

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 032594/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Litoměřicích Mgr. Romana Marková ve věci řízení o dědictví po Janě Hanzlové, zemřelé dne 14.2.2024 Na Valech 525/12, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	35 D 303/2024 - 81
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Martiněves u Libochovic, Martiněves, okres Litoměřice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	20.04.2025
Zpracováno ke dni:	20.04.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.05.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 132/8 v obci Martiněves, okres Litoměřice, katastrální území Martiněves u Libochovic na listu vlastnictví č. 907.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, územní plán, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkch

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 132/8
Adresa předmětu ocenění:	Martiněves u Libochovic, Martiněves, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Martiněves
Ulice:	
Katastrální území:	Martiněves u Libochovic

LV:	907
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Martiněves
Katastrální území:	Martiněves u Libochovic
Počet obyvatel:	802
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 597,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{654,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci, kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 20.04.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce – Petr Pospíchal (majitel rodinného domu č.p. 93, se kterým tvoří oceňovaný pozemek funkční celek).

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hanzlová Jana, Pohořice 64, 41119 Martiněves

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 132/8 v obci Martiněves, okres Litoměřice, katastrální území Martiněves u Libochovic na listu vlastnictví č. 907.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o pozemek parc. č. 132/8 o celkové výměře 54 m².

Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy smíšené obytné venkovské. Pozemek je součástí funkčního celku s rodinným domem č.p. 93 na pozemku parc.č. st. 178, proto je na něj nahlíženo jako na stavební. Pozemek je vhodný pouze ke scelení s funkčním celkem, a i přesto s omezeným využitím vzhledem k jeho umístění a přístupu.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty – náletové dřeviny, traviny. Na pozemku se nachází jednoduché dřevěné hospodářské stavby (kurníky) ve stavu k demolici, ve vlastnictví pana Petra Pospíchala, majitele rodinného domu č.p. 93.

Přístup je řešen přes soukromý objekt na pozemku parc.č. st. 178 jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno. Dále je přístup k pozemku přes pozemek parc.č. 132/27, také ve vlastnictví jiného subjektu, bez zřízení věcného břemene.

Pozemek leží v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná – je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady – musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou nepříznivé parkovací možnosti.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 132/8
	Celková výměra	54 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	plochy smíšené obytné venkovské
	Trvalé porosty	náletové dřeviny, traviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	Přístup je řešen přes soukromý objekt na pozemku parc.č. st. 178 jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno. Dále je přístup k pozemku přes pozemek parc.č. 132/27, také ve vlastnictví jiného subjektu, bez zřízení věcného břemene.
	Stavby na pozemku	Na pozemku se nachází jednoduché dřevěné hospodářské stavby (kurníky) ve stavu k demolici, ve vlastnictví pana Petra Pospíchala, majitele rodinného domu č.p. 93.

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; nepříznivé parkovací možnosti
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	-

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 20.04.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,648}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,838}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,543}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,838}$$

1. Pozemek parc.č. 132/8

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,838}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,838 = \mathbf{0,813}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	654,-	0,813		531,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	132/8	54	531,70	28 711,80
Stavební pozemek - celkem			54		28 711,80

Pozemek parc.č. 132/8 - cena zjištěná celkem = **28 711,80 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc.č. 132/8 28 712,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **28 712,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **28 710,- Kč**

slovy: Dvacet osm tisíc sedm set deset Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 132/8 v katastrálním území Martiněves u Libochovic

