

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2654-006-2026

o ceně spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 3989/29 - ostatní plcha, jiná ploch, kú. a obec Lenešice, LVč. 714. GPS 50.3813803N, 13.7578425E.



Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX 1243/19-152

Oceňovací předpis:

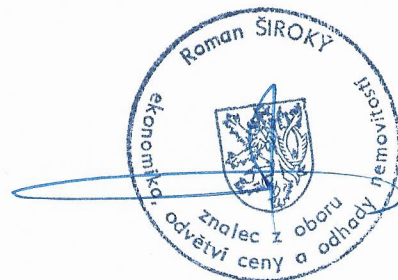
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, 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



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. 3989/29 - ostatní plcha, jiná ploch, kú. a obec Lenešice, LVč. 714. GPS 50.3813803N, 13.7578425E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Lenešice, list vlastnictví č. 714, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny dne 11.12.2025. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Louny, 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. Lenešice jsou obec v okrese Louny v Ústeckém kraji. Žije v ní přibližně 1 400 obyvatel. Nemovitosti se nacházejí několik kilometrů jižně od obce Louny v katastrálním území a obec Lenešice v severozápadní části obce nedaleko velkého Lenešického rybníka a přímo navazuje na zástavbu obce. Jedná se pozemky určené územním plánem jako návrh zastavitelné plochy pro bydlení. V současné době je pozemek využíván jako výběh pro koně, oplocený drátěným plotem na ocelové sloupky a ohradníkem. Plot a ohradník je majetkem vlastníka sousedního pozemku.

Předmětem ocenění je podíl v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 3989/29 - ostatní plcha, jiná ploch, kú. a obec Lenešice, LVč. 714.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 714 obec a kú. Lenešice zapsáni:

Podíl 1/2 Karel Gorol
Dr. Steinera 1695, Kročehlavy 272 01 Kladno

Podíl 1/2 Kartel Moule
Žižkova 263 439 23 Lenešice

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 plocha, jiná plocha, kú. a obec Lenešice, LVč. 714.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Pozemek p.č. 4658 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 553m² a pozemek p.č. 4659 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 826m², LVč. 172, kú. Lenešice. Smlouva kupní ze dne 2.1.2024, Právní účinky zápisu k okamžiku 3.1.2024, zápis proveden dne 25.1.2024, č.j. V-12/2024-507. Kupní cena 1.379.000,-Kč, což je 1545,-Kč/m². Stejná lokalita, oproti oceňovanému pozemku pozemek v ÚP pro byt. výstavbu, zasítovaný.

4.1.1.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.02
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.40
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.50
12.	Úvaha odhadce	1.35
Index odlišnosti (součin hodnot)		2.8917

4.1.1.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	2.130.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 2.8917	= Kč	736.591,-
Z toho cena za m ² při výměře 1379.00 m ²	= Kč	534,15

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 636,-Kč/1m² a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 413,-Kč/1m², stanovují cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů, tj. 636,-Kč/1m². Spoluavl. podíl. id 1/2 činí 503.394,-Kč.

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Lenešice

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	2130000	2.892	736591
2	465000	2.025	229630
3	2291000	4.567	501587
Celk.prům.			489269
Minimum			229630
Maximum			736591

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	229.630,-
Průměrná cena	= Kč	489.269,-
Maximální cena	= Kč	736.591,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	413.225,-
Výměra předmětu ocenění = 1583.00 m ²		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	1.006.788,-
Započtení spoluavl.podílu 1/2	= Kč	503.394,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	503.394,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Pozemek p.č. 156/37 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 424m², LVč. 538, kú. Dobroměřice. Smlouva kupní sp. zn.. SR-237/2024 ze dne 24.7.2024, právní účinky zápisu k okamžiku 25.7.2024, zápis proveden dne 16.8.2024, č.j. V-2200/2024-507. Kupní cena 465.000,-Kč, což je 1.096,-Kš/m². Obdobná lokalita, oproti oceňovanému je pozemek v ÚP pro rekreační a zahrádkářskou výstavbu.

4.1.3.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00

3.	Velikost pozemku	1.50
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.35

Index odlišnosti (součin hodnot)	2.025
----------------------------------	-------

4.1.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	465.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 2.0250	= Kč	229.630,-
Z toho cena za m ² při výměře 424.00 m ²	= Kč	541,58

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Pozemek p.č. 90/244 - orná půda o výměře 603m², LVč. 1119, kú. Dobroměřice. Smlouva kupní sp. zn. SR-330/2024 ze dne 19.12.2025, právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2025, zápis proveden dne 20.1.2026, č.j. V-3893/2025-507. Kupní cena 2.291.400,-Kč, což je 3.800,-Kš/m². Obdobná lokalita, oproti oceňovanému pozemku je pozemek v ÚP pr bytovou výstavbu již zařazen, zasítován v nové zástavbě rodinných domků.

4.1.4.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.45
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.50
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.50
12.	Úvaha odhadce	1.40

Index odlišnosti (součin hodnot)	4.5675
----------------------------------	--------

4.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	2.291.000,-
--	------	-------------

Pramen zjištění ceny: kupní smlouva

Cena odvozená dle indexu odlišnosti 4.5675

Z toho cena za m² při výměře 603.00 m²

= Kč

501.587,-

= Kč

831,82

4.1.5 Jiný pozemek dle § 9 odst.2,3(změna využití území)

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. 3989/29 - ostatní plocha, jiná plocha v územním plánu v návrhu na zastavitelné území bydlení venkovského typu.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 1001 - 2000	3	0.70
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.3293

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.3293$$

4.1.5.3 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P _i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.03
3. Poloha pozemku v obci Střed obce - centrum obce	1	0.01
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	4	-0.03
7. Osobní hromadná doprava MHD - centrum obce	4	0.03

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 *		0.04
----------	--	------

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.04) \times 1.01 = 1.050$$

4.1.5.4 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

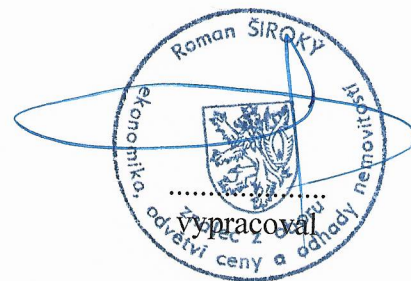
Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	787,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 2390 \text{ Kč} \times 0.3293 = 787 \text{ Kč}$		
It - index trhu		x 1.0000
Ip - index polohy		x 1.0500
Koeficient nezastavěného pozemku		x 0.5000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	413,17
Cena za celou výměru 1583.00 m ²	= Kč	654.056,03
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	327.028,02
Jiný pozemek dle § 9 odst.2,3(změna využití území)	Cena celkem Kč	327.028,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	503.394,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	503.394,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	503.394,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	503.390,-

Slovy: Pětsettřítisícetřístadevadesát Kč

V Děčíně, dne 11. února 2026



6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 3989/29 - ostatní plcha, jiná ploch, kú. a obec Lenešice, LVč. 714. GPS 50.3813803N, 13.7578425E, je 503.394,-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 012646/2026.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII

software PC.System Olomouc