

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 2619-014-2025**

o ceně pozemků p.č. 64/2 - trvalý travní porost, p.č. 74/8 - ostatní plocha, neplodná půda, p.č. 84/9 - trvalý travní porost, p.č. 84/10 - trvalý travní porost, p.č. 90 - orná půda, p.č. 91 - orná půda, p.č. 131/1 - orná půda, p.č. 131/7 - orná půda, p.č. 134 - orná půda, p.č. 135 - orná půda, p.č. 206/2 - orná půda, 207/2 - trvalý travní porost, 329/22 - orná půda, p.č. 433/4 - ostatní plocha, jiná plocha, kú. Stroupeč, obec Žiželice, LVč. 70. GPS 50.3641719N 13.4961447E.

**Objednavatel posudku:**

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

**Účel posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti 112EX1050/10-121

**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 a č. 370/2024 Sb. účinné od 1.1.2025.

**Oceněno ke dni:**

3.dubna 2025

**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 20 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 4.března 2025

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

## 1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou pozemků p.č. 64/2 - trvalý travní porost, p.č. 74/8 - ostatní plocha, neplodná půda, p.č. 84/9 - trvalý travní porost, p.č. 84/10 - trvalý travní porost, p.č. 90 - orná půda, p.č. 91 - orná půda, p.č. 131/1 - orná půda, p.č. 131/7 - orná půda, p.č. 134 - orná půda, p.č. 135 - orná půda, p.č. 206/2 - orná půda, 207/2 - trvalý travní porost, 329/22 - orná půda, p.č. 433/4 - ostatní plocha, jiná plocha, kú. Stroupeč, obec Žiželice, LVč. 70.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1 Podklady pro vypracování posudku**

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Stroupeč, obec Žiželice, list vlastnictví č. 70, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec dne 5.3.2025. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Stroupeč, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec 5.3.2025. Fotodokumentace ze dne 14.3.2025. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 14.3.2025.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1 Bližší údaje o nemovité věci**

Obec Žiželice se nachází v okrese Louny v Ústeckém kraji. Žije v ní 456[1] obyvatel. Části obce Žiželice jsou - Žiželice, Hořetice, Přívklady a Stroupeč. Oceňované nemovitosti se nacházejí v kú. Stroupeč. Stroupeč je malá vesnice, část obce Žiželice v okrese Louny. Nachází se asi 3,5 km na jihozápad od Žiželic. V roce 2011 zde trvale žilo 119 obyvatel.] Stroupeč je také název katastrálního území o rozloze 2,4 km<sup>2</sup>. Jedná se o zemědělské pozemky nacházející se částečně severozápadně, severovýchodně a jihovýchodně od centra malé obce Stroupeč, která je částí obce Žiželice. Nemovitost je tvořena pozemky p.č. 64/2 - trvalý travní porost, p.č. 74/8 - ostatní plocha, neplodná půda, p.č. 84/9 - trvalý travní porost, p.č. 84/10 - trvalý travní porost, p.č. 90 - orná půda, p.č. 91 - orná půda, p.č. 131/1 - orná půda, p.č. 131/7 - orná půda, p.č. 134 - orná půda, p.č. 135 - orná půda, p.č. 206/2 - orná půda, 207/2 - trvalý travní porost, 329/22 - orná půda, p.č. 433/4 - ostatní plocha, jiná plocha, kú. Stroupeč, obec Žiželice, LVč. 70. GPS 50.3641719N 13.4961447E.

