ZNALECKÝ POSUDEK

č. 59143/2026

(označení 9141-268/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. 194/34, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Hlubany, obci Podbořany, okrese Louny (LV č. 1198), pro účely exekučního řízení

Zadavatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Kladno
JUDr. Ing. Petr Kučera
Nám. Starosty Pavla 5
272 01 Kladno
Č.j. 150 EX 731/12

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 8.8.2026 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 11 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 1 přílohu.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 12.8.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovité věci jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 1198 pro k.ú. Hlubany ze dne 17.5.2026
Kopie katastrálních map
Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)
Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)
Usnesení soudního exekutora JUDr. Ing. Petra Kučery č.j. 150 EX 731/12-186 o ustanovení znalce ze dne 10.7.2026
Územní plán města Podbořany

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (zemědělské pozemky, komerční pozemky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 1198 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Němec František, Zborovská 4602, 43001 Chomutov	

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Němec František
Zahájení exekuce - Němec František

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Pozemek parc.č. 194/34, včetně součástí a příslušenství
Okres: Louny
Obec: Podbořany
Katastrální území: Hlubany

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrese Louny, ve městě Podbořany, části Hlubany, mimo souvisle zastavěné území obce, cca 200 m jihozápadně od vodní plochy „Malý Olpram“, v lánu pole.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. 194/34, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Hlubany, obci Podbořany, okrese Louny (LV č. 1198)

Popis

A) pozemek

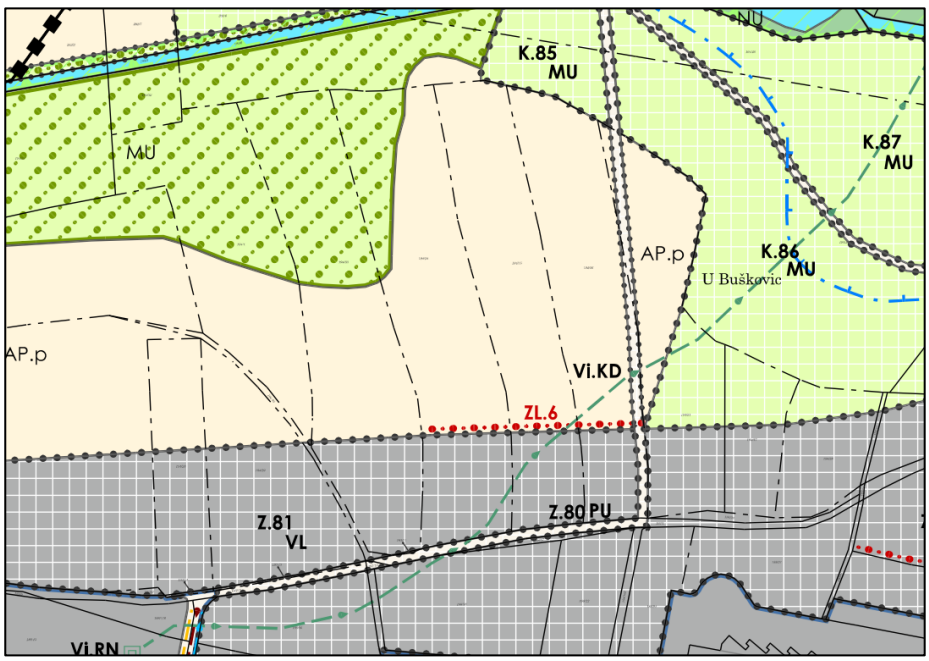
Parc.č. 194/34 druhu orná půda o výměře 21 731 m^2

Celková výměra pozemku činí 21 731 m^2.

Dle územního plánu je pozemek zařazen v plochách M – smíšené nezastavěné území a A – zemědělské (viz. obrázek č. 1). Část pozemku je dle územního plánu navržena jako plocha V – výroba skladování (Z.81), realizace tohoto využití je však vázána ke splnění podmínek, které k datu ocenění splněny nebyly (viz. obrázek č. 2). K datu ocenění se tedy jedná o zemědělský pozemek a takto je i oceněn.

Součásti pozemku tvoří trvalé porosty, v minimálním rozsahu, pěstebně nedotčené, vzniklé především spontánně náletem nebo opadem semen, bez dopadu do ceny obvyklé.

Obr. č. 1: Výřez z Územního plánu obce:



Obr. č. 2: Výřez z textové části Územního plánu obce:

Všechny navržené plochy vyjma ploch **Z.186**, **Z.77, Z.79, Z.81**, **Z.221**, **Z.17**a veškerá veřejná infrastruktura jsou realizovatelné nezávisle na časovém horizontu.