Martiněves u Libochovic, Martiněves, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - Jiné
Oceňovaný objekt	Martiněves u Libochovic, Martiněves, okres Litoměřice	54 m ²	v ploše bydlení, stavební pozemek – ve funkčním celku s RD	V rámci funkčního celku.	
1	Martiněves u Libochovic, Martiněves, okres Litoměřice	95 m ²	v ploše bydlení, stavební pozemek – ve funkčním celku s RD	V rámci funkčního celku.	Pozemek parc.č. 132/6. Převod v rámci řízení V-8008/2024-506
2	Kleneč, Kleneč, okres Litoměřice	94 m ²	v ploše bydlení, stavební pozemek – ve funkčním celku s RD	V rámci funkčního celku.	Pozemek parc.č. 56/12. Převod v rámci řízení V-9570/2024-506.
3	Vesce pod Řípem, Krabčice, okres Litoměřice	47 m ²	v ploše bydlení, stavební pozemek – ve funkčním celku s RD	V rámci funkčního celku.	Pozemek parc.č. 782/9. Převod v rámci řízení V-4740/2024-506.
4	Martiněves u Libochovic, Martiněves, okres Litoměřice	95 m ²	v ploše bydlení, stavební pozemek – ve funkčním celku s RD	V rámci funkčního celku.	Pozemek parc.č. 1517/14, 1670. Převod v rámci řízení V-2291/2025-506.

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 Jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	131,58 Kč	1	131,58 Kč	1	1	1	1	1	1	131,58 Kč
2	255,32 Kč	1	255,32 Kč	1	1	1	1	1	1	255,32 Kč
3	244,26 Kč	1	244,26 Kč	1	1	1	1	1	1	244,26 Kč
4	241,00 Kč	1	241,00 Kč	1	1	1	1	1	1	241,00 Kč
Celkem průměr										218,04 Kč
Minimum										131,58 Kč
Maximum										255,32 Kč
Směrodatná odchylka - s										57,96 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										160,07 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										276,00 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly v plánovaném využití pozemků. Oceňovaný pozemek i srovnávané vzorky jsou součástí funkčních celků s RD, jejich nejlepším využitím je scelení se stávající zástavbou. K4 diferencuje rozdíly v možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě-u tohoto typu nemovitosti bez vlivu. Na základě vybraných vzorků pro srovnání lze konstatovat, že u pozemků obdobného charakteru nemá celková rozloha zásadní vliv na jednotkovou cenu. V rámci srovnání tak není velikost pozemku zohledňována.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

218,04 Kč/m²

* 54 m²

= 11 774 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

12 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

28 710 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

12 000 Kč

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 132/8 v obci Martiněves, okres Litoměřice, katastrální území Martiněves u Libochovic na listu vlastnictví č. 907.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

12 000 Kč

Slovy: dvanácttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti

Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.05.2025



.....
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA



.....
Martin Málek



.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 032594/2025

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	132/8
Obec:	Martiněves [565253]
Katastrální území:	Martiněves u Libochovic [692026]
Číslo LV:	907
Výměra [m ²]:	54
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hanzlová Jana, Pohořice 64, 41119 Martiněves	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
11914	54

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Hanzlová Jana

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice](#)

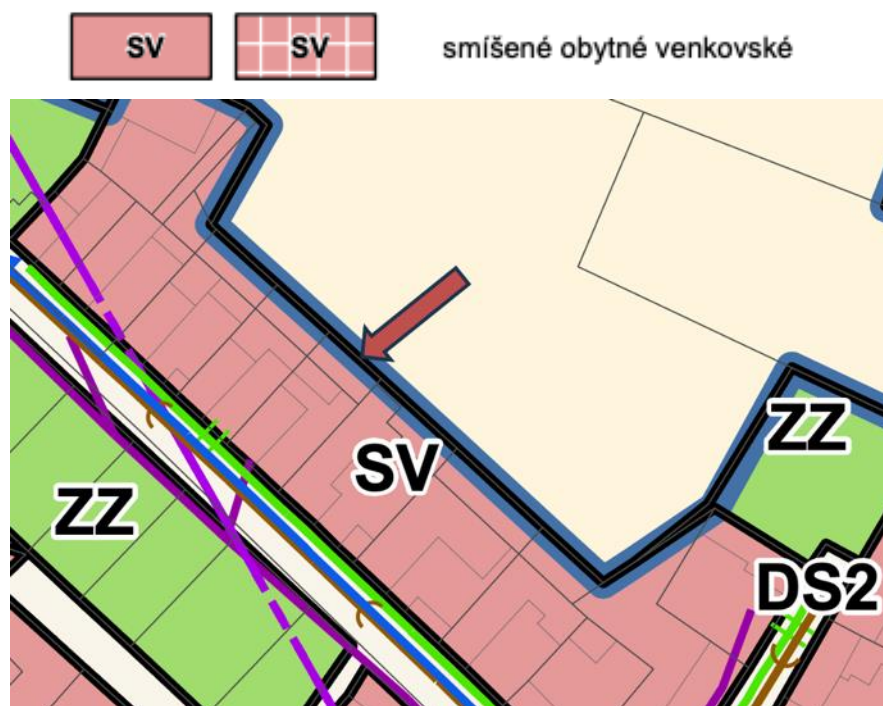
Zobrazená údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.05.2025 15:00



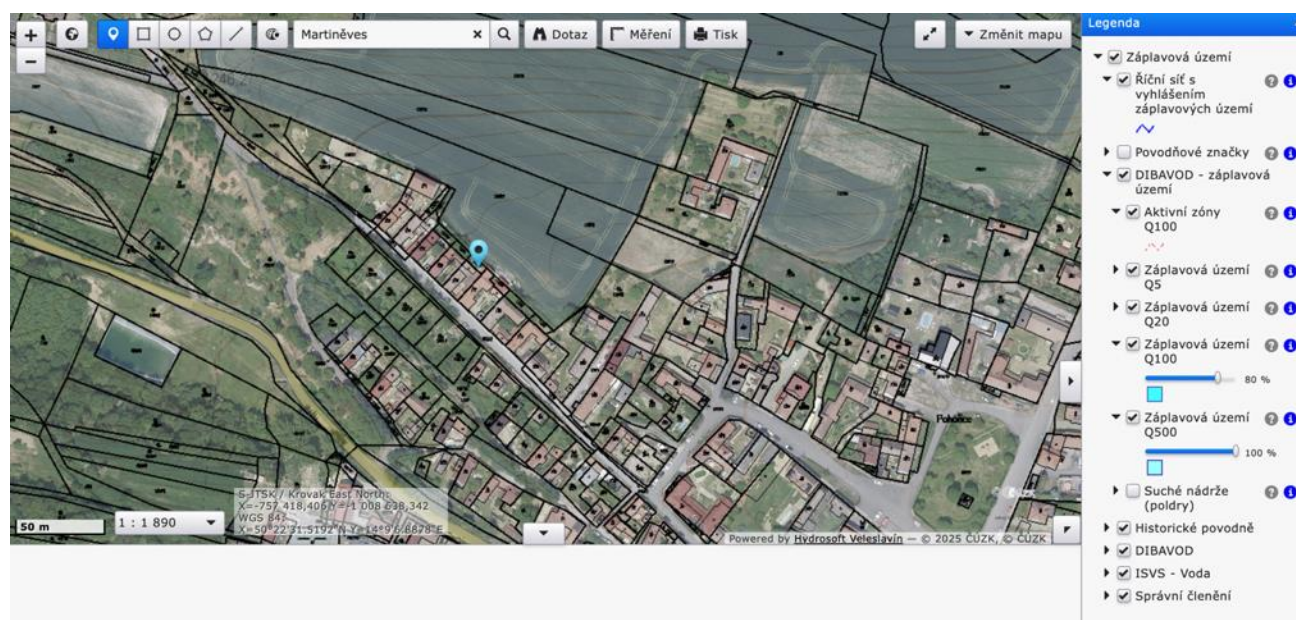
Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění



Oceňovaný pozemek



Oceňovaný pozemek



Oceňovaný pozemek



Oceňovaný pozemek



Oceňovaný pozemek



Přístup přes pozemek parc.č. st. 178

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	132/6
Obec:	Martiněves [565253]
Katastrální území:	Martiněves u Libochovic [692026]
Číslo LV:	439
Výměra [m²]:	95
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fáry Jiří, Pohořice 145, 41119 Martiněves	

Číslo řízení: V-8008/2024-506

Smlouva kupní

Datum podání: 08.10.2024

Datum zplnění: 30.10.2024

Plocha pozemků: 95 m²

Cena: 12 500 Kč

Pozemek: Martiněves u Libochovic, Martiněves, okres Litoměřice



Letecký pohled



Panorama



Street View



Mapy.cz



Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 95 m²

Typ pozemku: zemědělský pozemek

č. 132/6 Martiněves u Libochovic



Pozemek parc.č. 132/6. Převod v rámci řízení V-8008/2024-506.