### **3.2 Vlastnictví**

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 70 obec Žiželice, kú. Stroupeč zapsáni:

ZESPOK, spol. s.r.o. v likvidaci  
Pražská 8  
430 01 Chomutov

### **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 pozemků p.č. 64/2 - trvalý travní porost, p.č. 74/8 - ostatní plocha, neplodná půda, p.č. 84/9 - trvalý travní porost, p.č. 84/10 - trvalý travní porost, p.č. 90 - orná půda, p.č. 91 - orná půda, p.č. 131/1 - orná půda, p.č. 131/7 - orná půda, p.č. 134 - orná půda, p.č. 135 - orná půda, p.č. 206/2 - orná půda, 207/2 - trvalý travní porost, 329/22 - orná půda, p.č. 433/4 - ostatní plocha, jiná plocha, kú. Stroupeč, obec Žiželice, LVč. 70. GPS 50.3641719N 13.4961447E.

#### 4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

##### 4.1.1.1 Popis

Smlouva kupní ze dne 4.3.2024, PÚZ k okamžiku 4.3.2024, zápis proveden dne 26.3.2024, čj. V-604/2024-533, kú. Žatec, LVč. 1303, pozemek p.č. 799/12 - orná půda, kupní cena 650000,-Kč. Lokalita lepší, druh pozemku stejný, průměrná cena 95,-Kč/1m<sup>2</sup>, bude upravena koeficienty.

##### 4.1.1.2 Index odlišnosti

| Pol.                             | Kriterium          | Hodnota kriteria |
|----------------------------------|--------------------|------------------|
| 1.                               | Poloha             | 1.20             |
| 2.                               | Velikost           | 1.00             |
| 3.                               | Velikost pozemku   | 1.20             |
| 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      | 1.20             |
| Index odlišnosti (součin hodnot) |                    | 1.728            |

##### 4.1.1.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

|   |      |           |
|---|------|-----------|
| Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku                        | = Kč | 650.000,- |
| Pramen zjištění ceny: kupní smlouva                             |      |           |
| Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.7280                      | = Kč | 376.157,- |
| Z toho cena za m <sup>2</sup> při výměře 6858.00 m <sup>2</sup> | = Kč | 54,85     |

#### 4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

#### 4.1.2.1 Popis

Při porovnání srovnatelných pozemků v daném místě a čase a v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku 54,58,-Kč/1m<sup>2</sup> a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 15.33,-Kč/1m<sup>2</sup>, stanovují cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů a admin. ceny, tj.  $(54.58+15.33)/2=34.95,-Kč/1m^2$ .

#### 4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Stroupeč

#### 4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

| Objekt č.  | Cena srov.<br>obj. Kč | Index<br>odlišnosti | Cena oceň.<br>obj. Kč |
|------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| 1          | 650000                | 1.728               | 376157                |
| 2          | 400000                | 1.728               | 231481                |
| 3          | 2910                  | 1.000               | 2910                  |
| Celk.prům. |                       |                     | 203516                |
| Minimum    |                       |                     | 2910                  |
| Maximum    |                       |                     | 376157                |

#### 4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

|  |                       |                    |
|--|-----------------------|--------------------|
| Cena odvozená z porovnatelných předmětů:           |                       |                    |
| Minimální cena                                     | = Kč                  | 2.910,-            |
| Průměrná cena                                      | = Kč                  | 203.516,-          |
| Maximální cena                                     | = Kč                  | 376.157,-          |
| Cena stanovená cenovým porovnáním:                 |                       |                    |
| Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))       | = Kč                  | 147.529,-          |
| Výměra předmětu ocenění = 129955.00 m <sup>2</sup> |                       |                    |
| Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy       | = Kč                  | 4.542.577,-        |
| <b>Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět</b> | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>4.542.577,-</b> |

#### 4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

##### 4.1.3.1 Popis

Smlouva kupní o zániku zástavního práva ze dne 2.12.2024, PÚZ k okamžiku 2.12.2024, zápis proveden dne 27.12.2024, čj. V-7840/2024-503, kú. Stranná u Nechranic, LVč. 507, pozemek p.č. 62/23 - orná půda, kupní cena 400000,-Kč. Lokalita lepší, druh pozemku stejný, průměrná cena 98,-Kč/1m<sup>2</sup>, bude upravena koeficienty.

