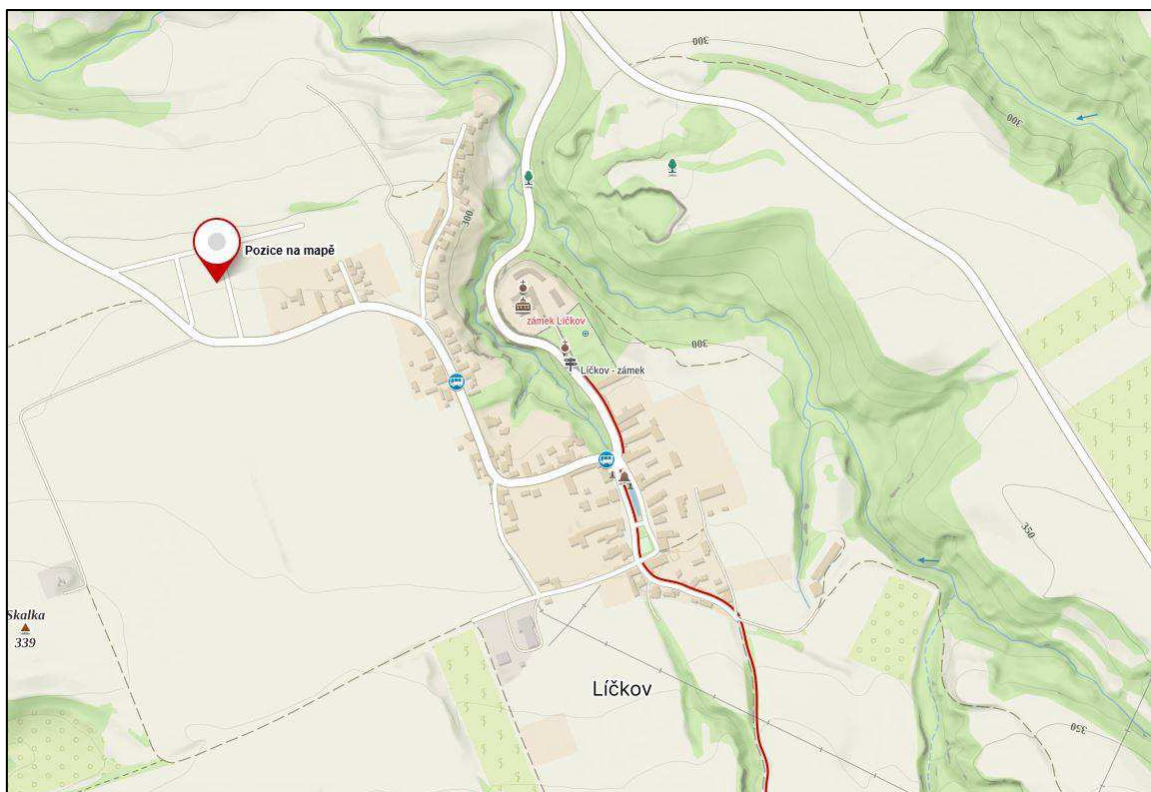
Vyhotoveno: 29.09.2025 06:40:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

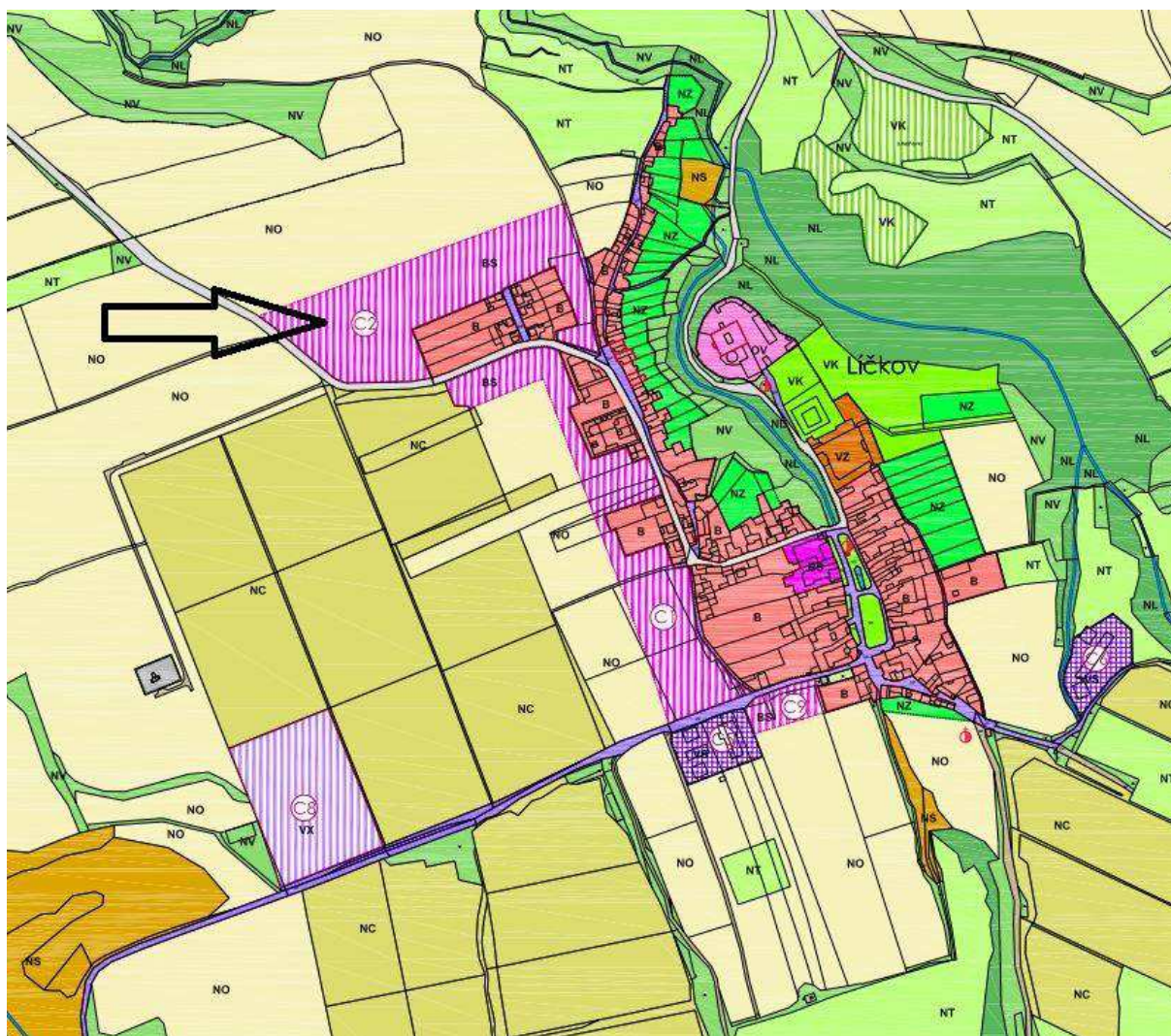
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



