

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 048036/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Praha - západ Mgr. Jan Beneš, soudní exekutor Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 - Břevnov
Číslo jednací:	191 EX 185/14
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Medvědice, Třebenice, okres Litoměřice
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	09.07.2026
Zpracováno ke dni:	09.07.2026
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 20 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 25.08.2026
----------------------------------	-------------------------

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ pozemku parc. č. st. 43, 105, 106, 107 v obci Třebenice, okres Litoměřice, katastrální území Medvědice na listu vlastnictví č. 154.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního 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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. St. 43, 105, 106, 107
Adresa předmětu ocenění:	Medvědice, Třebenice, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Třebenice
Ulice:	
Katastrální území:	Medvědice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 09.07.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Oceňovaný pozemek nebyl v den místního šetření zpřístupněn. Vlastník pozemku se místního šetření nezúčastnil. Pozemky parc. č. st. 43, 105 a 106 byly v době místního šetření volně přístupné. Pozemek parc. č. 107 nebylo možné přímo prohlédnout, jeho stav a charakter však bylo možné posoudit z veřejně přístupného obecního pozemku.

Bez geodetického zaměření není v terénu možné určit přesné hranice pozemků. Hranice pozemků v ortomapách ukazují jejich polohu pouze přibližnou.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3 1/2
Vaňková Jiřina, Medvědice 32, 41115 Třebenice 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. St. 43, 105, 106, 107 v obci Třebenice, okres Litoměřice, katastrální území Medvědice na listu vlastnictví č. 154.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

Pozemek je dotčen změnou právního vztahu evidovanou pod č. Z-3933/2026-506. Dle sdělení objednatele nemá tato změna vliv na cenu nemovitosti, a proto nebyla při ocenění zohledněna.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. st. 43, 105, 106, 107 o celkové výměře 630 m².

Pozemek parc.č. 107

Oceňovaný pozemek je stavební. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy smíšené obytné venkovské.

Pozemek parc.č. 107 slouží jako zahrada a tvoří jednotný funkční celek s rekreačním objektem č.p. 34 ve vlastnictví jiného majitele. Přístup k pozemku je řešen přes pozemky majitele objektu. Na oceňovaném pozemku se dále nachází zděný zahradní domek, u něhož se předpokládá vlastnictví odlišné od vlastnictví oceňovaného pozemku. Samotný pozemek není oplocen a nachází se na něm ovocné dřeviny. Trvalé porosty nejsou v rámci tohoto ocenění samostatně zohledněny, neboť s ohledem na jejich charakter a umístění lze předpokládat, že byly na pozemku vysazeny a následně udržovány vlastníky přilehlého objektu.

Pozemek je oceněn dle skutečného stavu jako pozemek ke scelení k objektem č.p. 34.

Pozemek parc.č. st. 43, 105, 106

Pozemky parc. č. 43, 105 a 106 jsou situovány přes obecní komunikaci, naproti pozemku parc. č. 107, a tvoří tak prostorově související soubor pozemků v rámci dané lokality. Pozemek je mírně svažité a zcela pokryt náletovými dřevinami. Dle platného územního plánu je minimální velikost nově vymezeného pozemku jednoho majitele pod společným oplocením pro jednu hlavní stavbu stanovena na 1 000 m², pokud není územní studií (ÚS), regulačním plánem (RP), případně v části C2 prostřednictvím počtu hlavních staveb stanoveno jinak, nebo pokud není příslušná rozvojová plocha menší. Do plochy pozemku lze případně započítat rovněž plochy v rámci funkčního využití ZS – zeleň soukromá a vyhrazená. Pro rozvojové plochy, není-li územní studií nebo regulačním plánem stanoveno jinak, je stanoven koeficient zeleně ve výši 70 % a koeficient zastavění ve výši 30 %. Současně je stanovena maximální zastavěnost, včetně doplňkových staveb a zpevněných ploch, ve výši 300 m².

Z dostupných podkladů územního plánu není jednoznačně zřejmé, zda lze předmětné pozemky samostatně zastavět, či zda jejich zastavitelnost podléhá dalším podmínkám. S ohledem na jejich umístění, tvar, výměru a zejména omezené napojení prostřednictvím úzké přístupové komunikace (šíře cca 2,3 m dle zaměření v katastrální mapě) je v případě případné realizace nové výstavby nutno předpokládat zvýšené náklady související s jejím technickým a dopravním napojením.

Dle zjištění při místním šetření nebylo na předmětných pozemcích patrné napojení na veřejnou technickou infrastrukturu, resp. nebyly zjištěny zjevné přípojky inženýrských sítí. Tuto skutečnost je však nutno považovat za zjištění z místního šetření, nikoliv za ověření existence či neexistence jednotlivých inženýrských sítí u jejich vlastníků a provozovatelů.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, zejména na prostorové uspořádání pozemků, jejich velikost, tvar, způsob přístupu a jejich vazbu na okolní zástavbu, je za jejich nejvyšší a nejlepší využití považováno jejich funkční scelení s okolními objekty obdobného charakteru a využití ve funkci jejich

zahradního zázemí. Přestože z podkladů územního plánu nelze jednoznačně dovodit jejich samostatnou zastavitelnost, je s ohledem na jejich potenciální využitelnost a charakter okolní zástavby na pozemky v rámci ocenění nahlíženo jako na pozemky určené ke scelení se stávajícími, případně obdobnými objekty. Při tomto způsobu posouzení je současně zohledněna skutečnost, že případná samostatná výstavba by vzhledem k místním podmínkám byla spojena se zvýšenými náklady na dopravní a technickou infrastrukturu a napojení na inženýrské sítě.