Plochy zařazené do 2. Etapy (**Z.186**, **Z.77, Z.79, Z.81**, **Z.221**, **Z.17**) budou využitelné po splnění následujících podmínek:

Plocha **Z.186** bude využitelná po 70% naplnění plochy Z.184. Před její realizací bude zajištěna dostatečná kapacita ČOV a další veřejné infrastruktury, jinak musí být realizována taková technická opatření, která zajistí technickou soběstačnost průmyslového areálu.

Plocha **Z.77, Z.79, Z.81** bude využitelná po realizaci obslužné komunikace k využívané části plochy.

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

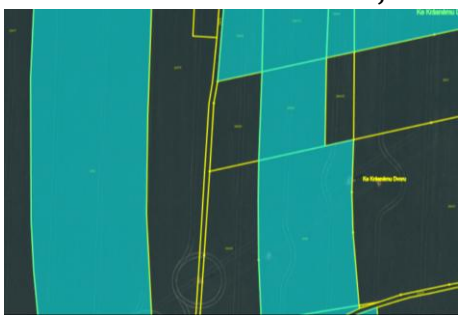
Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.
Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 rozumí 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí nemovité věci omezeně obchoduje se zemědělskými pozemky. Nabídka není v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se v minulosti zobchodovaly obdobné zemědělské pozemky v rozmezí **cca 21,- až 40,- Kč/m^2 pozemku,** dle velikosti, součástem a příslušenství apod.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:
1) Pozemky zemědělské, k.ú. Hlubany, 59 625 m^2
Realizovaná cena: 2 385 000,- Kč za nemovitost, cena za m^2: 40,- Kč



Pozemky parc.č. 254/1, 254/9, 254/10, 254/30, 254/41 a 254/110, dle územního plánu jsou pozemky zařazeny v plochách zemědělských.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2025
Řízení č.: **V-3324/2025-533**

2) Pozemek zemědělský, k.ú. Krásný Dvůr, 23 896 m²
Realizovaná cena: 750 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 31,- Kč



Pozemek parc.č. 1895, dle územního plánu je pozemek zařazen v plochách zemědělských.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2025
Řízení č.: **V-3491/2025-533**

3) Pozemek zemědělský, k.ú. Kryry, 39 240 m²
Realizovaná cena: 806 020,- Kč za nemovitost, cena za m²: 21,- Kč



Pozemek parc.č. 4932, dle územního plánu je pozemek zařazen v plochách zemědělských.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2025
Řízení č.: **V-1478/2025-533**

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:
Tab. č. 1 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukovaná cena za m²	koeficient lokality, umístění	koeficient využití	výsledná cena za m²
pozemky 1	k.ú. Hlubany	2 385 000	1,05	59 625	42	1,00	1,00	42,00
pozemek 2	k.ú. Krásný Dvůr	750 000	1,05	23 896	33	1,00	1,00	32,96
pozemek 3	k.ú. Kryry	806 020	1,10	39 240	23	1,00	1,00	22,59
				průměrná indexovaná hodnota				32,52
				indexovaná hodnota (zaokrouhleno)				32,50

Výměra v m2	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku určena srovnáním
21 731	32,50	706 258

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koeficient lokality * koeficient využití/výměra

Korekce na faktor času (datum prodeje) – jelikož se u srovnávaných pozemků jedná o realizované prodeje v minulém roce, uplatnil znalec přirážku v závislosti na datu prodeje.

Koeficient lokality: všechny srovnávané pozemky jsou umístěny v obdobných lokalitách, v lánu pole, index je roven 1.

Koeficient využití: všechny porovnávané pozemky mají obdobné využití (jedná se o zemědělské pozemky), index je roven 1

Cena obvyklá nemovitých věcí určena srovnáním: 706 258,- Kč
Cena obvyklá nemovitých věcí určena srovnáním (zaokrouhleno): 706 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