V-8008/20-24-508-2

SMLOUVA O KOUPI POZEMKU

Smluvní strany:

Paní Dagmar Richterová, nar. 25.07.1945, r.č. 455725/005, trvale bytem Tisovecká 901, Kolín II, 28002 Kolín

(dále jako „strana prodávající“)

a

Pan Jiří Fáry, nar. 23.01.1980, r.č. 800123/2657, trvale bytem Martiněves Pohořice 145.

(dále jako „strana kupující“)

se dohodly níže uvedeného dne, měsíce a roku tak, jak stanoví tato kupní smlouva

(dále jako „smlouva“ nebo „kupní smlouva“)



I. Postavení smluvních stran

1. Strana prodávající vlastní pozemek parc. č. 132/6, o celkové výměře 95m/2 nacházející se v katastrálním území Martiněves U Libochovic 692026, obec Martiněves, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrálního pracoviště Litoměřice na listu vlastnictví č. 439 (dále jen „věc nemovitá“).

II. Předmět smlouvy

1. Strana prodávající převádí věc nemovitou, spolu se všemi právy a povinnostmi, tak jak ji sama vlastnila a užívala, do vlastnictví strany kupující.
2. Strana kupující věc nemovitou, spolu se všemi právy a povinnostmi, nabývá do vlastnictví za dohodnutou kupní cenu.

III. Cena a platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně ve výši 12.500,- Kč, slovy dvanác tisíc pět set korun českých
2. Celou kupní cenu ve výši 12.500,- Kč se zavazuje strana kupující uhradit na bankovní účet strany prodávající č. 173255300/0300, a to nejpozději v den podání návrhu na vklad do KN.
3. Nebude-li stranou kupující řádně a včas uhrazena celá kupní cena dle této smlouvy, má strana prodávající právo jednostranně od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Číslo řízení: V-9570/2024-506

Smlouva kupní

Datum podání: 02.12.2024

Datum zplnění: 03.01.2025

Plocha pozemků: 94 m²

Cena: 24 000 Kč

Pozemek, Kleneč, Kleneč, okres Litoměřice

[Letecký pohled](#)

[Panorama](#)

[Street View](#)

[Mapy.cz](#)

[Katastr nemovitostí](#)

Plocha pozemku: 94 m²

Typ pozemku: ostatní

č. 56/12 Kleneč



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	56/12
Obec:	Kleneč [565032]
Katastrální území:	Kleneč [666084]
Číslo LV:	693
Výměra [m ²]:	94
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Cimrová Pavla, Návés 4, 41301 Kleneč	

Pozemek parc.č. 56/12. Převod v rámci řízení V-9570/2024-506.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	782/9
Obec:	Krabčice [565067]
Katastrální území:	Vesce pod Řípem [672157]
Číslo LV:	116
Výměra [m ²]:	47
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Serbus Ondřej, Vesce 16, 41301 Krabčice	