Všechny předmětné pozemky leží v severozápadní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně-rekreační zóně.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, 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 místě 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.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Pozemek je dotčen změnou právního vztahu evidovanou pod č. Z-3933/2026-506. Dle sdělení objednatele nemá tato změna vliv na cenu nemovitosti, a proto nebyla při ocenění zohledněna.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.07.2026 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 prodejkách 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

LV: 154
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Třebenice
Katastrální území: Medvědice
Počet obyvatel: 1 889
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 698,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 775,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 523/2025 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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,713}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - rezidenční i rekreační oblast, převažující rezidenční	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
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 - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,833}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,594$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,825$

1. Pozemek parc.č. 107

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,833$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast -II. zóna	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,970 * 0,833 = 0,800$

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	775,-	0,800		620,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	107	342	620,00	212 040,-
Stavební pozemek - celkem					212 040,-

Pozemek parc.č. 107 - cena zjištěná celkem = 212 040,- Kč

2. Pozemek parc.č. st. 43, 105, 106

Ocenění

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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - rezidenční i rekreační oblast, převažující rezidenční	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,15
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd pouze jednostopým vozidlem	II	-0,04
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
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 - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,740}$$

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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast -II. zóna	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 0,950 * 0,740 = \mathbf{0,696}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	775,-	0,696		539,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 43	101	539,40	54 479,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	105	79	539,40	42 612,60
§ 4 odst. 1	zahrada	106	108	539,40	58 255,20
Stavební pozemky - celkem			288		155 347,20

Pozemek parc.č. st. 43, 105, 106 - cena zjištěná celkem = **155 347,20 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc.č. 107	212 040,- Kč
2. Pozemek parc.č. st. 43, 105, 106	155 347,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **367 387,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **367 390,- Kč**

slovy: Tři sta šedesát sedm tisíc tři sta devadesát Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

<i>Martin Polák, Roháčova 176/12, 130 00 Praha 3, LV: 154, podíl: 1 / 2</i>	183 695,- Kč
Jiřina Vaňková, Medvědice 32, 411 15 Třebenice, LV: 154, podíl: 1 / 2	183 695,- 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. St. 43, 105, 106, 107 v katastrálním území Medvědice

Medvědice, Třebenice, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Medvědice, Třebenice, okres Litoměřice	630 m ²	v ploše bydlení/rekreace	neuvažují se, v rámci funkčního celku
1	Měrunice, Měrunice, okres Teplice	47 m ²	v ploše bydlení	neuvažují se, v rámci funkčního celku
2	Mrsklesy, Třebenice, okres Litoměřice	51 m ²	v ploše bydlení	neuvažují se, v rámci funkčního celku
3	Raná u Loun, Raná, okres Louny	195 m ²	v ploše bydlení	neuvažují se, v rámci funkčního celku

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	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	527,23 Kč	1	527,23 Kč	1.02	1	1	1	1.02	516,89 Kč
2	500,00 Kč	1	500,00 Kč	1	1	1	1	1	500,00 Kč
3	632,31 Kč	1	632,31 Kč	1	1	1	1	1	632,31 Kč
Celkem průměr									549,73 Kč
Minimum									500,00 Kč
Maximum									632,31 Kč
Směrodatná odchylka - s									72,01 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									477,72 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									621,74 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 * ... * 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 parc. č. 107 je určen ke scelení s rekreačním objektem. Pozemky parc. č. 43, 105 a 106 nejsou v současné době součástí funkčního celku s žádným objektem. S ohledem na jejich umístění, výměru a způsob přístupu je však jejich optimální využití obdobné, tj. ke scelení s objektem obdobného charakteru. Oceňované vzorky jsou určeny ke scelení s rodinnými domy. 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 průměrné nemovitosti určena následovně

$$549,73 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 630 \text{ m}^2$$

$$= 346\,332 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

346 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Medvědice, Třebenice, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Medvědice, Třebenice, okres Litoměřice	630 m ²	v ploše bydlení/rekreace	neuvažují se, v rámci funkčního celku
1	Měrunice, Měrunice, okres Teplice	47 m ²	v ploše bydlení	neuvažují se, v rámci funkčního celku
2	Mrsklesy, Třebenice, okres Litoměřice	51 m ²	v ploše bydlení	neuvažují se, v rámci funkčního celku
3	Raná u Loun, Raná, okres Louny	195 m ²	v ploše bydlení	neuvažují se, v rámci funkčního celku

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	527,23 Kč	1	527,23 Kč
2	500,00 Kč	1	500,00 Kč
3	632,31 Kč	1	632,31 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	500,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	632,31 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.26
Střední hodnota			553,18 Kč
Medián			632,31 Kč
Rozdíl max-min			132,31 Kč