##### 4.1.3.2 Index odlišnosti

| Pol. | Kriterium        | Hodnota kriteria |
|------|------------------|------------------|
| 1.   | Poloha           | 1.20             |
| 2.   | Velikost         | 1.00             |
| 3.   | Velikost pozemku | 1.20             |

|     |                    |      |
|-----|--------------------|------|
| 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      | 1.20 |

---

Index odlišnosti (součin hodnot) 1.728

#### 4.1.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

|   |      |           |
|---|------|-----------|
| Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku                        | = Kč | 400.000,- |
| Pramen zjištění ceny: kupní smlouva                             |      |           |
| Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.7280                      | = Kč | 231.481,- |
| Z toho cena za m <sup>2</sup> při výměře 4067.00 m <sup>2</sup> | = Kč | 56,92     |

#### 4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

##### 4.1.4.1 Popis

Smlouva kupní ze dne 31.1.2024, PÚZ k okamžiku 19.02.2024, zápis proveden dne 2.4.2024, čj. V-4560/2024-533, kú. Stroupeč, LVč. 182, pozemek p.č. 433/13 - ostatní plocha, ostatní komunikace, kupní cena 2910,-Kč. Stejná lokalita i obdobný pozemek jako oceňované pozemky stejné kultury, tj. ostatní plochy.

##### 4.1.4.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

|   |      |         |
|---|------|---------|
| Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku                      | = Kč | 2.910,- |
| Pramen zjištění ceny: kupní smlouva                           |      |         |
| Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000                    | = Kč | 2.910,- |
| Z toho cena za m <sup>2</sup> při výměře 56.00 m <sup>2</sup> | = Kč | 51,96   |

#### 4.1.5 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

##### 4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. 434/4 - vedený v KN jako ostatní plocha, jiná plocha, jedná se o pozemek sousedící s pozemkem p.č. 10/1 na kterém je postaven dům čp. 16. Jedná se část zahrady k domu, tudíž funkční celek se zastavěnou plochou.

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

| Hodnocený znak   | Pásmo | Hodnota Ui |
|--|-------|------------|
| 1. Velikost obce podle počtu obyvatel<br>Do 500 obyvatel | 5     | 0.50       |
| 2. Hospodářsko-správní význam obce                       | 4     | 0.60       |

|  |   |        |
|--|---|--------|
| Ostatní obce   |   |        |
| <b>3. Poloha obce</b>  | 6 | 0.60   |
| V ostatních případech  |   |        |
| <b>4. Technická infrastruktura v obci</b>                      | 3 | 0.70   |
| Elektrína, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn                 |   |        |
| <b>5. Dopravní obslužnost obce</b>                             | 3 | 0.90   |
| Železniční, nebo autobusová zastávka                           |   |        |
| <b>6. Občanská vybavenost v obci</b>                           | 5 | 0.85   |
| Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment) |   |        |
| Součin hodnot  |   | 0.0964 |

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.0964$$

#### 4.1.5.3 Výpočet $I_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak  | Pásma | Hodnota $O_i$ |
|---|-------|---------------|
| <b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b>     | 2     | 0.00          |
| Tvar bez vlivu na využití                                 |       |               |
| <b>2. Svažítost pozemku a expozice</b>                    | 4     | 0.00          |
| Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace |       |               |
| <b>3. Ztížené základové podmínky</b>                      | 3     | 0.00          |
| Neztížené základové podmínky                              |       |               |
| <b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b>                 | 1     | 0.00          |
| Mimo chráněné území a ochranné pásmo                      |       |               |
| <b>5. Omezení užívání pozemku</b>                         | 1     | 0.00          |
| Bez omezení užívání                                       |       |               |
| <b>6. Ostatní neuvedené</b>                               | 2     | 0.00          |
| Bez dalších vlivů   |       |               |
| Celkem  |       | 0.00          |

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

#### 4.1.5.4 Výpočet $I_t$ - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

| Hodnocený znak  | Pásma | Hodnota $T_i$ |
|---|-------|---------------|
| <b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b>   | 2     | 0.00          |
| Nabídka odpovídá poptávce   |       |               |
| <b>2. Vlastnické vztahy</b>   | 5     | 0.00          |
| Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku |       |               |
| <b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b>  | 2     | 0.00          |
| Bez vlivu nebo stabilizovaná území  |       |               |
| <b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>  | 2     | 0.00          |
| Bez vlivu   |       |               |
| <b>5. Ostatní neuvedené</b>   | 2     | 0.00          |
| Bez dalších vlivů   |       |               |
| <b>6. Povodňové riziko</b>  | 4     | 1.00          |
| Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav   |       |               |

|   |   |      |
|---|---|------|
| <b>7. Význam obce</b>   | 4 | 0.90 |
| Ostatní obce  |   |      |
| <b>8. Poloha obce</b>   | 7 | 0.80 |
| V ostatních případech   |   |      |
| <b>9. Občanská vybavenost obce</b>  | 3 | 0.90 |
| Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment) nebo žádná |   |      |
| Celkem 1. až 5. znak  |   | 0.00 |

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 0.648 = 0.648$$

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

| Hodnocený znak  | Pásmo | Hodnota $P_i$ |
|---|-------|---------------|
| <b>1. Druh a účel užití stavby</b>                            | 1     | 1.01          |
| Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                 |       |               |
| <b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>           | 1     | 0.03          |
| Rezidenční zástavba   |       |               |
| <b>3. Poloha pozemku v obci</b>                               | 1     | 0.01          |
| Střed obce - centrum obce                                     |       |               |
| <b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b>         | 1     | 0.00          |
| Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí |       |               |
| <b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>                 | 1     | 0.00          |
| V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce    |       |               |
| <b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>                       | 1     | -0.08         |
| Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem                      |       |               |
| <b>7. Osobní hromadná doprava</b>                             | 3     | 0.00          |
| Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce, |       |               |
| <b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>            | 1     | -0.01         |
| Nevýhodná pro účel užití realizované stavby                   |       |               |
| <b>9. Obyvatelstvo</b>  | 2     | 0.00          |
| Bezproblémové okolí   |       |               |
| <b>10. Nezaměstnanost</b>                                     | 2     | 0.00          |
| Průměrná nezaměstnanost                                       |       |               |
| <b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>                            | 2     | 0.00          |
| Bez dalších vlivů   |       |               |
| Celkem *  |       | -0.05         |

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.05) \times 1.01 = 0.960$$

#### 4.1.5.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

|   |      |           |
|---|------|-----------|
| Základní cena za $m^2$ stavebního pozemku                               | = Kč | 218,-     |
| $ZC = ZC_v \times I_u = 2258 \text{ Kč} \times 0.0964 = 218 \text{ Kč}$ |      |           |
| Index cenového porovnání  |      | x 0.6220  |
| $I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.648 \times 0.960$       |      |           |
| Cena upravená uvedenými koeficienty                                     | = Kč | 135,60    |
| Cena za celou výměru $102.00 \text{ m}^2$                               | = Kč | 13.830,79 |

|  |                       |                 |
|--|-----------------------|-----------------|
| <b>Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)</b> | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>13.831,-</b> |
|--|-----------------------|-----------------|

#### 4.1.6 Trvalý travní porost

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.6.1 Popis

Pozemek p.č. 64/2 - trvalý travní porost, kú. Stroupeč, BPEJ 12212

##### 4.1.6.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%)

60%

##### 4.1.6.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

|  |                       |                  |
|--|-----------------------|------------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> zem.pozemku (BPEJ=12212) | = Kč                  | <b>3,88</b>      |
| Cena za celou výměru 4116.00 m <sup>2</sup>              | = Kč                  | <b>15.970,08</b> |
| Po započtení 60.00% všech přírážek a srážek              | = Kč                  | <b>25.552,13</b> |
| <b>Trvalý travní porost</b>                              | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>25.552,-</b>  |

#### 4.1.7 Trvalý travní porost

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.7.1 Popis

Pozemek p.č.84/9 - trvalý travní porost, kú. Stroupeč, BPEJ 1213

##### 4.1.7.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%)

60%

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| Celkem přírážky a srážky | 60% |
|--------------------------|-----|

##### 4.1.7.3 Části pozemku dle BPEJ

| BPEJ                          | Zákl.cena | Cena upr.(+60%) | Výměra m <sup>2</sup> | Celkem Kč |
|-------------------------------|-----------|-----------------|-----------------------|-----------|
| 12113                         | 2.76      | 4.42            | 200.00                | 883.20    |
| 14089                         | 1.16      | 1.86            | 290.00                | 538.24    |
| Celková výměra a cena pozemku |           |                 | 490.00                | 1421.44   |

#### 4.1.7.4 Výpočet ceny zemědělního pozemku (§ 6 vyhlášky)

|  |                       |                |
|--|-----------------------|----------------|
| Cena za celou výměru 490.00 m <sup>2</sup> | = Kč                  | 1.421,44       |
| <b>Trvalý travní porost</b>                | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>1.421,-</b> |

#### 4.1.8 Trvalý travní porost

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.8.1 Popis

Pozemek p.č.84/9 - trvalý travní porost, kú. Stroupeč, část 32m<sup>2</sup> - nebonitováno

##### 4.1.8.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližšího položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%)

60%

##### 4.1.8.3 Výpočet ceny zemědělního pozemku (§ 6 vyhlášky)

|  |                       |              |
|--|-----------------------|--------------|
| Prům.zákl.cena za m <sup>2</sup> zem.pozemku (kú=757012) | = Kč                  | 7,60         |
| Cena za celou výměru 32.00 m <sup>2</sup>                | = Kč                  | 243,20       |
| Po započtení 60.00% všech přírážek a srážek              | = Kč                  | 389,12       |
| <b>Trvalý travní porost</b>                              | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>389,-</b> |

#### 4.1.9 Trvalý travní porost

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.9.1 Popis

Pozemek p.č. 84/10 - trvalý travní porost, kú. Stroupeč, část 243m<sup>2</sup> - nebonitováno

##### 4.1.9.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližšího položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%)

60%

##### 4.1.9.3 Výpočet ceny zemědělního pozemku (§ 6 vyhlášky)

|  |                       |                |
|--|-----------------------|----------------|
| Prům.zákl.cena za m <sup>2</sup> zem.pozemku (kú=757012) | = Kč                  | 7,60           |
| Cena za celou výměru 243.00 m <sup>2</sup>               | = Kč                  | 1.846,80       |
| Po započtení 60.00% všech přírážek a srážek              | = Kč                  | 2.954,88       |
| <b>Trvalý travní porost</b>                              | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>2.955,-</b> |

#### 4.1.10 Trvalý travní porost

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.10.1 Popis

Pozemek p.č. 84/10 - trvalý travní porost, kú. Stroupeč, část BPEJ 14089

##### 4.1.10.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%)

60%

##### 4.1.10.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

|  |                       |             |
|--|-----------------------|-------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> zem.pozemku (BPEJ=14089) | = Kč                  | 1,16        |
| Cena za celou výměru 12.00 m <sup>2</sup>                | = Kč                  | 13,92       |
| Po započtení 60.00% všech přírážek a srážek              | = Kč                  | 22,27       |
| <b>Trvalý travní porost</b>                              | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>22,-</b> |

#### 4.1.11 Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.11.1 Popis

Pozemek p.č. 90 - orná půda, kú. Stroupeč

##### 4.1.11.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%)

60%

Celkem přírážky a srážky 60%

##### 4.1.11.3 Části pozemku dle BPEJ

| BPEJ                          | Zákl.cena | Cena upr.(+60%) | Výměra m <sup>2</sup> | Celkem Kč |
|-------------------------------|-----------|-----------------|-----------------------|-----------|
| 10100                         | 14.57     | 23.31           | 8195.00               | 191041.84 |
| 12113                         | 2.76      | 4.42            | 3128.00               | 13813.25  |
| Celková výměra a cena pozemku |           |                 | 11323.00              | 204855.09 |

##### 4.1.11.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

|  |                       |                  |
|--|-----------------------|------------------|
| Cena za celou výměru 11323.00 m <sup>2</sup> | = Kč                  | 204.855,09       |
| <b>Orná půda</b>                             | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>204.855,-</b> |

#### 4.1.12 Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.12.1 Popis

Pozemek p.č. 91 - orná půda, kú. Stroupeč

##### 4.1.12.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%) 60%

Celkem přírážky a srážky 60%

##### 4.1.12.3 Části pozemku dle BPEJ

| BPEJ                          | Zákl.cena | Cena upr.(+60%) | Výměra m <sup>2</sup> | Celkem Kč |
|-------------------------------|-----------|-----------------|-----------------------|-----------|
| 10100                         | 14.57     | 23.31           | 7864.00               | 183325.57 |
| 12113                         | 2.76      | 4.42            | 3014.00               | 13309.82  |
| 14089                         | 1.16      | 1.86            | 70.00                 | 129.92    |
| Celková výměra a cena pozemku |           |                 | 10948.00              | 196765.31 |

##### 4.1.12.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

|  |                |            |
|--|----------------|------------|
| Cena za celou výměru 10948.00 m <sup>2</sup> | = Kč           | 196.765,31 |
| Orná půda                                    | Cena celkem Kč | 196.765,-  |

#### 4.1.13 Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.13.1 Popis

Pozemek p.č. 131/1 - orná půda, kú. Stroupeč

##### 4.1.13.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%) 60%

Celkem přírážky a srážky 60%

##### 4.1.13.3 Části pozemku dle BPEJ

| BPEJ | Zákl.cena | Cena upr.(+60%) | Výměra m <sup>2</sup> | Celkem Kč |
|------|-----------|-----------------|-----------------------|-----------|
|------|-----------|-----------------|-----------------------|-----------|

|                               |       |       |          |           |
|-------------------------------|-------|-------|----------|-----------|
| 10100                         | 14.57 | 23.31 | 10479.00 | 244286.45 |
| 12113                         | 2.76  | 4.42  | 4440.00  | 19607.04  |
| 14089                         | 1.16  | 1.86  | 8.00     | 14.85     |
| Celková výměra a cena pozemku |       |       | 14927.00 | 263908.34 |

#### 4.1.13.4 Výpočet ceny zeměděľ.pozemku (§ 6 vyhlášky)

|  |                       |                  |
|--|-----------------------|------------------|
| Cena za celou výměru 14927.00 m <sup>2</sup> | = Kč                  | 263.908,34       |
| <b>Orná půda</b>                             | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>263.908,-</b> |

#### 4.1.14 Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.14.1 Popis

Pozemek p.č. 131/7 - orná půda, kú. Stroupeč

##### 4.1.14.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoliv část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližše položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%) 60%

Celkem přírážky a srážky 60%

##### 4.1.14.3 Části pozemku dle BPEJ

| BPEJ                          | Zákl.cena | Cena upr.(+60%) | Výměra m <sup>2</sup> | Celkem Kč |
|-------------------------------|-----------|-----------------|-----------------------|-----------|
| 10100                         | 14.57     | 23.31           | 9297.00               | 216731.66 |
| 12113                         | 2.76      | 4.42            | 4589.00               | 20265.02  |
| Celková výměra a cena pozemku |           |                 | 13886.00              | 236996.68 |

#### 4.1.14.4 Výpočet ceny zeměděľ.pozemku (§ 6 vyhlášky)

|  |                       |                  |
|--|-----------------------|------------------|
| Cena za celou výměru 13886.00 m <sup>2</sup> | = Kč                  | 236.996,68       |
| <b>Orná půda</b>                             | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>236.997,-</b> |

#### 4.1.15 Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.15.1 Popis

Pozemek p.č. 134 - orná půda, kú. Stroupeč, BPEJ 10100

##### 4.1.15.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb

v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližšího položeného bodu na hranici území obce:  
 Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel  
 - území sousedních obcí (60%)

60%

#### 4.1.15.3 Výpočet ceny zemědělnického pozemku (§ 6 vyhlášky)

|   |                       |                  |
|---|-----------------------|------------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> zemědělnického pozemku (BPEJ=10100) | = Kč                  | 14,57            |
| Cena za celou výměru 12993.00 m <sup>2</sup>                        | = Kč                  | 189.308,01       |
| Po započtení 60.00% všech přírůstků a srážek                        | = Kč                  | 302.892,82       |
| <b>Orná půda</b>  | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>302.893,-</b> |

#### 4.1.16 Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.16.1 Popis

Pozemek p.č. 135 - orná půda, kú. Stroupeč, BPEJ 10100

##### 4.1.16.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních nebo v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližšího položeného bodu na hranici území obce:  
 Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel  
 - území sousedních obcí (60%)

60%

#### 4.1.16.3 Výpočet ceny zemědělnického pozemku (§ 6 vyhlášky)

|   |                       |                  |
|---|-----------------------|------------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> zemědělnického pozemku (BPEJ=10100) | = Kč                  | 14,57            |
| Cena za celou výměru 13086.00 m <sup>2</sup>                        | = Kč                  | 190.663,02       |
| Po započtení 60.00% všech přírůstků a srážek                        | = Kč                  | 305.060,83       |
| <b>Orná půda</b>  | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>305.061,-</b> |

#### 4.1.17 Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.17.1 Popis

Pozemek p.č. 206/2 - orná půda, kú. Stroupeč, BPEJ 12112

##### 4.1.17.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních nebo v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližšího položeného bodu na hranici území obce:  
 Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel  
 - území sousedních obcí (60%)

60%

Celkem přírážky a srážky 60%

#### 4.1.17.3 Části pozemku dle BPEJ

| BPEJ                          | Zákl.cena | Cena upr.(+60%) | Výměra m <sup>2</sup> | Celkem Kč |
|-------------------------------|-----------|-----------------|-----------------------|-----------|
| 12112                         | 3.20      | 5.12            | 11340.00              | 58060.80  |
| 12113                         | 2.76      | 4.42            | 6880.00               | 30382.08  |
| 12252                         | 3.14      | 5.02            | 96.00                 | 482.30    |
| Celková výměra a cena pozemku |           |                 | 18316.00              | 88925.18  |

#### 4.1.17.4 Výpočet ceny zeměděľ.pozemku (§ 6 vyhlášky)

|  |                |           |
|--|----------------|-----------|
| Cena za celou výměru 18316.00 m <sup>2</sup> | = Kč           | 88.925,18 |
| Orná půda                                    | Cena celkem Kč | 88.925,-  |

#### 4.1.18 Trvalý travní porost

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.18.1 Popis

Pozemek p.č.207/2 - trvalý travní porost, BPEJ - nebonitováno

#### 4.1.18.2 Výpočet ceny zeměděľ.pozemku (§ 6 vyhlášky)

|   |                |           |
|---|----------------|-----------|
| Prům.zákl.cena za m <sup>2</sup> zem.pozemku (kú= ) | = Kč           | 7,60      |
| Cena za celou výměru 3874.00 m <sup>2</sup>         | = Kč           | 29.442,40 |
| Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek          | = Kč           | 29.442,40 |
| Trvalý travní porost                                | Cena celkem Kč | 29.442,-  |

#### 4.1.19 Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.19.1 Popis

Pozemek p.č. 329/22 - orná půda, kú. Stroupeč

#### 4.1.19.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%) 60%

Celkem přírážky a srážky 60%

#### 4.1.19.3 Části pozemku dle BPEJ

| BPEJ | Zákl.cena | Cena upr.(+60%) | Výměra m <sup>2</sup> | Celkem Kč |
|------|-----------|-----------------|-----------------------|-----------|
|------|-----------|-----------------|-----------------------|-----------|

|                               |       |       |          |           |
|-------------------------------|-------|-------|----------|-----------|
| 12212                         | 3.88  | 6.21  | 3943.00  | 24478.14  |
| 15600                         | 13.11 | 20.98 | 13254.00 | 278015.90 |
| Celková výměra a cena pozemku |       |       | 17197.00 | 302494.04 |

#### 4.1.19.4 Výpočet ceny zemědělnického pozemku (§ 6 vyhlášky)

|  |                       |                   |
|--|-----------------------|-------------------|
| Cena za celou výměru 17197.00 m <sup>2</sup> | = Kč                  | <b>302.494,04</b> |
| <b>Orná půda</b>                             | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>302.494,-</b>  |

#### 4.1.20 Neobhospodařovaný pozemek s trvalými porosty

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.20.1 Popis

Pozemek p.č. 74/8 - vedený v KN jako ostatní plocha, jiná plocha, jedná se o pozemek zarostlý hustým nelesním porostem.

##### 4.1.20.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoliv část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližšího položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%)

60%

##### 4.1.20.3 Výpočet ceny jiného pozemku (§ 6 vyhlášky)

|   |                       |                    |
|---|-----------------------|--------------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> jiného pozemku<br>(prům. ZC zeměděl. poz. 7.60 Kč + přírážka 60%) | = Kč                  | <b>12,16</b>       |
| 25% z ceny  | = Kč                  | <b>3,04</b>        |
| Úprava koeficientem 0.65  | = Kč                  | <b>1,98</b>        |
| Cena za celou výměru 8410.00 m <sup>2</sup>   | = Kč                  | <b>16.618,16</b>   |
| <b>Neobhospodařovaný pozemek s trvalými porosty</b>   | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>16.618,-</b>    |
| <b>Určení obvyklé ceny</b>  | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>4.542.577,-</b> |

## 5. REKAPITULACE

|  |           |                    |
|--|-----------|--------------------|
| 1) Určení obvyklé ceny                     | Kč        | 4.542.577,-        |
| <b>Zjištěná výsledná cena</b>              | <b>Kč</b> | <b>4.542.577,-</b> |
| <b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b> | <b>Kč</b> | <b>4.542.580,-</b> |

Slovy: Čtyřmiliónpětsetčtyřicetdvatisícepětsetosmdesát Kč

V Děčíně, dne 4.března 2025

.....  
vypracoval

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni**

Cena obvyklá pozemků p.č. 64/2 - trvalý travní porost, p.č. 74/8 - ostatní plocha, neplodná půda, p.č. 84/9 - trvalý travní porost, p.č. 84/10 - trvalý travní porost, p.č. 90 - orná půda, p.č. 91 - orná půda, p.č. 131/1 - orná půda, p.č. 131/7 - orná půda, p.č. 134 - orná půda, p.č. 135 - orná půda, p.č. 206/2 - orná půda, 207/2 - trvalý travní porost, 329/22 - orná půda, p.č. 433/4 - ostatní plocha, jiná plocha, kú. Stroupeč, obec Žiželice, LVč. 70, je 4.542.577,-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 029083/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký  
Ovesná 164, Jalůvčí  
405 02 Děčín XVII