Číslo řízení: V-4740/2024-506

Smlouva kupní

Datum podání: 13.06.2024

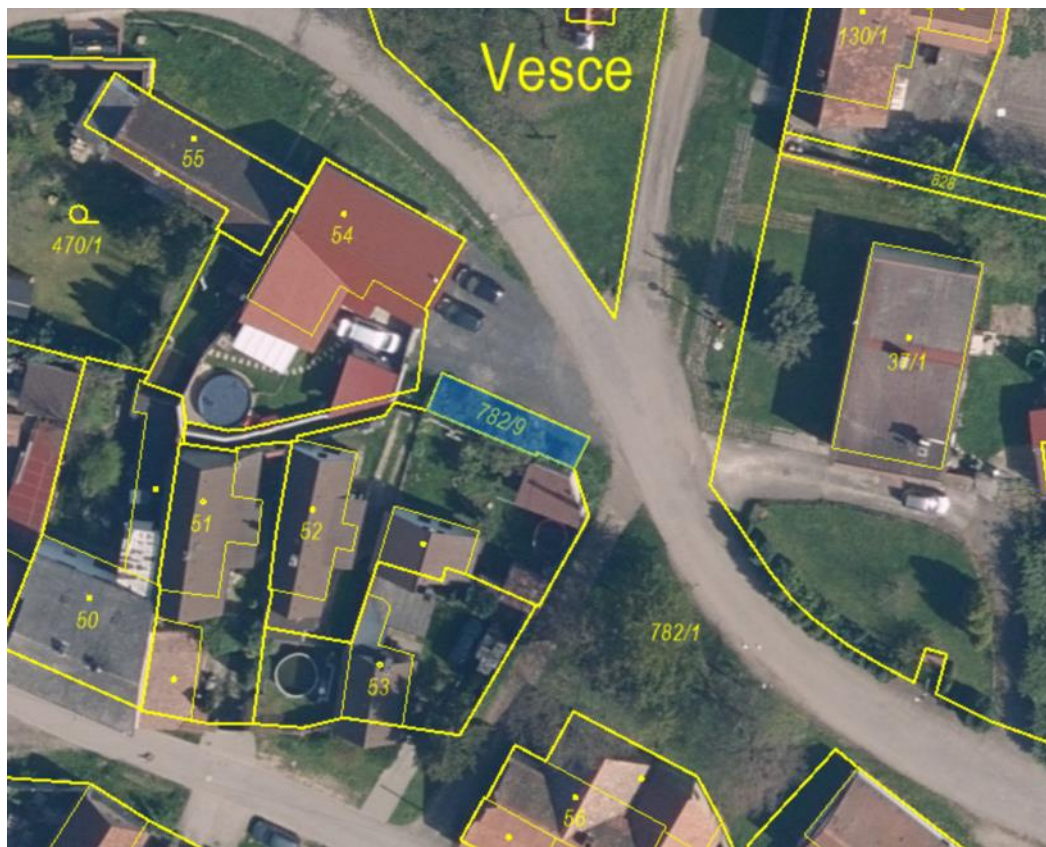
Datum zplnění: 11.07.2024

Plocha pozemků: 0 m²

Cena: 11 480 Kč

[Vesce pod Řípem, Krabčice, okres Litoměřice](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)

č. 782/9 Vesce pod Řípem



Pozemek parc.č. 782/9. Převod v rámci řízení V-4740/2024-506.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4



Pozemek parc.č. 1517/14, 1670. Převod v rámci řízení V-2291/2025-506.



V-.....2291/20...25 - 506 -2

Kupní smlouva

na nemovitou věc,

kteou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

**1/ Obec Martiněves, se sídlem Martiněves, Pohořice č.p. 24, 411 19 Martiněves,
IČO 00264024,**

zastoupená starostou obce Lubošem Tydlitátem,

dále jen „prodávající“ na straně jedné

a

2/ Manželé

Jaroslav Panenka, RČ 790903/2670 a Ivana Panenková, RČ 805922/2666

oba bytem Martiněves, Pohořice č.p. 63, 411 19 Martiněves

dále jen „kupující“ na straně druhé.



I.

Strana prodávající je podle zákona č. 172/91 Sb. vlastníkem mimo jiné i

- pozemkové parcely č. 1517/14 v k.ú. Martiněves u Libochovic o výměře 87 m², druh pozemku zahrada
- pozemkové parcely č. 1670 v k.ú. Martiněves u Libochovic o výměře 8 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha.

Pozemky jsou zapsány na LV č. 1 pro obec Martiněves, k.ú. Martiněves u Libochovic u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Litoměřice.

Záměr obce pozemky prodat byl schválen Zastupitelstvem obce Martiněves usnesením č. 6/k bodu 4.4./z 6.3.2024 a vyvěšen na úřední desce od 08.03.2024 do 03.04.2024.

Prodej kupujícími byl schválen Zastupitelstvem obce Martiněves usnesením č. 6/k bodu 6.2./z 7.5.2024.

II.

Strana prodávající prodává straně kupující pozemky uvedené v čl. I. za kupní cenu 22.895,-- Kč (slovy: dvacet dva tisíc osm set devadesát pět korun českých). Strana kupující za tuto cenu uvedených nemovitostí kupuje a přijímá do svého společného jmění manželů. Strana kupující uhradí straně prodávající náklady na zhotovení geometrického plánu č. 323-156/2024 ve výši 5.000,-- Kč (slovy: pět tisíc korun českých).

III.

Kupní cenu a náklady na zhotovení geometrického plánu zaplatila strana kupující ve prospěch strany prodávající tak, že tuto částku převedla na účet označený k tomuto účelu

stranou prodávající, a to před uzavřením této smlouvy. Strana prodávající podpisem této smlouvy úplnou úhradu kupní ceny výslovně potvrzuje.

Účastníci shodně a výslovně prohlašují, že s uvedenými platebními podmínkami souhlasí.

IV.

Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá příslušnému pracovišti strana kupující, a to do 15 dnů od podpisu smlouvy oběma stranami. Správní poplatek za povolení vkladu ve výši 2.000,- Kč uhradí strana kupující.

V.

Strana prodávající ujistuje stranu kupující, že na prodávané nemovitosti neváznou žádné dluhy, věcná břemena ani jiné právní závady. Kupující prohlašují, že jim je stav kupované nemovitosti dobře znám.

VI.

Vlastnictví, užívání a nebezpečí nahodilé zkázy kupované nemovitosti, jakož i povinnost platit daně, poplatky a jiné veřejné dávky přecházejí na stranu kupující dnem vkladu tohoto převodu do katastru nemovitostí.

VII.

Účastníci jsou touto kupní smlouvou vázáni až do jejího vkladu do katastru nemovitostí příslušným katastrálním pracovištěm, kdy nabude tato smlouva účinnosti a dojde k přechodu vlastnictví.

VIII.

Tato smlouva se uzavírá v souladu s ustanovením § 2079 a násl. ve spojení s ustanovením § 2128 a násl. a ustanovením § 2174 zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník v platném znění.

IX.

Tato kupní smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž všechna mají stejnou platnost. Smluvní strany obdrží po jednom výtisku a jeden výtisk je určen pro potřeby vkladu do katastru nemovitostí.

V Martiněvsi dne 19. března 2025

kupující:

Jaroslav Panenka

Ivana Panenková

OBEC MARTINĚVES
Martiněves, Pohořice 24
411 19 Mšené-lázně

Liboš Tydlitát – starosta obce
prodávající

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy: Obecní úřad Martiněves (název úřadu)
příslušné doložky legalizace: 28/2025
vlastnický právní vklad* - samostatný právní vklad* - samostatný právní vklad*
Jaroslav Panenka, 03.09.1979, Litoměřice
přemluví, přijímá, datum a místo narození řádně
Pohořice 63, Martiněves
adresa místa trvalého pobytu* - adresa místa pobytu na území České republiky* - ad-
resa bydliště mimo území České republiky*
občanský průkaz 216406904
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly sjednány osobní údaje, uvedené v této
ověřovací doložce.
v Martiněvsi dne 19.3.2025
Změnila a přijímá ověřující osoba, která legalizaci provedla (nebo otisk přemluví):
Hvězda Malcová
Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby* - legalizovaný elektronický podpis
ověřující osoba - legalizovaný elektronický podpis
* Neplatí se bezdůvodně



Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy: Obecní úřad Martiněves (název úřadu)
příslušné doložky legalizace: 28/2025
vlastnický právní vklad* - samostatný právní vklad* - samostatný právní vklad*
Ivana Panenková, 22.09.1980, Roudnice nad Labem
přemluví, přijímá, datum a místo narození řádně
Pohořice 63, Martiněves
adresa místa trvalého pobytu* - adresa místa pobytu na území České republiky* - ad-
resa bydliště mimo území České republiky*
občanský průkaz 216298034
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly sjednány osobní údaje, uvedené v této
ověřovací doložce.
v Martiněvsi dne 19.3.2025
Změnila a přijímá ověřující osoba, která legalizaci provedla (nebo otisk přemluví):
Hvězda Malcová
Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby* - legalizovaný elektronický podpis
ověřující osoba - legalizovaný elektronický podpis
* Neplatí se bezdůvodně