Základní cena: 553,18 Kč/m²

Úprava ceny: 553,18 Kč * 1,0000 = 553,18 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

553,18 Kč/m²

* 630 m²

= 348 503 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

349 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Medvědice, Třebenice, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Medvědice, Třebenice, okres Litoměřice	630 m ²	v ploše bydlení/rekreace	neuvažují se, v rámci funkčního celku
1	Měrunice, Měrunice, okres Teplice	47 m ²	v ploše bydlení	neuvažují se, v rámci funkčního celku
2	Mrsklesy, Třebenice, okres Litoměřice	51 m ²	v ploše bydlení	neuvažují se, v rámci funkčního celku
3	Raná u Loun, Raná, okres Louny	195 m ²	v ploše bydlení	neuvažují se, v rámci funkčního celku

Vyloučení extrémní hodnoty

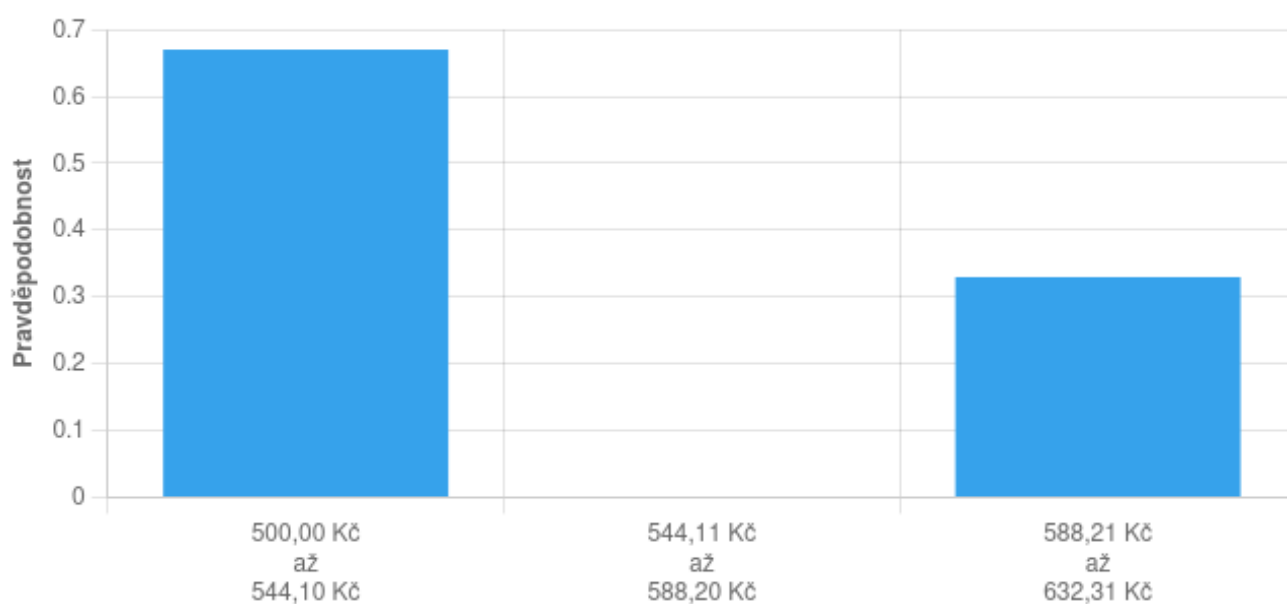
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	527,23 Kč	1	527,23 Kč
2	500,00 Kč	1	500,00 Kč
3	632,31 Kč	1	632,31 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	500,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	632,31 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.26
Aritmetický průměr			553,18 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
500,00 Kč	až	544,10 Kč	2	0.67
544,11 Kč	až	588,20 Kč	0	0
588,21 Kč	až	632,31 Kč	1	0.33

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 500,00 Kč/m² do 544,10 Kč/m²
_____ * 630 m²
od 315 000,00 Kč do 342 783,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 315 000 Kč do 343 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu (celek)

367 390 Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

<i>Martin Polák, Roháčova 176/12, 130 00 Praha 3, LV: 154, podíl: 1 / 2</i>	183 695,- Kč
Jiřina Vaňková, Medvědice 32, 411 15 Třebenice, LV: 154, podíl: 1 / 2	183 695,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

346 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

349 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 315 000 Kč do 343 000 Kč

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy největší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání, neboť ta nejlépe dovoluje zohlednit cenotvorné faktory. Metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) a metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky, je použita jako metoda kontrolní podpůrná.

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{2}$

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{2}$ k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikostí spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje takto vypočtenou cenu o 10 %.

$$346\,000\text{ Kč} \cdot \frac{1}{2} = 173\,000\text{ Kč} - 10\% = 155\,700\text{ Kč}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. St. 43, 105, 106, 107 v obci Třebenice, okres Litoměřice, katastrální území Medvědice na listu vlastnictví č. 154.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

156 000 Kč

Slovy: Jedno sto padesát šest tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Tobiřková Piřtorová, MBA, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.08.2026

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.08.26 16:21:10 +02'00'

Ing. Markéta Tobiřková Piřtorová, MBA
Digitálně podepsal Ing. Markéta Tobiřková Piřtorová, MBA
Datum: 2026.08.26 18:07:17 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.08.26 16:21:00 +02'00'

Ing. Zdeněk Mazáček
Digitálně podepsal Ing. Zdeněk Mazáček
Datum: 2026.08.26 15:16:00 +02'00'

Ing. Markéta T. Piřtorová, 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.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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 048036/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2026 22:51:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 191EX 185/14 pro Soudní exekutor Beneš Jan, Mgr.