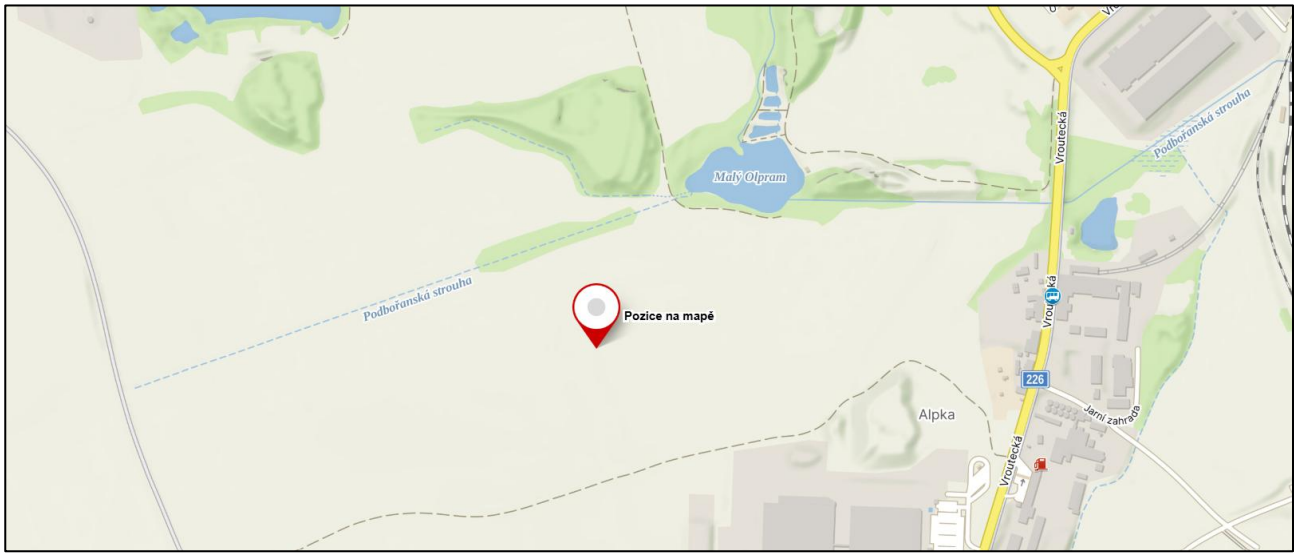
Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **zemědělské pozemky** se v okolí nemovité věci zobchodovaly v rozmezí cca 21,- Kč/m^2 až 40,- Kč/m^2.

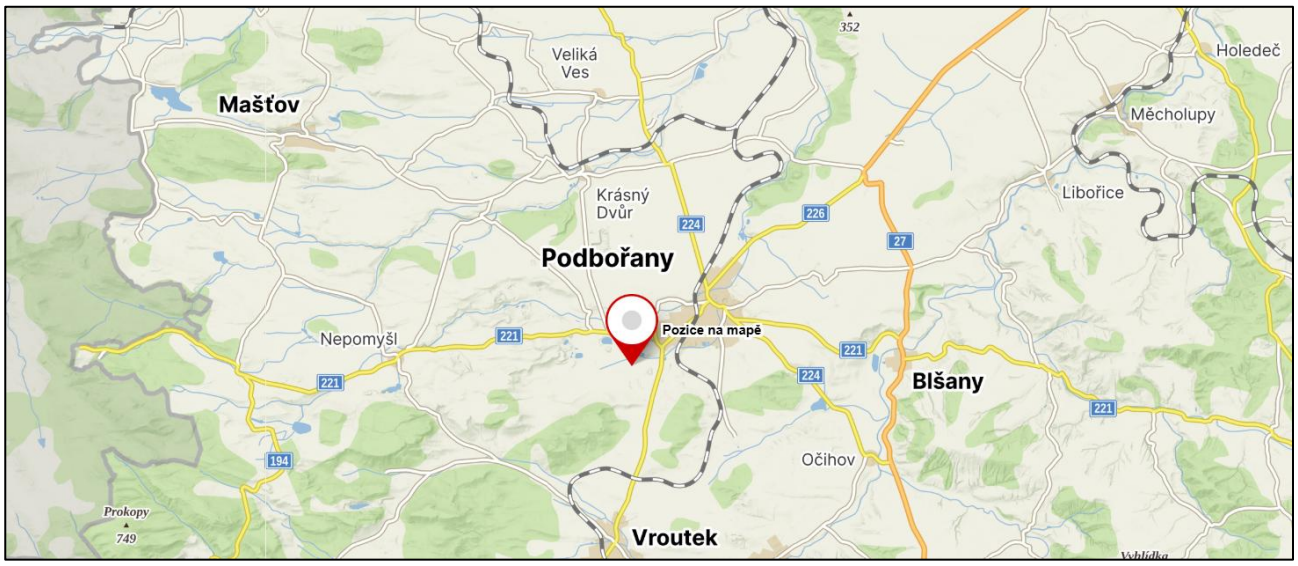
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Mapa širších souvislostí







G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou pozemku parc.č. 194/34, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Hlubany, obci Podbořany, okrese Louny (LV č. 1198), pro účely exekučního řízení

G.2. Odpověď

1) Cenu obvyklou pozemku parc.č. 194/34, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Hlubany, obci Podbořany, okrese Louny (LV č. 1198), určuji ve výši

706 000,- Kč

Slovy: sedm-set-šest-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, či jiná práva, které by nezanikla prodejem nemovité věci z dražby

3) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

4) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 59143/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 12.8.2026



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava