

# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo: 2639-034-2025

o ceně spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/22 pozemku p.č. 202/1 - ttp, p.č. 202/2 - ttp, p.č. 203 - ostatní plocha, neplodná půda, p.č. 205/1, p.č. 206/3, p.p.č. 206/5 a 206/61 - orná půda, kú. Robeč, obec Úštěk, LVč. 273 a LVč. 274. GPS 50°32'20.86"N, 14°25'17.09"E.



**Objednavatel posudku:**

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

**Účel posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti 112EX  
955/10-300

**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:**

19.listopadu 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 11 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 19.listopadu 2025

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

## 1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/22 pozemku p.č. 202/1 - ttp, p.č. 202/2 - ttp, p.č. 203 - ostatní plocha, neplodná půda, p.č. 205/1, p.č. 206/3, p.p.č. 206/5 a 206/61 - orná půda, kú. Robeč, obec Úštěk, LVč. 273 a LVč. 274. GPS 50°32'20.86"N, 14°25'17.09"E.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

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

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Robeč a obec Úštěk, list vlastnictví č. 273 a LVč. 274, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice dne 31.7.2025. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Robeč, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice. Fotodokumentace ze dne 19.11.2025. Místní šetření znalce dne 19.11.2025.

### **3. NÁLEZ**

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

Nemovitosti se nacházejí několik kilometrů jižně od obce Úštěk v katastrálním území Robeč v západní části navazující na zástavbu oddělené nesrostlé části obce a kú. Robeč. Jedná se pozemky určené územním plánem jako orná půda a chmelnice. Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl v rozsahu id. 1/22 pozemku p.č. 202/1 - ttp, p.č. 202/2 - ttp, p.č. 203 - ostatní plocha, neplodná půda, p.č. 205/1, p.č. 206/3, p.p.č. 206/5 a 206/61 - orná půda, kú. Robeč, obec Úštěk, LVč. 273 a 274. GPS 50°32'20.86"N, 14°25'17.09"E.

#### **3.2 Vlastnictví**

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 273 obec Úštěk, kú. Robeč zapsáni

Podíl id. 1/22 Marýsek Pavel,  
Mírové nám. 83, Úštěk-Vnitřní město  
41145 Úštěk

#### **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. 1/22 pozemku p.č. 202/1 - ttp, p.č. 202/2 - ttp, p.č. 203 - ostatní plocha, neplodná půda, p.č. 205/1, p.č. 206/3, p.p.č. 206/5 a 206/61 - orná půda, kú. Robeč, obec Úštěk, LVč. 273. GPS 50°32'20.86"N, 14°25'17.09"E.

#### 4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

##### 4.1.1.1 Popis

Pozemek p.č. 1077/11 - orná půda o výměře 7198m<sup>2</sup>, LVč. 613, kú. Konojedy u Úštěku. Smlouva kupní ze dne 28.4.2023, Právní účinky zápisu k okamžiku 3.5.2023, zápis proveden dne 25.5.2023, č.j. V-4427/2023-5061850/2023-506. Kupní cena 203.000,-Kč, což je 28,-Kč/1m<sup>2</sup>. Stejná lokalita obdobný pozemek.

##### 4.1.1.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	203.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	203.000,-
Z toho cena za m <sup>2</sup> při výměře 7198.00 m <sup>2</sup>	= Kč	28,20

#### 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 33,60,-Kč/1m<sup>2</sup> a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 10,-Kč/1m<sup>2</sup>, stanovují cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů, tj. 33.60,-Kč/1m<sup>2</sup>. Spoluavl. podíl. id 1/22 činí 36.361,-Kč.

##### 4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Robeč

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

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	203000	1.000	203000
2	1150000	1.000	1150000
3	2000000	1.000	2000000
Celk.prům.			1117667
Minimum			203000
Maximum			2000000

#### 4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	203.000,-
Průměrná cena	= Kč	1.117.667,-
Maximální cena	= Kč	2.000.000,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	848.117,-
Výměra předmětu ocenění = 23808.00 m <sup>2</sup>		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	799.949,-
Započtení spoluhl.podílu 1/22	= Kč	36.361,32
<b>Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>36.361,-</b>

#### 4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

##### 4.1.3.1 Popis

Pozemek p.č. 147, 149 - ttp, 154, 155, 156, 157 - orná půda o celkové výměře 27.359m<sup>2</sup>, LVč. 211 a 207, kú. Bylochov. Smlouva kupní ze dne 18.12.2024, Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2024, zápis proveden dne 14.1.2025, č.j. V-10251/2024-506. Kupní cena 1.150.000,-Kč, což je 42,-Kč/1m<sup>2</sup>. Stejná lokalita obdobné pozemky.