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565768 Třebenice

Kat.území: 692697 Medvědice

List vlastnictví: 154

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3	820814/0501	1/2
Vaňková Jiřina, Medvědice 32, 41115 Třebenice		1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 43	101	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna
105	79	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna
106	108	zahrada		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, zemědělský půdní fond
107	342	zahrada		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Předání údaje o nemovitosti do evidence ÚZSVM

Nedostatečně identifikovaný vlastník

Povinnost k

Parcela: St. 43, Parcela: 105, Parcela: 106, Parcela: 107

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
190 00 Praha 9

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 820814/0501

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 881/16-49 k 54 EXE
1065/2016-8 ze dne 09.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2018
18:42:42. Zápis proveden dne 13.02.2018; uloženo na prac. Praha
Z-5171/2018-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2026 22:51:00

Obec: 565768 Třebenice

List vlastnictví: 154

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Sobišková, Bělohorská 270/17
169 00 Praha 6

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 820814/0501

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 2626/19-11 k 56 EXE-319/2019 23 ze dne 10.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2019 14:35:51. Zápis proveden dne 15.05.2019; uloženo na prac. Praha
Z-15666/2019-101

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2,
102 00 Praha 10

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 820814/0501

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Nc 71/2003-94 (usnesení) ze dne 10.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2019 00:13:31. Zápis proveden dne 13.01.2020; uloženo na prac. Praha

Z-38773/2019-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 003 EX 3762/2014-47 ze dne 08.07.2019.
Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2019 00:13:31. Zápis proveden dne
13.01.2020; uloženo na prac. Praha

Z-38773/2019-101

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29,
161 00 Praha 6

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 820814/0501

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 33 Nc-1353/2007 4 ze dne 11.10.2007. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2020 16:47:00. Zápis proveden dne 30.03.2020; uloženo na prac. Praha

Z-7624/2020-101

Listina Usnesení soudního exekutora o změně povinného 167 EX 3916/07-111 ze dne 20.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2020 16:47:00. Zápis proveden dne 30.03.2020; uloženo na prac. Praha

Z-7624/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 820814/0501

Parcela: St. 43, Parcela: 105, Parcela: 106, Parcela: 107

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 10, 167
EX-3916/2007 -520 ze dne 11.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2026 22:51:00

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565768 Třebenice

Kat.území: 692697 Medvědice

List vlastnictví: 154

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

11.05.2026 14:01:52. Zápis proveden dne 20.05.2026; uloženo na prac.
Litoměřice

Z-2541/2026-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 820814/0501

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr.
Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-6123/2021 - 18 ze dne 26.05.2021. Právní účinky
zápisu k okamžiku 08.06.2021 11:05:12. Zápis proveden dne 09.06.2021; uloženo
na prac. Klatovy

-

Z-3480/2021-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 820814/0501

Parcela: St. 43, Parcela: 105, Parcela: 106, Parcela: 107

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Klatovy 120 EX-
6123/2021 -285 ze dne 22.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2026
13:02:29. Zápis proveden dne 28.05.2026; uloženo na prac. Litoměřice

Z-2738/2026-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 820814/0501

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 8766/21-12 k 55 EXE-
201/2021 26 ze dne 18.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2021
18:42:42. Zápis proveden dne 22.06.2021; uloženo na prac. Praha

Z-20462/2021-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Sobišková, Bělohorská 270/17,
169 00 Praha 6

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 820814/0501

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 3600/21-18 k 56 EXE-
193/2021 23 ze dne 24.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021
10:47:00. Zápis proveden dne 28.06.2021; uloženo na prac. Praha

Z-21360/2021-101

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2026 22:51:00

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565768 Třebenice

Kat.území: 692697 Medvědice

List vlastnictví: 154

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 820814/0501

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 13202/21-010 ze dne 04.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2021 16:43:25. Zápis proveden dne 23.08.2021; uloženo na prac. Šumperk

Z-5289/2021-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 820814/0501

Parcela: St. 43, Parcela: 105, Parcela: 106, Parcela: 107

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk 139EX-13202/2021 -342 ze dne 11.05.2026. Právní moc ke dni 21.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2026 16:56:47. Zápis proveden dne 20.05.2026; uloženo na prac. Litoměřice

Z-2539/2026-506

Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Šumperk 139 EX-13202/2021 -350 ze dne 25.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2026 16:51:04. Zápis proveden dne 29.05.2026; uloženo na prac. Litoměřice

Z-2772/2026-506

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 820814/0501

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Obvodní soud pro Prahu 5 Nc-777/2002 -4 ze dne 16.08.2002. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2021 09:01:37. Zápis proveden dne 07.09.2021; uloženo na prac. Příbram

Z-4446/2021-211

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 820814/0501

Parcela: St. 43, Parcela: 105, Parcela: 106, Parcela: 107

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 10, 167 EX-180/2002 -1422 ze dne 11.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2026 19:30:46. Zápis proveden dne 20.05.2026; uloženo na prac. Litoměřice

Z-2537/2026-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2026 22:51:00

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565768 Třebenice

Kat.území: 692697 Medvědice

List vlastnictví: 154

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 820814/0501

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 24444/21-015 ze dne 22.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2022 16:38:30. Zápis proveden dne 07.01.2022; uloženo na prac. Šumperk

Z-135/2022-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 820814/0501

Parcela: St. 43, Parcela: 105, Parcela: 106, Parcela: 107

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk 139 EX-24444/2021 -061 ze dne 11.05.2026. Právní moc ke dni 21.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2026 16:42:01. Zápis proveden dne 20.05.2026; uloženo na prac. Litoměřice

Z-2542/2026-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Šumperk 139 EX-24444/2021 -062 ze dne 25.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2026 16:55:34. Zápis proveden dne 29.05.2026; uloženo na prac. Litoměřice

Z-2775/2026-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A
160 00 Praha 6

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 820814/0501

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 947/22-18 k 56 EXE-39/2022 40 ze dne 09.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2022 09:32:58. Zápis proveden dne 14.02.2022; uloženo na prac. Praha

Z-5975/2022-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A
160 00 Praha 6

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 820814/0501

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 6983/22-19 k 55 EXE-299/2022 24 ze dne 01.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2022 15:12:22. Zápis proveden dne 08.07.2022; uloženo na prac. Praha

Z-27806/2022-101

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2026 22:51:00

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565768 Třebenice

Kat.území: 692697 Medvědice

List vlastnictví: 154

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 820814/0501

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 09895/22-019 ze dne 01.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2022 16:45:07. Zápis proveden dne 02.11.2022; uloženo na prac. Šumperk

Z-9691/2022-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 820814/0501
Parcela: St. 43, Parcela: 105, Parcela: 106, Parcela: 107

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk 139EX-09895/2022 -048 ze dne 11.05.2026. Právní moc ke dni 21.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2026 16:50:06. Zápis proveden dne 20.05.2026; uloženo na prac. Litoměřice

Z-2538/2026-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Šumperk 139 EX-09895/2022 -048 ze dne 11.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2026 16:54:14. Zápis proveden dne 29.05.2026; uloženo na prac. Litoměřice

Z-2777/2026-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 820814/0501

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 13183/24-30 ze dne 27.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2025 19:13:35. Zápis proveden dne 29.01.2025; uloženo na prac. Praha

Z-3974/2025-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Monika Elfmarková, K Beránku 3,
143 00 Praha 4

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 820814/0501

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 115 EX 00093/10-137 ze dne 12.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2026 17:00:06. Zápis proveden dne 13.05.2026; uloženo na prac. Praha

Z-22285/2026-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2026 22:51:00

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565768 Třebenice

Kat.území: 692697 Medvědice

List vlastnictví: 154

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2**

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 820814/0501

Parcela: St. 43, Parcela: 105, Parcela: 106, Parcela: 107

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 4, 115
EX-00093/2010 -138 ze dne 12.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.05.2026 17:00:06. Zápis proveden dne 20.05.2026; uloženo na prac.
Litoměřice

Z-2555/2026-506

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14, 169 00 Praha 6

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 820814/0501

Listina Usnesení soudního exekutora o změně povinného Exekutorský úřad Praha západ 191
EX-185/2014 -101 ze dne 10.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2020
20:11:29. Zápis proveden dne 06.05.2020; uloženo na prac. Příbram

Z-1845/2020-211

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Obvodní soud pro Prahu 5 33 Nc-1155/2007 -8
ze dne 01.10.2007. Právní moc ke dni 22.01.2008. Právní účinky zápisu k
okamžiku 13.03.2020 20:11:29. Zápis proveden dne 06.05.2020; uloženo na prac.
Příbram

Z-1845/2020-211

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorského úřadu Praha-západ
191 EX-185/2014 -31 ze dne 19.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
10.05.2026 11:58:08. Zápis proveden dne 14.05.2026; uloženo na prac. Litoměřice

Z-2518/2026-506

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2**

Povinnost k

Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 820814/0501

Parcela: St. 43, Parcela: 105, Parcela: 106, Parcela: 107

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha-západ 191
EX-185/2014 -177 ze dne 10.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku
10.05.2026 11:58:08. Zápis proveden dne 14.05.2026; uloženo na prac.
Litoměřice

Z-2518/2026-506

o Probíhá řízení o pozůstalosti

**na podíl 1/2, JUDr. Martina Herzánová, notářka, sp. zn.: 20 D 742/2016, ND 156/2023 ze
dne 13.11.2023**

Povinnost k

Vaňková Jiřina, Medvědice 32, 41115 Třebenice

Parcela: St. 43, Parcela: 105, Parcela: 106, Parcela: 107

Listina Žádost o zápis upozornění ze dne 13.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2026 22:51:00

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565768 Třebenice
Kat.území: 692697 Medvědice List vlastnictví: 154
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

13.11.2023 15:12:01. Zápis proveden dne 22.11.2023.

Z-7103/2023-506

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu číslo deníku 476/1950.

POLVZ:134/1986

Z-12200134/1986-506

Pro: Vaňková Jiřina, Medvědice 32, 41115 Třebenice

RČ/IČO:

o Výpis z rozhodnutí o dědictví Obvodního soudu pro Prahu 5, spis.zn. 32 D-1158/2015 ze dne 24.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2026 11:19:01. Zápis proveden dne 07.05.2026.

V-3493/2026-506

Pro: Polák Martin, Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 820814/0501

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
106	42854	82
	44743	26
107	42854	1
	44743	341

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.06.2026 09:45:29

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Informace o průběhu řízení

Číslo řízení **Z-3933/2026-506**

Pracoviště **Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice**

Název **Záznam**

Stav **Výzva k doplnění**

Datum vytvoření **30.07.2026**

Stav úhrady

Přřazeno: **U_EDITACE_OST**

Doručeno/Založeno: **29.07.2026 18:34:00**

Účastníci řízení			
Název účastníka	Identifikace	Adresa	Typy účastníka
Exekutorský úřad Praha 5, soudní exekutor JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.	49720821-001	Evropská 663/132, Dejvice, 16000 Praha	Vyhotovitel listiny
Polák Martin	820814	Roháčova 176/12, Žižkov, 13000 Praha 3	Povinný

Předmět řízení

Název
Poznámka

Katastrální území

Název
692697 Medvědice

Objekty řízení - parcely

Parcela	Díl	Typ parcely	Zdroj Pův.k.ú. ZE
St. 43 k.ú. Medvědice		PKN	
105 k.ú. Medvědice		PKN	
106 k.ú. Medvědice		PKN	
107 k.ú. Medvědice		PKN	

Přřazené listiny

Název	Další údaje	Popis
Další listiny ve spisu	sdělení jiného orgánu	
Vyhotovitel listiny naše výzva -I		
Listina ze dne 03.08.2026		Nabytí právní moci
Platnost údajů od 07.08.2026 07:20:01	Platnost údajů do	Platnost dalších údajů od 07.08.2026 07:20:34
Exekuční příkaz	k prodeji nemovitých věcí	
Vyhotovitel listiny Exekutorského úřadu Praha 5, 067 EX-6627/2008 -266		
Listina ze dne 28.07.2026		Nabytí právní moci
Platnost údajů od 30.07.2026 06:36:25	Platnost údajů do	Platnost dalších údajů od 30.07.2026 06:47:03
Usnesení soudu	o nařízení exekuce	
Vyhotovitel listiny Obvodního soudu pro Prahu 5, 33 Nc-1801/2008 -3		
Listina ze dne 17.10.2008		Nabytí právní moci
Platnost údajů od 07.08.2026 07:20:01	Platnost údajů do	Platnost dalších údajů od 07.08.2026 07:22:18

Seznam výkonných operací

Typ	Název	Text	Datum	Ukončeno
1	Založení řízení		30.07.2026	30.07.2026

Informace o průběhu řízení

Seznam výkonných operací				
Typ	Název	Text	Datum	Ukončeno
2	Zaplombování		30.07.2026	30.07.2026
27	Výzva k doplnění		03.08.2026	03.08.2026
27	Výzva k doplnění		10.08.2026	10.08.2026

Seznam operací typu událost			
Kód	Název	Text	Datum
501	Založení nového řízení		30.07.2026
532	Účastník byl automaticky ověřen proti ZR	Polák Martin, 820814	30.07.2026
513	Poslední doručenka	04.08.2026: Výzva k doplnění ze dne: 03.08.2026	04.08.2026
510	Zápis poznámky	Obeslání 00049686/2026-506bylo vyřazeno ze zpracování.	04.08.2026
550	Souvislost s řízením		07.08.2026
500	Doplnění řízení po výzvě		07.08.2026
688	Lhůta pro doplnění podání ukončena	Datum ukončení: 07.08.2026	07.08.2026
513	Poslední doručenka	11.08.2026: Výzva k doplnění ze dne: 10.08.2026	11.08.2026
510	Zápis poznámky	Obeslání 00051472/2026-506bylo vyřazeno ze zpracování.	11.08.2026
550	Souvislost s řízením		13.08.2026
510	Zápis poznámky		13.08.2026

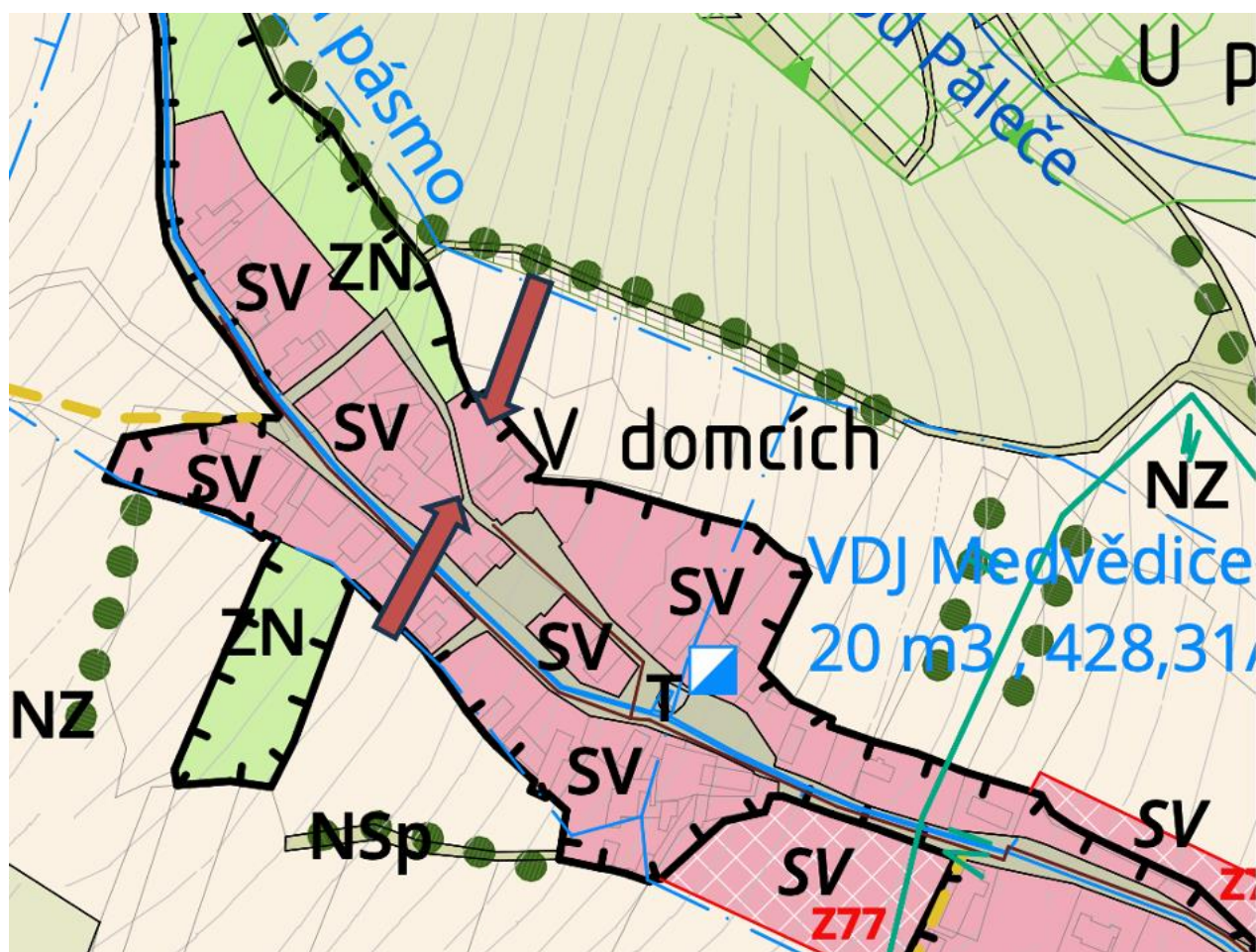
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Ortofoto mapa

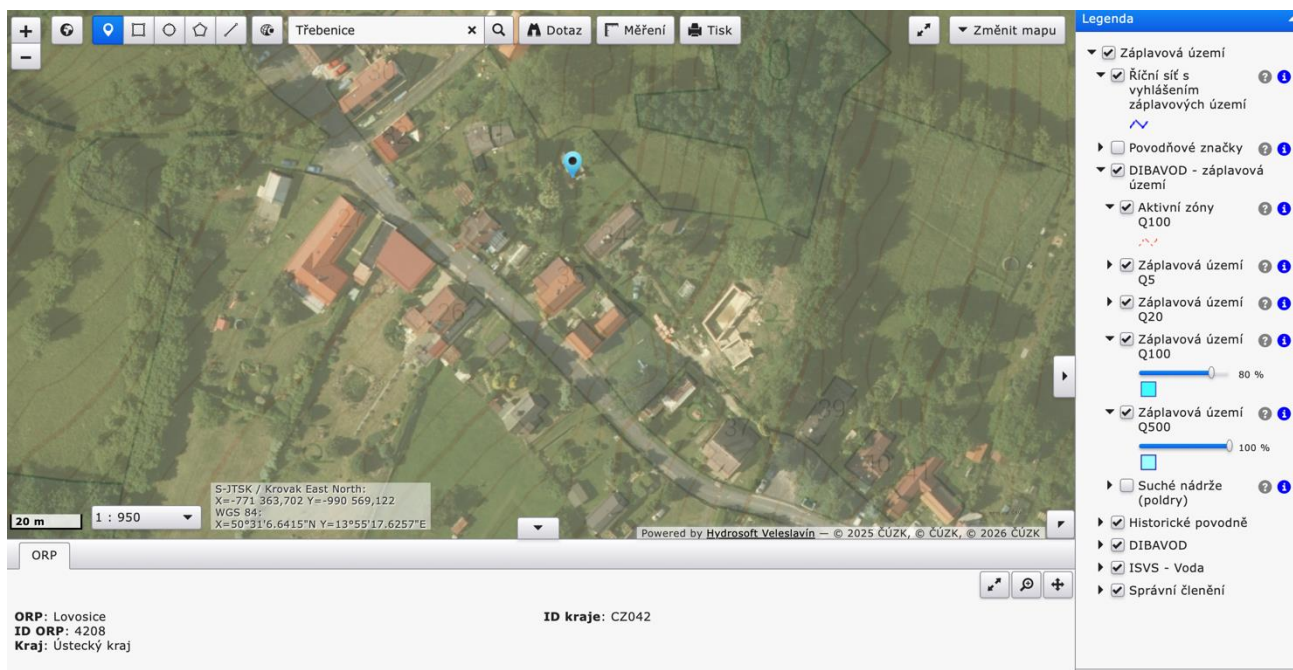


Výřez z územního plánu

F.2.2.	 SV 	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
		Plochy smíšeně obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb
Hlavní využití:		Bydlení; okrasné a užitkové zahrady včetně doplňkových staveb (zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty, garáže a podobně);
Přípustné využití		Veřejná prostranství, stavby dopravní a technické infrastruktury. Prvky pro zachycování povrchových vod v území nebo prvky sloužící k lepšímu využití vod v území. Využití odpovídající ploše občanského vybavení.
Podmíněné přípustné využití:		Plochy pro výrobní či řemeslné služby a zemědělství (včetně zpracování zemědělských produktů), které svým provozem nesmí ovlivňovat sousední pozemky pro obytné stavby a jejich zahrady nad míru stanovenou hygienickými předpisy pro bydlení.
Nepřípustné využití:		Stavby, které by narušovaly pohodu okolního i potenciálního bydlení hlukem, prachem, exhalacemi, nadměrnou dopravní zátěží nad mírou danou hygienickými normami. Veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním, přípustným, případně podmíněčně přípustným využitím.
Podmínky prostorového uspořádání:		Minimální velikost nově vymezeného pozemku jednoho majitele pod společným oplocením pro jednu hlavní stavbu je 1000 m², pokud není US, RP, či v části C2 prostřednictvím počtu hlavních staveb stanoveno jinak, či pokud není rozvojová plocha menší. Do plochy pozemku se případně započítávají i plochy v rámci ZS - zeleň soukromá a vyhrazená. Pro rozvojové plochy, pokud není US či RP stanoveno jinak jsou určeny koeficient zeleně 70% a zastavění 30% a zároveň je určena max. zastavěnost včetně doplňkových staveb a zpevněných ploch na 300 m². Je třeba respektovat měřítko stávajících staveb - nová zástavba bude v souladu se stávající zástavbou. Maximální počet nadzemních podlaží u novostaveb a nástaveb: 1 + podkroví. Způsob situování staveb na pozemku musí respektovat stávající stavební a uliční čáru a charakter okolní zástavby. Je třeba respektovat historické tvarosloví zachovalých fasád. Veškeré rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov či oplocení (zejména trafostanice, rozvaděče, elektroměrné zařízení apod.).



Výřez z povodňové mapy



Katastrální mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Objekt na pozemku parc.č. 107



Přístupová cesta k pozemku parc.č. st. 43, 105, 106



Pozemek parc.č. 107



Pozemek parc.č. 107



Pozemek parc.č. st. 43, 105, 106



Pozemek parc.č. 107



Přístup k objektu č.p. 34



Pozemek parc.č. 107



Pozemek parc.č. 107



Pozemek parc.č. st. 43, 105, 106

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1



Číslo řízení: V-4902/2025-509

Smlouva kupní

Datum podání: 08.09.2025

Datum zplnění: 30.09.2025

Plocha pozemků: 47 m²

Cena: 24 780 Kč

[Pozemek, Měrunice, Měrunice, okres Teplice](#) [✈ Letecký pohled](#) [🗺 Panorama](#) [🚶 Street View](#) [🗺 Mapy.cz](#) [📄 Katastr nemovitostí](#)

Plocha pozemku: 47 m²

Druh pozemku: ostatní

č. 1664/35 Měrunice

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Číslo řízení: V-3470/2026-506		Smlouva kupní			
Datum podání: 24.04.2026		Datum zplnění: 19.05.2026		Plocha pozemků: 51 m ²	
				Cena: 25 500 Kč	
Pozemek, Mřsklesy, Třebenice, okres Litoměřice					
Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí					
Plocha pozemku: 51 m ²		Druh pozemku: ostatní			
č. 673/3 Mřsklesy					



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

Číslo řízení: V-1741/2025-507		Smlouva kupní	
Datum podání:	10.06.2025	Datum zplatnění:	01.07.2025
		Plocha pozemků:	195 m ²
		Cena:	123 300 Kč
<u>Pozemek, Raná u Loun, Raná, okres Louny</u> ✈ Letecký pohled 🗺 Panorama 🏠 Street View 🗺 Mapy.cz 📄 Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku:	111 m ²	Druh pozemku:	ostatní
č. 31 Raná u Loun			
<u>Pozemek, Raná u Loun, Raná, okres Louny</u> ✈ Letecký pohled 🗺 Panorama 🏠 Street View 🗺 Mapy.cz 📄 Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku:	84 m ²	Druh pozemku:	zahrada
č. 35 Raná u Loun			