MAPA OBLASTI



Zdroj: www.mapy.cz



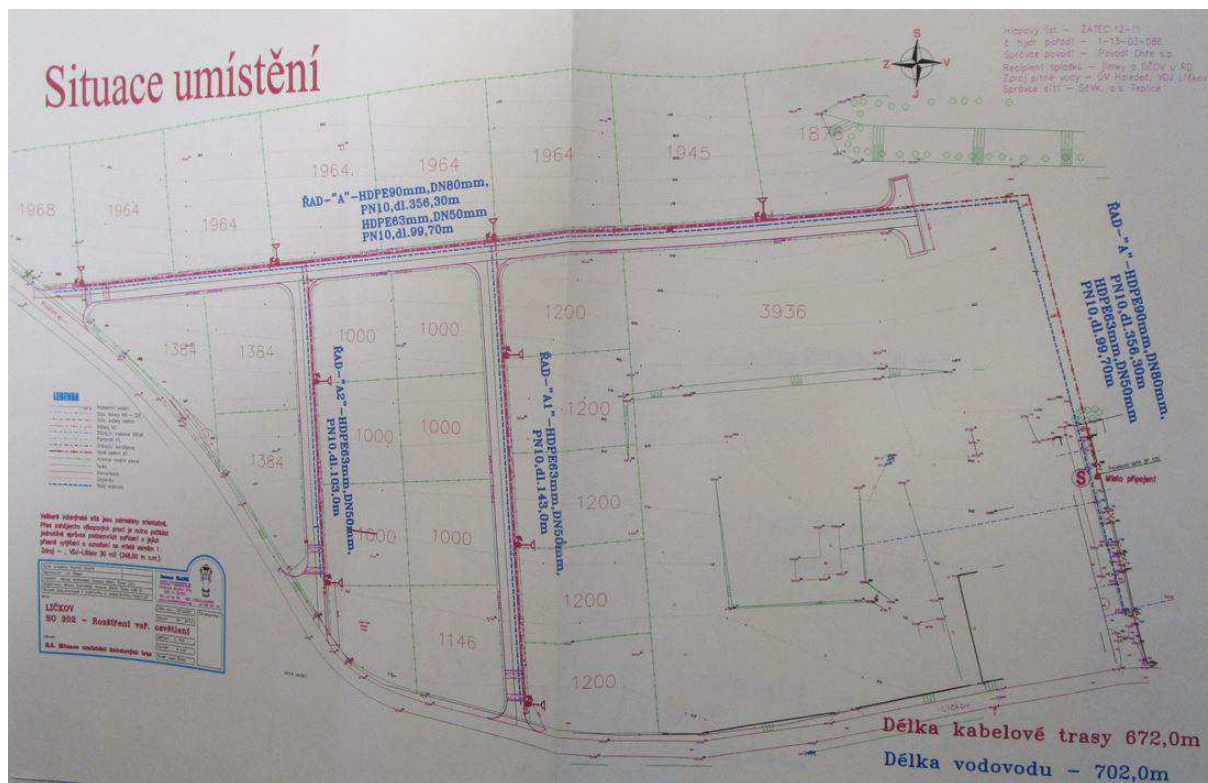
Hlavní využití ploch: Plochy jsou určeny pro umístění objektů pro bydlení – bytové a rodinné domy. Objekty pro bydlení lze využít o činnosti, spojené s vykonáváním živnosti, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny.

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
Kat. území: 687391 Louny

Obec: 565971 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