##### 4.1.3.2 Charakteristika

Lokalita: Bylochov

##### 4.1.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.150.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	1.150.000,-
Z toho cena za m <sup>2</sup> při výměře 27359.00 m <sup>2</sup>	= Kč	42,03

#### 4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

##### 4.1.4.1 Popis

Pozemek p.č. 128/9 - orná půda o celkové výměře 53807m<sup>2</sup>, LVč. 375, kú. Mošnice. Smlouva kupní ze dne 3.3.2025, právní účinky zápisu k okamžiku 3.3.2025, zápis proveden dne 25.3.2025, č.j. V-1658/2025-506. Kupní cena 2.000.000,-Kč, což je 37,-Kč/1m<sup>2</sup>. Stejná lokalita obdobné pozemky.

##### 4.1.4.2 Charakteristika

Lokalita: Mošnice

##### 4.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	2.000.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		

Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	2.000.000,-
Z toho cena za m <sup>2</sup> při výměře 53807.00 m <sup>2</sup>	= Kč	37,17

#### 4.1.5 Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.5.1 Popis

LVč. 273 Pozemek p.č. 202/1 - ttp BPEJ 51010, p.č. 202/1 - ttp BPEJ 51010, část p.č.ú 205/1 - orná půda BPEJ 51010, část p.č. 206/3 - orná půda BPEJ 51010, část p.č. 206/5 - orná půda BPEJ 51010, část. 206/6 - orná půda BPEJ 51010

LVč. 274 Část p.č. 206/1 - orná půda PBEJ 51010

##### 4.1.5.2 Výměra zemědělského pozemku

Výměra pozemku 158+174+11+3529+3235+85+7111 = 14303.00 m<sup>2</sup>

##### 4.1.5.3 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 2-5 tis. obyvatel

- území obce (40%)

40%

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

Základní cena za m <sup>2</sup> zem.pozemku (BPEJ=51010)	= Kč	12,97
Cena za celou výměru 14303.00 m <sup>2</sup>	= Kč	185.509,91
Po započtení 40.00% všech přírážek a srážek	= Kč	259.713,87
Započtení spoluhl.podílu 1/22	= Kč	11.805,18
<b>Orná půda</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>11.805,-</b>

#### 4.1.6 Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.6.1 Popis

LVč. 273 Pozemek část p.č. 205/1 - orná půda BPEJ 53051, část p.č. 206/3 - orná půda BPEJ 53051, část. p.č. 206/5 - orná půda BPEJ 53051, část p.č.206/6 - orná půda BPEJ 53051

LVč. 274 Pozemek část p.č. 206/1 - orná půda BPEJ 53051

##### 4.1.6.2 Výměra zemědělského pozemku

Výměra pozemku 240+1871+1325+77+5707 = 9220.00 m<sup>2</sup>

##### 4.1.6.3 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 2-5 tis. obyvatel  
- území obce (40%)

40%

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

Základní cena za m <sup>2</sup> zem.pozemku (BPEJ=53051)	= Kč	5,69
Cena za celou výměru 9220.00 m <sup>2</sup>	= Kč	52.461,80
Po započtení 40.00% všech přírážek a srážek	= Kč	73.446,52
Započtení spoluvl.podílu 1/22	= Kč	3.338,48
<b>Orná půda</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>3.338,-</b>

#### 4.1.7 Jiný pozemek dle § 9 odst.5 (hospodářsky nevyuž.)

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

##### 4.1.7.1 Popis

Pozemek p.č. 203 - ostatní plocha, neplodná půda

##### 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 nejbližše položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 2-5 tis. obyvatel

- území obce (40%)

40%

##### 4.1.7.3 Výpočet ceny jiného pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> jiného pozemku (prům. ZC zeměděl. poz. 11.62 Kč + přírážka 40%)	= Kč	16,27
25% z ceny	= Kč	4,07
Cena za celou výměru 285.00 m <sup>2</sup>	= Kč	1.159,10
Započtení spoluvl.podílu 1/22	= Kč	52,69
<b>Jiný pozemek dle § 9 odst.5 (hospodářsky nevyuž.)</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>53,-</b>
<b>Určení obvyklé ceny</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>36.361,-</b>

## 5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	36.361,-
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	Kč	36.361,-
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	Kč	36.360,-

Slovy: Třicetšesttisíctřistašedesát Kč

V Děčíně, dne 19.listopadu 2025

.....  
vypracoval

## 6. ZÁVĚR

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

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/22 pozemku p.č. 202/1 - ttp, p.č. 202/2 - ttp, p.č. 203 - ostatní plocha, neplodná půda, p.č. 205/1, p.č. 206/3, p.p.č. 206/5 a 206/61 - orná půda, kú. Robeč, obec Úštěk, LVč. 273 a LVč. 274. GPS 50°32'20.86"N, 14°25'17.09"E, je 36.361,-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 092721/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký  
Ovesná 164, Jalůvčí  
405 02 Děčín XVII